

8

שכת התכנון המחוזית  
08-חג-2901  
מחוז הדרום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 83/107/03/5

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

בברכה,  
טובה ויינברגר  
אדריכל  
תלמידי  
2001  
אדריכל טובה ויינברגר

משרד הפנים מזהה דרום  
חוק התכנון והבניה השכיח-1965  
אישור תכנית מס' 83/107/03/5  
הועדה המוזהבת לתכנון ולבניה החליטה  
פיוס 30/9/01 לאשר את התכנית.  
סגן מנהל מחלקת  
ר"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 83/107/03/5  
פורסמה בילקוט הנכסומים מס' 5018  
מיום 13/9/01

שכת התכנון המחוזית  
 08-08-2001  
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 83/107/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/107/03/5  
מס' 27/107/03/5

הוראות התכנית

C

מחוז : הדרום.

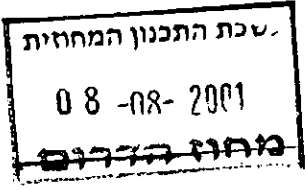
נפה : באר שבע.

מקום : באר-שבע, רח' ורבורג 6 - שכי א'.

תאריך : נובמבר 2000.

07-08-2001

**פרק א' - התכנית**



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 83/107//03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/107/03/5, 27/107/03/5.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : כ- 0.856 דונם.
4. גוש : 38024 (בהסדר).
5. מגיש התכנית : מורד רחמים ת.ז. 4224894-8 - רח' ורבורג 6/4 באר שבע.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע.
8. יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכניות מפורטות מס' 8/107/03/5, 27/107/03/5 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
9. מטרת התכנית : שינויים במגרש מגורים קיים ע"י תוספת זכויות בנייה, תוספת קומה, שינוי בקוי בניין וקביעת הנחיות בנייה.
10. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

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

1. **אזור מגורים ב' (מגרש מס' 6)**  
 שימושים : מגורים.  
 גובה מירבי : 3 קומות עד 10.0 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 אזורי שימושים ומגבלות בניה**

**מצב קיים לפי תכניות מאושרות מס' 8/107/03/5, 27/107/03/5**

| אזור      | סה"כ יחיד | שטח מגרש מזערי (מ"ר) | % בניה לקומה ושטח בניה | מס' קומות | קוי בניין במ' |      |       |
|-----------|-----------|----------------------|------------------------|-----------|---------------|------|-------|
|           |           |                      |                        |           | קדמי          | צדדי | אחורי |
| מגורים ב' | 4         | 750                  | 30%                    | 2         | 3             | 5    |       |

**מצב מוצע**

| אזור           | מספר מגרש | שטח מגרש (במ"ר) | היקפי בניה מירביים במגרש (ב % ו-1 במ"ר) |           |             |                        | תכסית מירבית % ו-1 במ"ר | קוי בניין (מ')     |   |   | מס' קומות מירבי | מס' יחיד |   |
|----------------|-----------|-----------------|---|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|--------------------|---|---|-----------------|----------|---|
|                |           |                 | מטרות עיקריות                           |           | מטרות שירות |                        |                         | סה"כ עיקרי + שירות | א | צ |                 |          | ק |
|                |           |                 | מתחת לקרקע                              | מעל לקרקע | מתחת לקרקע  | מעל לקרקע              |                         |                    |   |   |                 |          |   |
| אזור מגורים ב' | 6         | 788             | 88%                                     | -----     | -----       | 89.5 % + 1.5%          | 45.5 %                  | כ מ ס ו מ נ        |   |   | 3               | 4        |   |
|                |           |                 | יהערה 1                                 |           | יהערה 2     | 89.5 % + 1.5% + 64 מ"ר | 48 מ"ר                  | ב ת ש ר י ט        |   |   | 4               | 1        |   |
|                |           |                 |   |           |             | 89.5 % + 1.5% + 64 מ"ר | 48 מ"ר                  | ב ת ש ר י ט        |   |   | 4               | 1        |   |

**הערות לטבלת מצב מוצע**

1. **יהערה 1** : חלוקת השטחים העיקריים תהיה 22% לכל יחיד. 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 חיזוניות לא מקורות אשר שטחן לא יחשב במניין השטח הכולל המותר לבניה ואשר יבנו בתחום קוי הבניין המותרים.
2. **יהערה 2** : במטרות שירות יכללו : 1.5% מבואה ומדרגות + 32 מ"ר מחסנים (8 מ"ר X 4 יחיד) + 32 מ"ר ממ"ד (8 מ"ר X 4 יחיד).
3. **יהערה 3** : התכסית המירבית תכלול : 44% (22% X 2 יחיד) + 1.5% עבור חדר מדרגות + 32 מ"ר עבור מחסנים (8 מ"ר X 4 יחיד) + 16 מ"ר ממ"ד (8 מ"ר X 2 יחיד).
4. **יהערה 4** : למחסנים יאושר 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.

## פרק ג' - כללי

1. שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויוצעו 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 לקווי 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 לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

4. חנייה : החניה תהיה עפ"י תקן תכנית מתאר באר- שבע.

5. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת ובתנאי הריסת המבנים המסומנים להריסה.

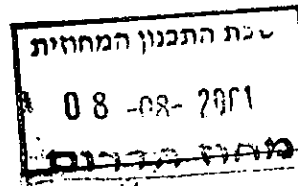
6. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לכרך ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

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

חתימת מגיש התכנית :

חתימת בעל הקרקע :



חתימת עורכת התכנית :