

מבוא לתכנית מפורטת מס' 90/107/03/5

שטח התכנית ממוקם ברח' תל חי, שכ' א' בבאר שבע.

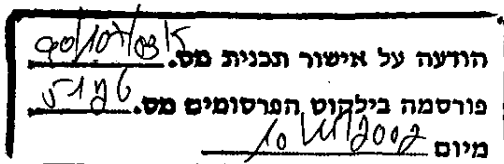
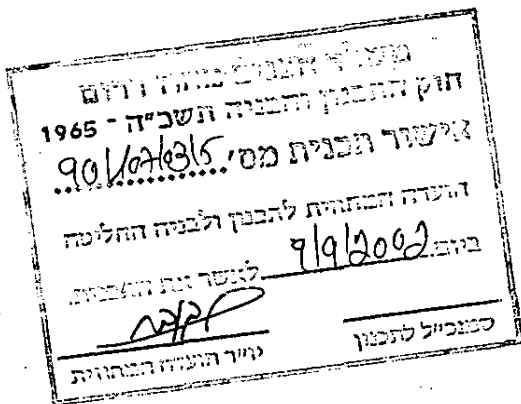
מגיש התכנית מבקש הגדלת זכויות בנייה, תוספת קומה ושינוי בקוי בניין.



בברכה,

צבי דודיקמן
אדריכל רשוי מס' 8946
ת.ד. 6330, באר-שבע 84161

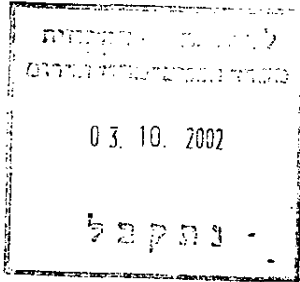
[Handwritten Signature]
אדר' צבי דודיקמן



מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 90/107/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/107/03/5
מס' 27/107/03/5



הוראות התכנית

מחוז: הדרום.

נפה: באר שבע.

מקום: באר-שבע, רח' תל חי 31 - שכ' א'.

תאריך: מאי 2002.

30-09-2002

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 90/107/03/5, שינוי לתכניות מפורטות 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- 0.942 דונם.
4. גוש וחלקה : 38022 חלקה 49.
5. מגיש התכנית : מכלוף משה ת.ז. 8-5666710 - רח' תל חי 31/3 באר שבע.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161).
 טלפקס: 02-6289247
8. יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכניות מפורטות מס' 8/107/03/5, 27/107/03/5 נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
9. מטרות התכנית : שינויים במגרש מגורים קיים באזור מגורים ב' ע"י תוספת זכויות בנייה, תוספת קומה, שינוי בקוי בניין וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. **אזור מגורים ב' (מגרש מס' 1)** : שימושים : מגורים.
 גובה מיירב: 3 קומות עד 11.5 מ' לגג רעפים ו / או 9.50 מ' לגג שטוח מדוד ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.
 גובה מיירב למחסן: 2.20 מ' ממפלס רצפה עד תחתית תקרה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.

2. דרכים

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

3. טבלת זכויות בנייה, הנחיות ומגבלות בנייה

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

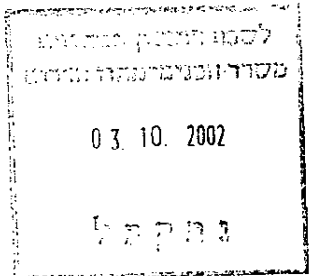
אזור	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות	קוי בניין במ'		
					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	4	750	30%	2	3	5	

מצב מוצע

מס' יח"ד	מס' קומות מיירב	קוי בניין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב - %)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
		א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
							מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
4	3	כמסומן בתשריט			47.5%	89.5%	9.5%	—	80%	—	844	1	אזור מגורים ב'
		*הערה 1			*הערה 3		*הערה 2		*הערה 1				

הערות לטבלת מצב מוצע:

- *הערה 1: חלוקת השטחים העיקריים תהיה 20% 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 יכלול: 1.5% מבואה ומדרגות + 4% מחסנים (1% X 4 יח"ד) + 4% ממ"ד (1% X 4 יח"ד).
- *הערה 3: התכסית המירבית תכלול: 40% (20% X 2 יח"ד) + 1.5% עבור חדר מדרגות + 4% עבור מחסנים (1% X 4 יח"ד) + 2% ממ"ד (1% X 2 יח"ד).
- *הערה 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. הנחיות כלליות לתשתית:
- א. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
 - ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 - ג. 1. 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'

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

2. מקלטים : בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישור.

3. חנייה : החניה תהיה עפ"י בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

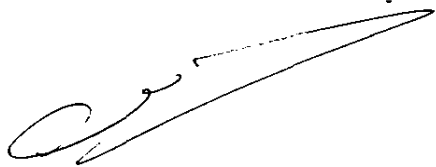
4. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובתנאי הריסת המבנים המסומנים בתשריט.

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

7. הפקעות לצרכי ציבור: 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 הועדה המחוזית.

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

חתימת מגיש התכנית:



חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

עבי דרדיקמן
אדריכל רשויו מס' 8946
ת.ד. 6330, באר-שבע 84161

