

לשכת התכנון והכרזות  
 קצנת הפנימייה והתחום  
 07.07.2005  
 נתקבל

העמק משה  
 20.8.05

**מבוא לתכנית מפורטת מס' 88/107/03/5**

שטח התכנית ממוקם ברח' משה הס (פינת רח' בורוכוב) שכל'א' בבאר שבע.  
 במגרש בשטח של 654 מ"ר קיימות 4 יח"ד (2 בקומת הקרקע ו-2 בקומה העליונה). התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למטרות עיקריות, מסדירה קוי בניין ומוסיפה קומה שתאפשר ליח"ד בקומה העליונה לבנות קומה נוספת עם מדרגות פנימיות.

בברכה,

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

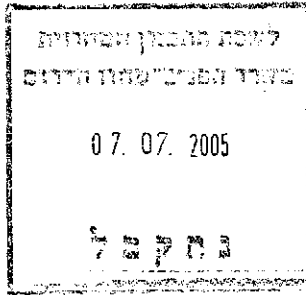
*(Handwritten Signature)*  
 אדר' צבי דרדיקמן

מוסדד ולמנום מוזון דרום  
 תוק התוכנית והצביה תשי"ד - 1945  
 אישור תכנית מס' 88/107/03/5  
 התוכנית המוצגת לתכנון ולבניה והחליטה  
 בתאריך 9/5/2005  
*(Handwritten Signature)*

הודעה על אישור תכנית מס' 88/107/03/5  
 כורסמה בלוקוס הרסומים מס' 5452  
 מיום 3/11/05

העבודות משולבות  
29.8.05

.1



מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 88/107/03/5

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

הוראות התכנית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: באר שבע, שכל'א, רח' משה הס 27 (פינת רח' בורחוב).

תאריך: אוקטובר 2004.

15-06-2005

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 88/107/03/5, שינוי לתכניות מפורטות מס' 27/107/03/5, 8/107/03/5.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : 0.837 דונם.
4. גוש וחלקות : 38129 חלקה 35, חלקה 91 (חלק).
5. מגיש התכנית : ישעיה סלימן ת.ז. 056800477 - רח' בורוכוב 27/4, ב"ש.
6. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל,  
ישעיה סלימן ת.ז. 056800477 - רח' בורוכוב 27/4, ב"ש.  
סגולה סלימן ת.ז. 058904558 - רח' בורוכוב 27/4, ב"ש.
7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4, ירושלים 97500 טלפקס: 02-6289247.
8. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 27/107/03/5, 8/107/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
9. מסרות התכנית : א. הגדלת היקפי בניה מירביים מ- 60% ל- 90% + 64 מ"ר מתוכם 88% המהווים שטחים עיקריים ו- 2% + 64 מ"ר המהווים שטחי שירות.  
ב. קביעת קווי בנין שונים.  
ג. שינוי במספר קומות מירבי.  
ד. קביעת גובה בנין מירבי.  
ה. קביעת הוראות, הנחיות ומיקום למחסנים.  
ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. תכליות, שימושים והנחיות בניה :  
11.1. אזור מגורים ב' (מגרש מס' 27) שימושים: מגורים.  
גובה מירבי: 3 קומות. עד 11.50 מ' לגג רעפים ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.  
עד 9.0 מ' לגג שטוח ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.  
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 אזורים, זכויות ומגבלות בניה12.1. מצב קיים

אזור	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% בניה לקומה	קווי בנין במ'		
				מס' קומות	קדמי	צדדי
מגורים ב'	4	750	30%	2	3	5

07.07.2005

העמק מע"כ  
29.8.05

12.2 מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש מ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר / א ב - %)					
			מס' סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		
				מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע	מתחת לקרקע	
אזור מגורים ב'	27	654	90% + 64 מ"ר	2% + 64 מ"ר	88%	1 הערה*	3 הערה*	
ק"י בנק (מ)	מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	תכנית מירבית					
א	ק	צ	א	4	3	52%	כ מסומן בתשריט הערה 4*	

הערות לטבלת מצב מוצע:

- \*הערה 1: א. קומת קרקע - 2 יח"ד 42% (בחלוקה של עד 19% עבור יח"ד הממוקמת בחזית הצפונית של המגרש + עד 23% עבור יח"ד הממוקמת בחזית הדרומית של המגרש).  
ב. קומה א' - 2 יח"ד בדירות דופלקס סה"כ 46% בחלוקה של עד 23% לכל יח"ד.  
לדירות בקומה א' תותר תוספת קומה או עליית גג עם מדרגות פנימיות.  
תותר בניית מדרגות חיצוניות לא מקורות למבנה (ליח"ד בקומה א') אשר יבנו בתחום קווי הבניין המותרים.
- \*הערה 2: במטרות שירות יכללו:  
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: התכנית המירבית תכלול את כל השטחים המבונים לרבות מבואה, מדרגות, מחסנים וממ"ד.
- \*הערה 4: למחסנים יאושר קו בניין צדדי 0.0, בתנאי הסכמת השכנים ששטח מגרשם גובל עם מיקום המחסן. בקירות על קו בניין אפס לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא.

13. 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.

14. מקלטים : בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

15. חשמל : א. 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'

ב. 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.

16. חניה : החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר- שבע.

17. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה.  
ב. הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

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

19. 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.

20. שליבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימת מגיש התכנית:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

עיריית דרזתיקון  
א.י.מ.ל. רשויות מקומיות  
ת.ד. 84161  
84161

מיוסד 27/2

27/1