

שכת התכנון המחוזית
19-05-1998
מחוז הדרום

מבוא לתקנון

דירות מגורים לסטודנטים - שכונה ג

(דף הסבר)

בקשה זו באה לאפשר הגדלה בשיטחי השרות לבנין.
הגדלת שיטחי השרות תאפשר בניית ממ"ד (מרחב דירתי מוגן) לכל דירה, כנדרש על-ידי הג"א.
ממ"ד עד 5 מ"ר נטו ושיטחי הקירות הצמודים אליו נחשבים על-פי החוק כשיטחי שרות.
תוספת שיטחי השרות הנדרשים עבור תוספת הממ"דים עבור 25 דירות הן כ- 200 מ"ר והן נשוא בקשה זו.

מסדר הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
12/08/95 אישור תכנית מס.
הועדה המונית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/4/98 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
א"ר העדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.
מורסמה בילקוט התכנון מס.
מיום 30/6/98
4659

שכת התכנון המחזית
19-05-1998
מחוז הדרום

-1-

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 117/108/03/5
המהווה שינוי לתכנית 109/108/03/5

-תקנון-

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
עירייה:	באר-שבע
גוש:	38029 חלקות 89 א' 1321 - (חלק)
שטח התוכנית:	620 מ"ר
היוזם:	א. שגיא יזום והשקעות נדל"ן בע"מ
מתכנן:	פ. קינן - הנדס 25, ירושלים 96626
בעל הקרקע:	א. שגיא
תאריך:	4.11.97

19-05-1998

מחוז הדרום

-2-

התוכנית ותכולתה

1. תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 117/108/03/05 שינוי לתכנית מפורטת מס' 109/108/03/5 - שכונה ג', רחוב השלום.

2. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).

3. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו משנה את התכנית המפורטת מס' 109/108/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

4. ציונים בתוכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במיקרא.

5. מטרת התוכנית

הגדלת זכויות בניה למטרת שטחי שירות.

6. תכליות ושימושים

א. אזור מגורים מיוחד:

באזור זה תותר הקמת מגורי סטודנטים - סה"כ 25 יחיד' ב-5 קומות. זכויות הבניה: ראה טבלת זכויות בניה מצב מוצע.

ב. דרכים:

מיועדות להעברת תחבורה ציבורית ו/או פרטית, הולכי רכב, קווי תשתית תת קרקעית וקווי חשמל עיליים או תת קרקעים.

7. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

קו בנין	מס' קומות מרב	תכנית שטח מרבית ב-%	סה"כ שרות+ עיקרי ב-%	שטחי בניה ב-%				מס' יח"ד	שטח מגרש מזער במ"ר	מגרש מס'	אזור
				מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
ק צ א											
לפי המסומן בתשריט	5	65	232	32		200		25	426	89א'	מגורים מיוחד ומעונות סטודנטים
0 0 0	1	100	100		100						חניה

8. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

קו בנין	מס' קומות מרב	תכנית שטח מרבית ב-%	סה"כ שרות+ עיקרי ב-%	שטחי בניה ב-%				מס' יח"ד	שטח מגרש מוער במ"ר	מגרש מס'	אזור
				מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת				
ק	צ	א									מגורים מיוחד ומגורי סטודנטים
לפי המסומן בתשריט	5	65	282	82		200		25	426	89א'	חניה
0	0	0	1	100	100		100				



-4-

9. עיצוב ארכיטקטוני

חומרי הגמר יהיו משולבים בקרמיקה או אבן טבעית ובמערכת חיפוי גמר צמנטית, הבנויה על בסיס אקרילי אפוקסי משופר.

10. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר ב"ש.

11. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף, 188 א' ו-ב'.

12. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה, הכוללת תוכנית פיתוח לרבות הסדרי תנועה והסדרי חניה.
- ב. היתרי הבניה יחייבו את הריסת המבנים במיגרש.

13. הנחיות לתשתיות

1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
2. ביוב - כל מבנה הניבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

4. תשתיות חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו 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'

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

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקוים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קוי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורכי ניקוז, קוידלק וקוי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

14. חלוקה ורישום

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

15. שלבי ביצוע התכנית

5 שנים מיום מתן אישורה.

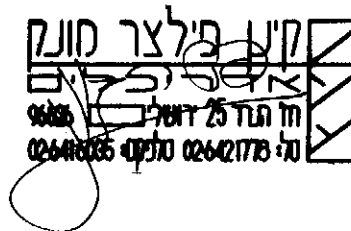
שבת התכנון המחזית
19-05-1998
בחוץ הדרום

-6-

16. אישורים

חתימת המתכנן:

פטר קינן אדריכל
רחוב הנרד 25 ים 96626



אבי שגיא - יזום והשקעות נדל"ן בע"מ
רח' דרך בית לחם 40, ירושלים
א. שגיא
יזום והשקעות בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

אבי שגיא יזום והשקעות נדל"ן בע"מ
רח' דרך בית לחם 40, ירושלים
א. שגיא
יזום והשקעות בע"מ

חתימת היוזם: