

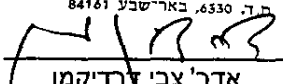
6-4046

**מבוא לתכנית מפורטת מס' 27/169/03/5**

במגרש מס' 51 קיימות 6 יח"ד במבנה טורי. מגיש התכנית מבקש לאשר תוספת זכויות בניה לקומת קרקע ולקומה א'.  
כמו כן מבקשים להסדיר זכויות בניה למטרות שירות (ממ"ד, מחסן) ולהתאים את קוי הבנין למצוי פועל בשטח המגרש.

לשכה התכנון המחוזית  
מסדר הפנים מתוז הדרום  
16.02.2003  
נתקבל

ברכה,

צבי דרדיקמן  
אדריכל רשוי מס' 8946  
ח.ד. 6330, באר שבע 84161  
  
אדר' צבי דרדיקמן

מסדר הפנים מתוז הדרום  
תוק התכנון המחוזית תשס"ג - 1045  
ניסוח תכנית מס' 27/169/03/5  
הודעה חתומה לתכנון ולבנין ההלכה  
ביום 27/2/03  
לאשר את התכנית.  
סוכניל לתכנון  
יועל תעודת המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 27/169/03/5  
נדרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5802  
ביום 27/2/03

לשימוע ודיון המהותיים  
 מכון המחקר הלאומי לתרבות  
 16.02.2003  
 נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 27/169/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 4/169/03/5, 14/169/03/5

הוראות התכנית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: רח' בצלאל 51, שכל'ב' – באר שבע.

תאריך: מאי 2002.

04-02-2003

1. שם התכנית
2. מסמכי התכנית
3. שטח התכנית
4. גוש
5. מגיש התכנית
6. בעל הקרקע
7. עורך התכנית
8. יחס לתכניות אחרות
9. מטרת התכנית
10. ציונים בתשריט
11. שימושים הנחיות ומגבלות בניה :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 27/169/03/5, שינוי לתכניות מפורטות מס' 14/169/03/5, 4/169/03/5 :  
 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- 1.769 דונם.  
 38071 חלקה 62, 111 (חלק), 38070 חלקה 76 (חלק).  
 מיכאל אלוש ת.ז. 64585128 - רח' אהרון קציר 12/6 ב"ש.  
 מנהל מקרקעי ישראל.  
 אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) ת.ד. 6330 באר שבע 84161 טלפקס: 02-6289247.  
 כל הוראות תכניות מפורטות מס' 14/169/03/5, 4/169/03/5 נשארות בתוקף למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.  
 הגדלת זכויות בנייה ושינוי בקוי בניין באזור מגורים א' (רכבת).  
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11.1. אזור מגורים א' (מגרש מס' 51) שימושים: מגורים.

גובה מירבי: 2 קומות עד 9.0 מ' לגג רעפים ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.  
 הערה: שיפועי הגג של כל יח"ד בקומה השנייה לא יופנו לדירה הגובלת וכן תכנון וביצוע עבודות הבניה על קו התפר יתואמו עם הדירה הגובלת כך שלא תהיה פגיעה בדירה הנ"ל.  
 גובה מירבי למחסן: 2.20 מ' ממפלס רצפה עד תחתית תקרה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש ולא יופנה לכיוון השכנים הגובלים.

12. טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה

12.1 מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 14/169/03/5

אזור מגורים א' - "רכבת"

א. תותר בניית דירה אחת בשתי קומות בשטח עד 140 מ"ר.  
 ב. בקומת הקרקע יהיה שטח הבניה המכסימלי 80 מ"ר כולל מבני עזר, במקרים בהם נוצל כל שטח הבניה בקומת הקרקע (80 מ"ר).  
 תותר השארת מבני העזר החוקיים הקיימים, באם הניצול המכסימלי בשתי הקומות לא עולה על 120 מ"ר.

ג. קוי בניין:

קדמי 4.0 מ'.

צדדי 0.0 בקו הבניין הקיים.

אחורי 3.0 מ'.

ד. גובה: תותר בניה עד לגובה 7.5 מ' גג רעפים בלבד.

12.2 מצב מוצע:

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')		תכנית מירבית מ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
		ק	צ		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע				מתחת לקרקע
6	2	כ מסו מן בת ש ר י ט		876 מ"ר	1,260 מ"ר	120 מ"ר	---	1,140 מ"ר	---	1,162	51	אזור מגורים א'
		הערה* 4		הערה* 3		הערה* 2		הערה* 1				
		הערה* 5										

הערות לטבלת מצב מוצע:

- \* הערה 1: חלוקת השטחים העיקריים תהיה 190 מ"ר לכל יח"ד.
- \* הערה 2: במטרות שירות מעל הקרקע יכללו: 72 מ"ר עבור מחסן בנפרד / בצמוד למבנה העיקרי (12 מ"ר X 6 יח"ד).
- 48 מ"ר עבור ממ"ד (8 מ"ר X 6 יח"ד).
- \* הערה 3: התכנית המירבית ליח"ד תהיה 146 מ"ר אשר תכלול: 20 מ"ר מטרות שירות (ממ"ד + מחסן) + 126 מ"ר מטרות עיקריות.
- \* הערה 4: קוי בניין למחסן יהיו: צדדי 0.0 מ'.
- \* הערה 5: בקו בניין 0.0 מ' לכיוון השצ"פ יאושרו חלונות עליונים בלבד.

ליכת התכנון המחודשת  
 כשרד הנכ"ס כחוז הירוק  
 16.02.2003  
 ג ת ק ב ל

## 13. הנחיות כלליות לתשתיות:

א. שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ב"ש. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. מקלטים : בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

ג. חשמל : 1. 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'

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

14. חנייה : החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר שבע.

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

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

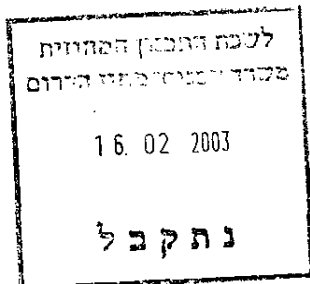
17. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

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

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורך התכנית:



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