

מחוז הדרום

נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי באר שבע

באר שבע - שכונה ט'

תכנית מפורטת מס' 75/מ5/ס3/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 75/מ5/ס3/5

היוזם : משי שמיר ישראל, רח' צפת 2/21 באר שבע

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

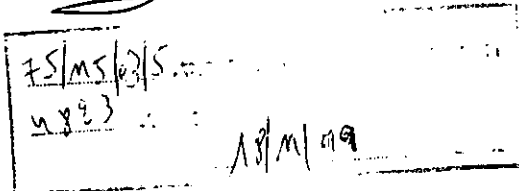
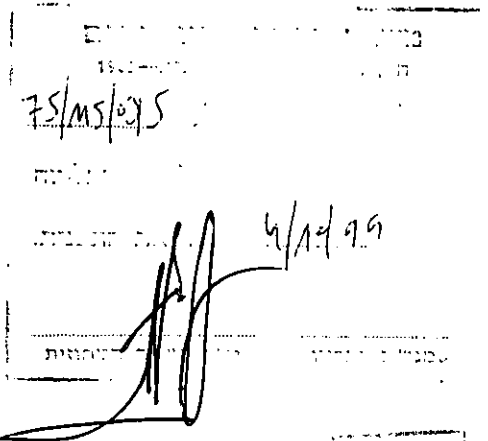
המתכנן : אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים

תאריך עדכון : מאי 1998

יולי 1998

מרץ 1999

אפריל 1999

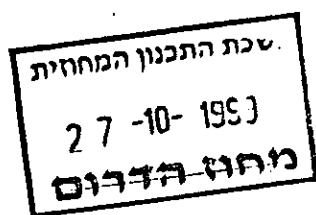


ארכיטקטורה ובינוי ערים
יעוץ ניהול תכנון

נילי ויסמן



תאשור 19 עומד 84965 07-6469563 052-919855



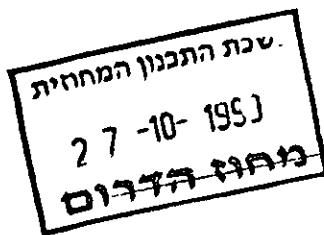
מבוא

משי שמיר מתגוררת בדירה מס' 21 בקומה 6, באחד מתוך 6 בנינים שהוקמו לפני כ- 15 שנים במגרש מס' 9 ע"פ תכנית 6/115/03/5.

היות והמשפחה גדלה עם השנים, מבקשת משי שמיר להרחיב את דירתה ע"י בניית תוספת על גג דירתה, כלומר בקומה 7 של הבנין הקיים. בקומה זו קיימת כבר יח"ד אחת בחלק הדרומי של המבנה (התוספת המבוקשת על ידינו היא בחלק הצפוני).

התוספת תבנה תוך הבטחת שמירה על העיצוב הארכיטקטוני של הבנין ושלמות המתקנים ההנדסיים הממוקמים על הגג, כפי שמפורט בגוף התכנית.

למען הבהרה נוספת, מדובר בהרחבת יח"ד קיימת ולא בתוספת יח"ד.



פרק 1 - התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 75/115/03/5 באר שבע שכונה ט' (להלן התכנית), שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/115/03/5 .

1.02 יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/115/03/5 , בתחום גבולות תכנית זו.

1.03 המקום :

באר שבע, שכי ט', רח' צפת 2 , גוש 38112 , חלקה 2.

1.04 שטח התכנית :

6.936 ד'

1.05 היחס :

משי שמיר ישראל רח' צפת 2/21.

1.06 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל.

1.07 המתכנן :

אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים.

1.08 מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת בנייה בקומת גג של בניין קיים, ע"י שינוי הנחיות הבניה.

1.09 מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :

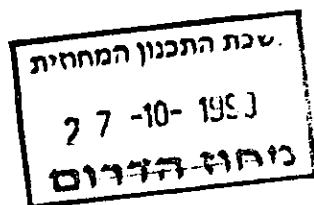
א. 4 דפים של הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית)

ב. גליון תשריט ערוך בק"מ 1250 : 1 (להלן התשריט), הכולל נספח בינוי מנחה בק"מ 100 : 1

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.10 ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

2.1 מגורים

באזור זה תותר הקמת בנייני מגורים 5 עד 8 קומות + ק. עמודים ובניינים מקשרים בני 3 קומות + ק. עמודים.

2.2 טבלת זכויות הבנייה - מצב קיים (לפי תכנית 6/115/03/5)

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי	% בנייה מקסימלי בקומה	מס' קומות מקסימלי	% בנייה מקסימלי בכל הקומות	קווי בניין
מגורים 8 - 5 קומות + ק' עמודים. בבניינים מקשרים 3 קומות + ק' עמודים	7 - 14	3.490 ד'	30%	8	200%	כמסומן בתשריט

2.3 טבלת זכויות הבנייה - מצב מוצע

מס' מגרש	שטח המגרש (**) ד'	שטח עיקרי		מס' קומות מקסימלי	קווי בניין
		% בנייה בקומה	% בנייה בכל הקומות (*)		
9 מגורים (לפי תכנית 6/115/03/5)	6.936 ד'	30%	200% + 50 מ"ר	8 + ק. עמודים	ללא שינוי ביחס לתכנית מאושרת וביחס לבנייה הקיימת במגרש

(*) התוספת תיבנה בבנין מס' 2 מעל לדירה מס' 21 ותכלול יח' הורים שהכניסה אליה היא דרך היחיד הקיימת.

מס' יחיד ביחס לתכנית מאושרת וביחס לבנייה קיימת במגרש אינו משתנה היות ומדובר בהרחבת יחיד קיימת ולא בתוספת יחיד.

(**) שטח המגרש לפי תכנית מאושרת 6310 מ"ר. הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

2.4 הנחיות בנייה

2.4.1 עיצוב אדריכלי

- התוספת תבנה בהתאמה למבנה הקיים, כולל מיקום גודל וצורת הפתחים, סוג וצבע חומרי הגמר, עיצוב מעקה הגג וכדומה.
- גג התוספת יהיה גג שטוח.
- במקרה ועל גג התוספת ימוקמו דודי שמש או מתקנים הנדסיים, הם ישולבו מראש בתכנון הגג והמעקה.

2.4.2 מערכות טכניות

- מערכת הביוב וצנרת הניקוז של התוספת יחוברו ישירות למערכות הביוב והניקוז של הבניין הקיים.
- אספקת החשמל והתקשורת תהיה מתוך ארון החשמל והתקשורת הקומתי בבנין הקיים.

2.4.3 הצללת מרפסות בתחום התוספת

בהתאם לתקנות שהתקין שר הפנים בתאריך 22/12/96, ובעיצוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.

3.1 היסל השבתה

3.2 התקנת דודי שמש /או מתקנים הנדסיים

3.3 חנייה

3.4 תנאים למתן היתר בנייה

3.5 זמן ביצוע

חתימת היוזם :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת המתכנן :

אדריכלית נילי ויסמן
רשיון מס' 13705
טלפקס: 07-6469563

Chen