

6 = 3984

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד המגורים והנדסה  
 16.02.2003  
 נתקבל

מבוא לתכנית מפורטת מס' 140/108/03/5

שטח התכנית ממוקם ברח' ארלוזורוב, שכ' ג' בבאר שבע.  
 מגישי התכנית מבקשים תוספת זכויות בניה ושינוי בקוי בניין במגרש למגורים א' הכולל 2 יח"ד.  
 לכל יח"ד מבוקשים כ- 215 מ"ר לעומת 150 מ"ר מאושרים בתכנית שבתוקף. לתכנית מצורף נספח בינוי מנחה המראה אפשרות  
 ניצול זכויות הבניה המבוקשות.

בברכה,

צבי דודיקמן  
 אדריכל רשום מס' 8946  
 תל אביב, באר שבע 84161

אדר' צבי דודיקמן

משרד הפנים מחוז דרום  
 תוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 140/108/03/5  
 הרשדה המחוזית לתכנון ולבניה התל אביב  
 ביום 12/2/03  
 סגן ראש הרשדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 140/108/03/5  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167  
 מיום 12/2/03

לשכת התכנון המרחבית  
 מסדד הכניס-מחוז הדרום

16.02.2003

נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 140/108/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 33/108/03/5

הוראות התכנית

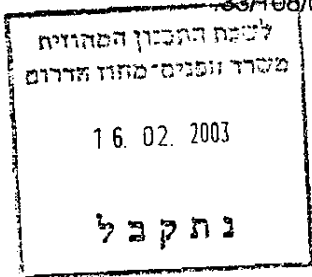
מחוז: הדרום.

נפה: באר שבע.

מקום: באר-שבע, רח' ארלוזורוב 41 (רח' שועלי שמשון 2) - שכל'ג.

תאריך: מרץ 2002.

16-02-2003



תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 140/108/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 33/108/03/5

1. שם התכנית
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").
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:100.

3. שטח התכנית
4. גוש וחלקות
5. מגישי התכנית

כ- 0.932 דונם.

38026 חלקה 27, 92 (חלק).  
 יהודית פרי ת.ז. 1-00314496 - רח' מבצע נחשון 81, באר שבע.  
 אליהו אליהו ת.ז. 5-7024893 - רח' שועלי שמשון 2/2, באר שבע.

מנהל מקרקעי ישראל.

אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) ת.ד. 6330 באר שבע 84161 טלפקס: 02-6289247.

כל הוראות תכנית מפורטת מס' 33/108/03/5 נשארות בתוקף למעט השינויים המוצעים בגבולות תכנית זו.

9. מטרת התכנית
10. ציונים בתשריט

שינויים במגרש מגורים קיים ע"י תוספת זכויות בנייה, שינוי קוי בניין וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.  
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות, שימושים והנחיות בניה :

**11.1. אזור מגורים א' (מגרש מס' 27)**

שימושים : מגורים.

גובה מירבי: 2 קומות. עד 8.50 מ' לגג רעפים ו / או 7.50 מ' לגג שטוח מדוד ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.  
 הערה: שיפועי הגג לא יופנו לדירה הגובלת. על מנת למנוע פגיעה בדירה הגובלת יש לתאם את עבודות התכנון והביצוע על קו התפר עם בעל הדירה הגובלת.

גובה מירבי למחסן: 2.20 מ' ממפלס רצפה עד תחתית תקרה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.  
 גובה מירבי לסככת רכב: 2.30 מ' ממפלס רצפה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש. הסככה תבנה מחומרים קלים ללא קירות היקפיים.

**11.2. דרכים**

מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.

**12. טבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה**

**12.1. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 33/108/03/5**

אזור מגורים א' : תותר הקמת בניינים בני קומה אחת או קוטג'.  
 אחוזי הבנייה: מכסימום 25%.  
 קוי בנייה: אחורי - 5.0 מ'.  
 צדדי - 3.0 מ'.

**12.3. מצב מוצע**

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית 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
2	2	כמסומן בתשריט			59%	85%	13%	---	72%	---	598	27	אזור מגורים א'
		*הערה 4			*הערה 3		*הערה 2		*הערה 1				

הערות לטבלת מצב מוצע:

- \*הערה 1: חלוקת השטחים העיקריים תהיה 36% לכל יח"ד.
- \*הערה 2: חלוקת זכויות בניה למטרות שירות תהיה כדלקמן: 4% עבור מחסנים (2% לכל יח"ד). 4% עבור מרחב מוגן תקני (2% לכל יח"ד). 5% עבור סככת רכב (2.5% לכל יח"ד).
- \*הערה 3: התכנית המירבית תכלול את כל השטחים המבונים לרבות ממ"ד, מחסן וסככת רכב.
- \*הערה 4: קוי בניין למחסן יהיו צדדי ו / או אחורי 0.0 מ' בתנאי קיר אטום לכיוון השכנים. קוי בנין לסככת רכב יהיה קדמי 0.0 מ' ו / או קדמי וצדדי 0.0 מ'.

לשכת התכנון הכתובות  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 16.02.2003  
 נתקבל

13. הנחיות כלליות לתשתיות :

- א. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהמסד העיר באר-שבע.
- ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. 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:

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

- 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.

14. מקלטים : בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישור.

15. חנייה : החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה של תכנית מתאר באר-שבע התקף בזמן מתן היתרי בנייה.

16. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הנראות תכנית זאת לאתר אישורה ובתנאי הריסת המבנים המסומנים בתשריט.

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

18. 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.

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

חתימת מגישי התכנית:

*חתימה ידנית*

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

צב"ר דודיקמן  
 אדריכל ורשמי מס' 8946  
 ת.ד. 6360, מאר' ישיב 84161