

לשכת התכנון הממוזעת  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 08.09.2003  
 נתקבל

**מבוא לתכנית מפורטת מס' 80/115/03/5**

שטח התכנית ממוקם בנאות לון (שכ' ט') באר שבע בצומת רחובות הגאונים והא"י גאון.  
 מגישי התכנית מבקשים להסב זכויות בנייה משטח למרתף לזכויות בנייה למטרות שירות מעל לקרקע לשימוש קומת מסד, מחסן ומתקן טכני (משאבה לבריכת שחייה פרטית). כמו"כ מבקשים המגישים לשנות קוי בניין, להגדיר קוי בניין לבריכת שחייה פרטית ולהגדיל תכסית מירבית מ- 35% ל- 45%.  
 בשטח קיימת בנייה למגורים ב- 2 קומות + קומת מסד, חנייה בנויה לרכב ובריכת שחייה פרטית עם מבנה עזר נלווה (משאבה) ומחסן.

בברכה,

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

*צבי דודיקמן*  
 אדר' צבי דודיקמן

מס' התכנון: 80/115/03/5  
 מס' התכנון: 80/115/03/5  
 מס' התכנון: 80/115/03/5  
 מס' התכנון: 80/115/03/5

הודעה על אישור תכנית מס' 80/115/03/5  
 נדרשנה בילקוט הפרסומים מס' 5231  
 מיום 8/10/03

לשכת התכנון המהווית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
08.09.2003  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר שבע  
תכנית מפורטת מס' 80/115/03/5  
שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 82

הוראות התכנית

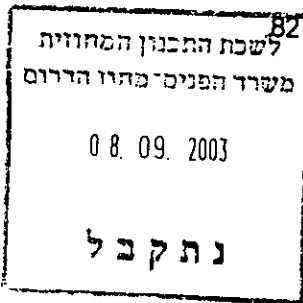
מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : רח' הגאונים פינת הא"י גאון - שכ' נאות לון, ב"ש.

תאריך : דצמבר 2002.

01-09-2003



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 80/115/03/5, שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 82
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:100 (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : 1.149 דונם.
4. גוש : 38328 חלקה 16, חלקי חלקות 71, 83.
5. מגישי התכנית : אלי אמיתי ת.ז. 63580237, דבורה אמיתי ת.ז. 0536604278 - רח' הא"י גאון 3 ב"ש.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית : אדר' צבי דודיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161) טלפקס: 02-6289247.
8. יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכנית מס' 5 / במ / 82 נשארות בתוקף למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
9. מטרת התכנית : שינוי בקווי בניין, הסבת זכויות בנייה משטח למרתף לשטח למטרות שירות (קומת מסד, מחסן ומתקן טכני), הגדלת תכסית מירבית וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. תכליות ושימושים :  
11.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 159)  
א. שימושים : מגורים, בריכת שחייה פרטית לא מקורה, מתקן טכני לתפעול הבריכה (משאבה).  
ב. גובה מירבי: 2 קומות + קומת מסד עד 8.50 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.  
גובה מירבי לחנייה בנויה לרכב: 2.70 מ' ממפלס הרצפה עד תחתית התקרה.  
גובה מירבי לקומת מסד : עד 2.30 מ' ממפלס הרצפה עד תחתית התקרה.  
גובה מירבי למחסן ולמתקן טכני: עד 2.30 מ' ממפלס הרצפה עד תחתית התקרה.
- 11.2 דרך משולבת  
שימושים: שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות גינון ופינות משחק.
- 11.3 דרכים  
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

12. טבלת אזורים שימושים הנחיות ומגבלות בנייה  
12.1 מצב קיים לפי תכנית מס' 5 / במ / 82

הערות	קוי בנין			מס' יח"ד למגרש	מספר קומות	% בניה	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	מגרש
	אחורי	צדדי	קדמי						
הערות מיוחדות לקוי בנין (א) קו 0 בקיר משותף (ב) אלא אם כן צוין אחרת בתשריט	5	3	5	1	2	40% ב- 2 ק' 35% בק' 1	512	מגורים א'	159

הערות למצב קיים:

אחוזי בניה: באחוזי בניה יכלול כל השטחים המבונים לרבות מבני עזר, מחסנים עיליים, קומות עמודים ומרפסות מקורות למעט מקלט תקני, מרתף שגודלו עד 60% משטח המותר בקומת קרקע שגובהו לא יותר מ- 2.20 מ' ושתקרתו לא בולטת יותר מ- 0.7 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים. וסככה לרכב בפינת המגרש.  
במגרשים חד משפחתיים 40% סה"כ, מזה כיוסי קרקע מירבי 35%.

12.2 מצב מוצע

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קווי בניין (מ')			תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % וב- מ"ר)				מספר מגרש (במ"ר)	אזור	
		א	צ	ק		סה"כ	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
							מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת			מתחת למפלס הכניסה הקובעת
1	+ 2 קומת מסד	כ מ ס ו מ ן	ב ת ש ר י ט	3 * הערה	45%	+ 40%	49 מ"ר	81.5 מ"ר	40%	511	אזור מגורים א'	
		4 * הערה	5 * הערה	2 * הערה		130.5 מ"ר	(קומת מסד)			159		

הערות לטבלת מצב מוצע:

- \*הערה 1: במטרות שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת יכלול: 23 מ"ר -חנייה בנויה לרכב, 8 מ"ר - מרחב מוגן, 8 מ"ר - מחסן, 10 מ"ר - מתקן טכני.
- \*הערה 2: בתכנית המירבית יכלול כל השטחים המבונים לרבות חנייה בנויה לרכב עד 23 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר, מתקן טכני (משאבה) עד 10 מ"ר.
- \*הערה 3: יאושר קו בנין צדדי 0.0 מ' למחסן ולמתקן טכני (משאבה) בתנאי קיר אטום. לא יאושר ניקוז הגג.
- \*הערה 4: קו בניין לחנייה בנויה לרכב יהיה קדמי וצדדי 0.0 מ'. לא יאושר ניקוז הגג לכיוון המגרש השכן.
- \*הערה 5: תותר הקמת מבני עזר כגון: חנייה בנויה לרכב, מחסן ומתקן טכני בנפרד מהמבנה העיקרי.
- \*הערה 6: בריכת השחייה תמוקם בתוך "קו הבניין לבריכה" כפי שמסומן בתשריט.

לתיאור המגרש השכן  
משרד הפנים - מחוז הדרום

08.09.2003

נתקבל

- 13. שרתיים הנדסיים: א. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע.
- ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בהתאם עם הרשויות המוסמכות.
- ג. הניקוז יוסדר ע"פ תכנית פיתוח מאושרת, יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי צורך.
- ד. במגרשים הנמוכים מדרך ציבורית או "דרך משולבת" יותר מעבר צנרת ביוב דרך מגרשים סמוכים עד חיבורם עם קו ביוב מהרשת העירונית.

14. מקלטים : בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

15. 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 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.

16. חנייה : החנייה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן תכנית מתאר ב"ש.

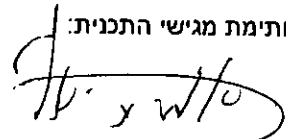
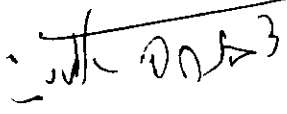
17. מסתור לקולטי שמש : יותקן לשביעות רצון מהנדס העיר.

18. גדרות : הגדרות לחזית הרחוב ייבנו מאבן או מאבן מלאכותית. גובה קירות גדר בחזיתות כלפי הרחובות, שבילים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים יהיה 0.6 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים ולא יותר מ- 1.2 מ'. קירות תומכים - יותר עד לגובה 1.50 מ'. יש להבטיח גדר בטיחותית בהתאם לחוק מחומרים עמידים, כגון סבכה. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה של 1.10 מ' מפני הקרקע הסופיים. קירות תמך בין המגרשים לא יעלו על גובה 1.8 מ'.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנימי-מתווה הדרום  
08.09.2003  
נתקבל

19. הנחיות לתכנון בריכת שחייה פרטית:  
א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.  
ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.  
ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
20. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
21. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובתנאי קבלת אישור מהנדס בטיחות לבריכת השחייה.
22. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
23. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגישי התכנית:  
  


חתימת עורך התכנית:

צבי ורדיקמן  
אדריכל רשויות מס' 8946  
ת.ד. 8330, באר שבע 84161  
