

27.05.2002

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 80/107/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 45/107/03/5

ת ק נ ו ן

הדרום	מתח
באר-שבע	נפה
באר-שבע, רחוב שח"ל 25 שכונה א'	מקום
אוגוסט 1999 (עדכון פברואר 2000) (עדכון אוקטובר 2000) (עדכון מרץ 2001) (עדכון ספטמבר 2001)	תאריך

התכנית תיבטל
 תוקף התכנית לתכנון המפורטת מס' 80/107/03/5
 אישור תכנון מס' 45/107/03/5
 התקפה לתכנון ולמטרה המלכית
 ביום 25/3/02
 סגן מנהל התכנון
 יו"ר הוועדה לתכנון ומטרה

הודעה על אישור תכנית מס' 45/107/03/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5090
 מיום 25/3/02

מבוא לעקרונות התכנון

תכנית מפורטת מס' 80/107/03/5 ברח' שחל באר-שבע.

שטח התכנית ממוקם בשכונה א' ברחוב שחל באר-שבע.
מגיש התכנית מבקש הגדלת זכויות בניה ליחידת דיור מספר 25/1 בלבד.

27.05 2002

27 05 2002

פרק א' – התכנית

1. המקום
2. שם התכנית
3. מסמכי התכנית
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
4. שטח התכנית
5. גוש
6. יוזם התכנית
7. בעל הקרקע
8. עורך הבקשה
9. יחס לתכניות אחרות
 - א. באר-שבע, רחוב שח"ל 25, שכונה א': תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 80/107/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 45/107/03/5.
 - ב. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - ג. 0.902 דונם.
 - ד. 38025 "בהסדר", חלקה 117 "ארעית".
 - ה. שושן אברהם ת.ז. 06782277-5, רח' שח"ל 25/1 באר-שבע.
 - ו. מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
 - ז. אדר'. חפז בר-און, בר-און אדריכלים, רח' מורדי הגיטאות 74 באר-שבע.
 - ח. התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 45/107/03/5
 - ט. למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
 - י. הגדלת זכויות בניה לדירה מס' 25/1 בבית משותף באזור מגורים ב'.
 - יא. כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
10. מטרות התכנית
11. ציונים בתכנית

פרק ב' – שימושים, הנחיות ומגבלות בניה

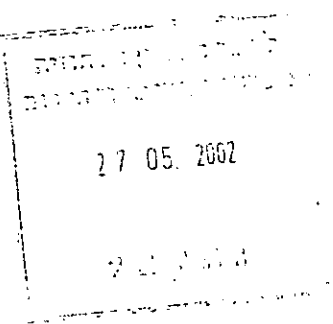
1. תכליות ושימושים
 - א. אזור מגורים ב' (דירה מס' 25/1-25/4) שימושים: מגורים
גובה מירבי: 2 קומות עד ל 7.5 מ' לגג שטוח ו- 8.5 מ' לגג רעפים ממפלס המדרכה הגבוהה ביותר בחזית הבניין.
גובה מירבי למחסן: 2.20 מ' ממפלס הרצפה עד תחתית התקרה ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.
 - ב. דרכים
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

2. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

מלב קיים			קוי בנין במ'	מס' קומות	% בניה לקומה כולל מבני עזר	סה"כ יח"ד	אזור
אחורי	צהדי	קדמי					
5	3	כמסומן בתשריט	2	30%	4	מגורים ב'	

– מצב מוצע

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קוי בנין			תכנית מירבית % ±	היקפי בניה מירביים במגרש ± %				שטח מגרש (במ"ר)	מספר דירה	מספר מגרש	אזור		
		ק	צ	א		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות עיקריות		מטרות שירות						
							מל הקרקע	מתחת לקרקע	מל הקרקע					מתחת לקרקע	
1	2	כמסומן בתשריט *הערה 2			21.5%	21.5%	+1.5%	16מ"ר הערה 1	—	20%	3 הערה	806 מדוד	25/1	25	אזור מגורים ב'
3	2	כמסומן בתשריט			15%	45%	6%	הערה 5	—	39%	4 הערה	844 רשום	-25/2 25/4		



הערות לטבלת מצב מוצע

* הערה 1 במטרות שירות מעל לקרקע יכללו: 1.5% מבואות ומדרגות
+ 8.00 מ"ר מחסן
+ 8.00 מ"ר מ"ד

הערה 2 : קווי בנייה למחסן יהיו ע"פ המסומן בתשריט

הערה 3 : תוספת זכויות הבניה למטרות עיקריות תהיה לדירה 25/1 בלבד

הערה 4 : חלוקת מטרות עיקריות מעל לקרקע תהיה $39\% = 3 \times 13\%$

הערה 5 : זכויות בניה למטרות שירות מעל לקרקע תהיה $6\% = 2\% \times 3$

פרק ג' – הנחיות כלליות לתשתיות1. שירותים הנדסיים:

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

מקלטים:

בהתאם להנחיות הג"א ובאישורו.

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 לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

2. חנייה:

החנייה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חנייה בתכנית מתאר באר-שבע.

3. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

4. תנאים ומתן היתר בניה:

היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תכנית זאת, ובתנאי הריסת המבנים לפי המסומן בתשריט.

5. חלוקה ורישום:

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

6. הפקעות לצרכי הציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

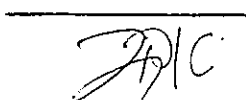
7. עיצוב אדריכלי:

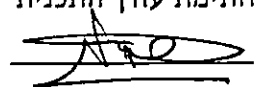
גימור המבנה והגדרות יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכד') או שילוב ביניהם הכל בגוון בהיר.
המחסנים יוסתרו על ידי צמחייה. בקירות על קו בנין אפס לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא. המחסנים יהיו חלק מבית המגורים.
ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.

חתימת יוזם התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית





אדר' חפז בר-און

מ.ר. 02893

טל: 08-6277006