

6-4245

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים- מחוז הדרום

10.05.2004

נתקבל

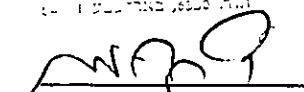
מבוא לתכנית מפורטת מס' 93/107/03/5

מגיש התכנית מבקש להגדיל שטחי בנייה, לשנות קוי בניין ולהוסיף קומה במגרש קיים העומד בפינת רח' אושיסקין שד' המשחררים  
ההרחבות תהיינה כדלקמן:

- א. קומת קרקע (2 יח"ד) - ליח"ד בחזית הפונה לרח' אושיסקין עד 112 מ"ר וליח"ד הפונה לרח' כצנלסון עד 171 מ"ר.
- ב. קומה א' (2 יח"ד בדירות דופלקס) - עד 171 מ"ר לכל יח"ד.

בברכה,

ע"י דודיקמן  
י"ר כל השנה מ"ו תש"ס  
הגור, מ"ט, באר ש"ס



אדר' צבי דרדיקמן

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז הדרום  
התקן התכנון והאדריכלות 1965  
93/107/03/5  
1/8/04  
קרקע

הודעה על אישור תכנית מס' 93/107/03/5  
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5301  
מיום 1/8/04

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום

10.05.2004

**נתקבל**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 93/107/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/107/03/5 , 27/107/03/5 , 33/107/03/5

הוראות התכנית

מחוז: הדרום.

נפה: באר שבע.

מקום: באר שבע, רח' אוסישקין (פינת המשחררים), שכל' א'.

תאריך: יולי 2003  
10-05-2004

1. שם התכנית : 33/107/03/5, 27/107/03/5, 8/107/03/5
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 3 דפי הנראות בכתב (להלן "הנראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : 1.035 דונם.
4. גושים וחלקות : 38129 חלקה 20 (חלק) חלקה 89 (חלק), 38022 חלקה 92 (חלק), 38074 חלקה 89 (חלק).
5. מגיש התכנית : אלי בניא ת.ז. 5203877-5 - רח' אושיסקין 22, ב"ש.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 טלפקס: 02-6289247 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161)
8. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכניות מפורטות מס' 33/107/03/5, 27/107/03/5, 8/107/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
9. מטרת התכנית : תוספת במגרש מגורים קיים ע"י שינויים בקוי בניין וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות ושימושים:

11.1. אזור מגורים ג' (מגרש מס' 30)

שימושים: מגורים.

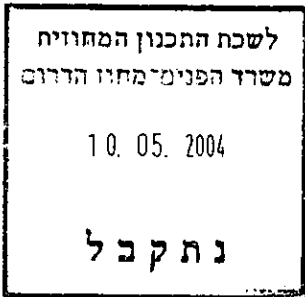
גובה מירבי: 3 קומות עד 11.50 מ' לגג רעפים ו/ או עד 9.50 מ' לגג שטוח מדוד ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר. תוספת הקומה מיועדת להרחבת הדירות הקיימות בקומה א' של המבנה.  
 גובה מירבי למחסן: 2.20 מ' ממפלס רצפה עד תחתית תקרה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.

11.2. דרכים:

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

12. טבלת אזורי שימושים ומגבלות בנייה

12.1. מצב קיים לעניין זכויות בנייה לפי תכניות מאושרות מס' 33/107/03/5, 27/107/03/5



אזור	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות
מגורים ג'	4	750	30%	2

12.2. מצב קיים לעניין קו בניין לפי תכנית מאושרת מס' 33/107/03/5

קו בניין קדמי: 2.0 מ'.

12.3. מצב מוצע

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית % ו-במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (ב % ו-במ"ר)				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 *הערה 6	כ מ ס ו מ נ			+46% 48 מ"ר	99% + 64 מ"ר	+2% 64 מ"ר	---	97%	---	638	30	אזור מגורים ג'
		ב ת ש ר י ט *הערה 4 *הערה 5			*הערה 3		*הערה 2		*הערה 1				

הערות לטבלת מצב מוצע:

\*הערה 1: חלוקת השטחים המיועדים למטרות עיקריות תהייה כדלקמן:

א. קומת קרקע (2 יח"ד) 44% בחלוקה של 17.5% ליח"ד בחזית הפונה לרח' אושיסקין ו- 26.5% ליח"ד בחזית הפונה לרח' כצנלסון.

ב. קומה א' (2 יח"ד בדירות דופלקס ראה הערה 6 להלן) סה"כ 53% בחלוקה של 26.5% לכל יח"ד.

\*הערה 2: במטרות שירות יכלול: 2% 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).

\*הערה 3: בתכנית המירבית יכלול כל השטחים המבונים לרבות 2% 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 בקומת הקרקע).

\*הערה 4: למחסנים יותר קו בניין צדדי ו/ או אחורי 0.0 מ', בתנאי הסכמת השכנים ששטח מגרשם גובל עם מיקום המחסן. בקירות על קו בניין אפס לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא. לא יאושר ניקוז הגג לכיוון המגרש השכן.

\*הערה 5: תותר בניית מדרגות חיצוניות לא מקורות אשר יבנו בתחום קוי הבניין המותרים.

\*הערה 6: לדירות בקומה א' תותר תוספת קומה עם מדרגות פנימיות או עליית גג. עליית הגג תחושב כשטח עיקרי.

## 12. הנחיות כלליות לתשתיות:

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

ב. 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 רגל 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 ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

13. מקלטים: בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

14. חנייה: החניה תהיה בתחום המגרש עפ"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. עיצוב אדריכלי: א. גמר המבנה יהיה מחומר עמיד כגון: טיח, ציפוי אבן או ציפוי קרמיקה ניתן לשלב בין חומרי הגמר הכל לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

ב. הגגות יהיו שטוחים או מרעפים. לא יותר שימוש בחיפוי פח גלי למעט מבנה המחסן.

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 מגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית: