

מבוא לתכנית מפורטת מס' 77/107/03/5

שבת התכנון המחוזית  
02-11-2000  
מחוז הדרום

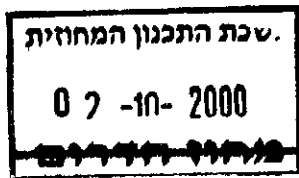
שטח התכנית ממוקם ברח' סוקולוב 15, שכי א' בבאר שבע.  
מגיש התכנית מבקש הגדלת זכויות בנייה, תוספת קומה ושינוי בקוי בניין.

בברכה,

טובה ויינברגר  
אדריכלות ובנין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 280840591260591  
אדרי טובה ויינברגר

מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5

מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5  
מס' התכנית: 77/107/03/5



מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 77/107/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 27/107/03/5  
מס' 52/107/03/5

תקנון

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: באר-שבע, רח' סוקולוב 15-שכ' א'.

תאריך: נובמבר 1999.

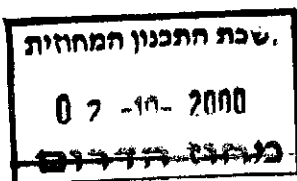
**פרק א' - התכנית**

1. שם התכנית
  2. מסמכי התכנית
  3. שטח התכנית
  4. גוש
  5. מגיש התכנית
  6. בעל הקרקע
  7. עורכת התכנית
  8. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכניות מפורטות מס' 52/107/03/5, 27/107/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
  9. מטרות התכנית
  10. ציונים בתכנית
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 77/107/03/5, שינוי לתכניות מפורטות מס' 52/107/03/5, 27/107/03/5.  
 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").  
 כ- 1.063 דונם.  
 38025 חלקה 70.  
 חורי אליהו ת.ז. 15518442 רח' סוקולוב 15 באר שבע.  
 מנהל מקרקעי ישראל.  
 אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע.  
 יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכניות מפורטות מס' 52/107/03/5, 27/107/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.  
 שינויים במגרש מגורים קיים ע"י תוספת זכויות בנייה, תוספת קומה, שינוי בקוי בניין וקביעת הנחיות בנייה.  
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**פרק ב' - תכליות שימושים, מגבלות והנחיות בניה**

1. **אזור מגורים ג' (מגרש מס' 15)**  
שימושים: מגורים.  
גובה מירבי: 3 קומות או 2 קומות + עליית גג עד 11.0 מ' לגג רעפים ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.  
גובה מירבי למחסן: 2.20 מ' ממפלס רצפה עד תחתית תקרה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.
2. **דרכים**  
מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.
3. **טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה**

**מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 27/107/03/5**



אזור	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות
מגורים ג'	4	750	30%	2

**מצב מוצע**

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב % ו- במ"ר)				תכסית מירבית % ו- במ"ר	קוי בנין (מ')			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד
			מטרות עיקריות		מטרות שירות			ק	צ	א		
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע						
אזור מגורים ג'	15	807	104%	1	הערה	105.5% + 64 מ"ר	53.5% 48 מ"ר	כ מסומן בתשריט הערה 4			3 או 2 עליית גג	4

**הערות לטבלת מצב מוצע**

**הערה 1:** חלוקת השטחים העיקריים תהיה 26% לכל יח"ד.  
 לדירות בקומה א' תותר תוספת קומה עם מדרגות פנימיות או עליית גג. השטחים בעליית הגג ומתחת למדרגות אשר גובהם מעל 1.80 מ' ייחשבו כשטחים עיקריים.  
 תותר בניית מדרגות חיצוניות לא מקורות אשר שטחן לא יחשב במניין השטח הכולל המותר לבניה ואשר יבנו בתחום קוי הבניין המותרים.

**הערה 2:** במטרות שירות יכללו: 1.5% מבואה ומדרגות + 32 מ"ר מחסנים (8 מ"ר X 4 יח"ד) + 32 מ"ר ממ"ד (8 מ"ר X 4 יח"ד).

**הערה 3:** התכסית המירבית תכלול: 52% (26% X 2 יח"ד) + 1.5% עבור חדר מדרגות + 32 מ"ר עבור מחסנים (8 מ"ר X 4 יח"ד) + 16 מ"ר ממ"ד (8 מ"ר X 2 יח"ד).

**הערה 4:** למחסנים יותר קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0, בתנאי הסכמת השכנים ששטח מגרשם גובל עם מיקום המחסן. בקירות על קו בניין אפס לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא. לדיירי קומת הקרקע תאושר בניית מחסן המהווה חלק אינטגרלי של המבנה בתנאי כניסה חיצונית למחסן ובלבד שיבנה בתחום קוי הבניין של המגרש.

1. שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

2. מקלטים : בהתאם להנחיות הג"א ובאישורו.

3. חשמל : א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

4. חנייה : החנייה תהיה עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר- שבע.

5. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

6. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

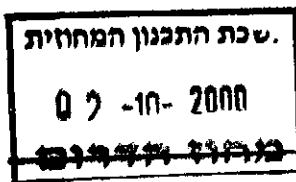
7. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע ויירשמו על שם עיריית באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א' ב'.

8. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימת מגיש התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת עורכת התכנית :



טובת דיניברגר  
אדריכלות ובניין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 2806/059