

G-3867

משרד הפנים  
לשירות המבחן  
מחוז תל אביב  
14 04 2002  
מקום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 79/107/03/5

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

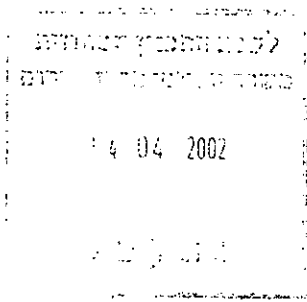
בברכה,  
טובה ויינברגר  
אדריכלות ובנין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 280640 סל 28059

אדרי טובה ויינברגר

D:\BEERSHEVA\B-S-88 קובץ עבודה:

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 79/107/03/5  
התקנה והאישור לתוכנית ולפניה התלויה  
מיום 25/2/02  
משרד הפנים  
מפקח המחוז

הודעה על אישור תכנית מס' 79/107/03/5  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5076  
מיום 25/2/02



מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 79/107/03/5

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

הוראות התכנית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: באר-שבע, רח' אחד העם 7 שכי' א'.

תאריך: אוגוסט 2001.

21-03-2002

**פרק א' - התכנית**

1. שם התכנית
  2. מסמכי התכנית
  3. שטח התכנית
  4. גוש וחלקות
  5. מגיש התכנית
  6. בעל הקרקע
  7. עורכת התכנית
  8. יחס לתכניות אחרות
  9. מטרות התכנית
  10. ציונים בתשריט
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 79/107/03/5, שינוי לתכניות מפורטות מס' 27/107/03/5, 8/107/03/5, 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- 0.784 דונם.  
 38025 חלקה 18, חלקה 13 (חלק).  
 יצחק אסור ת.ז. 05676981, רח' אחד העם 7 באר שבע.  
 מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.  
 אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע.  
 יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכניות מפורטות מס' 27/107/03/5, 8/107/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.  
 הגדלת זכויות בנייה, תוספת קומה, שינוי בקוי בניין וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.  
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

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

1. אזור מגורים ב' (מגרש מס' 7) שימושים : מגורים.  
 גובה מירבי : 3 קומות עד 9.50 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**

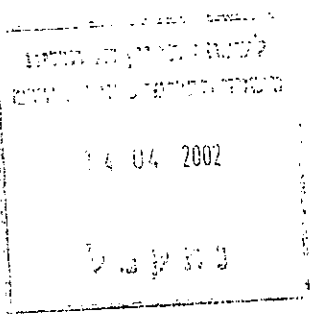
אזור	מס' מגרש	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות	קוי בניין במ'		
						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	7	4	750	30%	2	3	5	כמסומן בתשריט

**מצב מוצע**

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב % 1- במ"ר)				תכסית מירבית %	קוי בנין (מ')			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד
			מטרות עיקריות		מטרות שירות			א	צ	ק		
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע						
אזור מגורים ב'	7	784	104%	-----	105.5% + 1.5%	62%	כמסומן בתשריט			3	4	
			הערה 1	הערה 2	הערה 3	הערה 4						

**הערות לטבלת מצב מוצע :**

- הערה 1 : חלוקת השטחים העיקריים תהיה 26% לכל יח"ד. לדירות בקומה א' תותר תוספת קומה עם מדרגות פנימיות. תותר בניית מדרגות חיצוניות לא מקורות אשר לא יכללו בזכויות הבניה 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) + 15 מ"ר עבור סככת רכב ליח"ד בקומת קרקע בחזית הרחוב.
- הערה 3 : התכסית המירבית תכלול את כל השטחים המבונים לרבות מחסנים עד 32 מ"ר (8 מ"ר X 4 יח"ד), סככת רכב עד 15 מ"ר.
- הערה 4 : א. קו בניין למחסנים יהיה צדדי ו/או אחורי 0.0. בקירות על קו בניין אפס לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא. לא יאושר ניקוז גג המחסן לכיוון המגרש השכן.  
 א. קו בניין לסככת רכב יהיה קדמי וצדדי 0.0. לא יאושר ניקוז הגג לכיוון המגרש השכן.



## פרק ג' - כללי

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 חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

2. מקלטים: בהתאם להנחיות פיקוד העורף 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 תכנית מתאר באר-שבע.

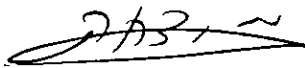
5. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

6. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת לאחר אישורה.

7. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

חתימת מגיש התכנית:



חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורכת התכנית:

טובה ויינוגר  
אדריכלות ובנין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 28059 טל 28064

