

6-4053

מבוא לתכנית מפורטת מס' 91/107/03/5

שטח התכנית ממוקם ברח' שחל 53, שכ' א' בבאר שבע.

מגיש התכנית מבקש הגדלת זכויות בנייה ותוספת קומה בבית מגורים קיים. השינוי בשם היעוד נובע מעדכון הגדרות בלבד הנכונות לעכשיו

וללא שינוי במהות היעוד.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום

10.03.2003

נתקבל

בברכה,

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

[Signature]
 אדר' צבי דרזיקמן

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 91/107/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 יום 10/3/03 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 91/107/03/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5175
 מיום 5/3/03

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מהוז הדרום

10.03.2003

נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 91/107/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/107/03/5, 20/107/03/5

הוראות והתכנית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: באר-שבע, רח' שחל 53 שכל'א.

תאריך: מאי 2002.

24-02-2003

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 91/107/03/5, שינוי לתכניות מפורטות מס' 20/107/03/5, 8/107/03/5.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 ב. תשריט ערך בקו"מ 1:250 (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : כ- 1.250 דונם.
4. גוש : 38025 (בהסדר).
5. מגיש התכנית : חזרי יוסף ת.ז. 317827269 רח' שחל 53 באר שבע.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית : אדריכל צבי דרדיקמן (מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע) טלפקס: 02-6289247.
8. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכניות מפורטות מס' 20/107/03/5, 8/107/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
9. שינויים במגרש מגורים קיים באזור מגורים ב' ע"י תוספת זכויות בנייה, תוספת קומה וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות, שימושים והנחיות בניה

1. **אזור מגורים ב'** (מגרש מס' 3) הערה: השינוי בשם היעוד נובע מעדכון הגדרות בלבד הנכונות לעכשיו וללא שינוי במהות היעוד. שימושים : מגורים.
 גובה מירבי: 3 קומות עד 11.5 מ' לגג רעפים ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.
 גובה מירבי למחסן: 2.20 מ' ממפלס רצפה עד תחתית תקרה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.
 הערה: השינוי בשם היעוד נובע מעדכון הגדרות בלבד הנכונות לעכשיו וללא שינוי במהות היעוד.
2. **דרכים**
 מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

3. טבלת אזורי זכויות, הנחיות ומגבלות בניה

מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 20/107/03/5

מגרש מס'	גודל המגרש לאחר החלוקה	גודל המגרש לפני החלוקה החדשה	אחוזי הבניה המותרים	
			ישן	חדש
75	1.174	0.869	25	3

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז הדרום
 10.03.2003
 נתקבל

אחוזי הבניה המכסימלי : 25% בקומה.
 מס' הקומות : 2 קומות.
 מס' יחידות הדיור : 4.
 קו בניה בחזית : כמסומן בתשריט או מינימום 3.0 מ'.
 קו בניה צדדי : 3 מ'.
 קו בניה אחורי : 5 מ'.

מצב מוצע

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')	תכנית מירבית % -במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (ב % - במ"ר)				מגרש שטח (במ"ר)	מספר מגרש	אזור
				סה"כ עיקרי + שירות	מטרות עיקריות					
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע			
4	+3 מרתף	כמסומן בתשריט* הערה 4	49.5% 48 מ"ר	122.5% + 64 מ"ר	+ 1.5% 64 מ"ר	25%	96%	1,158	3	אזור מגורים ב'
			*הערה 3		*הערה 2	*הערה 5	*הערה 1			

הערות לטבלת מצב מוצע:

1. **הערה**: חלוקת השטחים העיקריים תהיה 24% 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 במנין השטח הכולל המותר לבניה ואשר יבנו בתחום קוי הבניין המותרים.
2. **הערה**: במטרות שירות יכלול: 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).
3. **הערה**: התכנית המירבית תכלול: 48% (24% X 2 יח"ד) + 1.5% עבור חדר מדרגות + 32 מ"ר עבור מחסנים (8 מ"ר X 4 יח"ד) + 16 מ"ר ממ"ד (8 מ"ר X 2 יח"ד).
4. **הערה**: א. למחסנים יותר קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0, בתנאי הסכמים ששטח מגרשם גובל עם מיקום המחסן. בלקרית על קו בניין אפס לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא. לדירי קומת הקרקע תאושר בניית מחסן המהווה חלק אינטגרלי יבנה בתחום קוי הבניין הנכונים של המגרש ומתואר במקרא. ב. המרתף יבנה בתחום קוי הבניין הנכונים של המגרש כמסומן בתשריט.
5. **הערה**: חלוקת השטחים למרתף תהיה 12.5% לכל יח"ד בקומת הקרקע.

1. הנחיות כלליות לתשתיות:

- 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 ובאישורו.

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

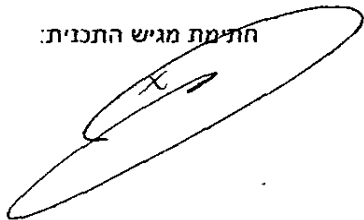
4. תנאים למתן היתר בניה: היתר בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה.

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

6. 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.

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

חתימת מגיש התכנית:



חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

צבי דדיקמן
 אדריכל רשוי מס' 8946
 ת.ד. 3330 באר שבע 64161

