

6-5229

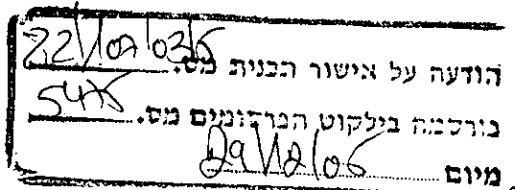
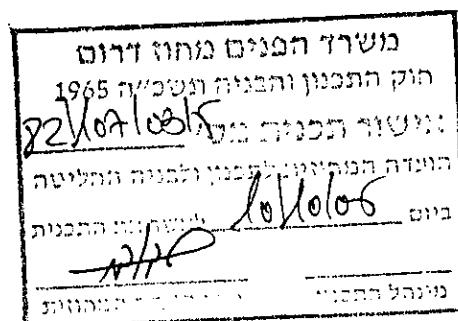
מחוז דרום
מרח'ב תכנון מקומי בא-ר-שבע

תכנית מפורטת מס' 82/107/03/5
שיטוי לתוכניות מפורטות מס' 8/107/03/5
27/107/03/5



אנו עוזרים ניהול ומידוע מקרקעין וככיסים בע"מ
אושודה לתנוקף ע"י ועדת
חתימה (ס) שם

תקב'ל



תאריך: צember 1998
אוגוסט 2000
מאי 2001
פברואר 2005



מבוא

תכנית זו מטפלת בmgrש מגורים הנמצא ברח' בז' 26, שכונה א', באר שבע. בmgrש נמצא מבנה מגורים, כולל 4 יחידות דיור ממוספרים מס' 1 עד 4, ומתחסנים קיימים בחצרות אחוריית וצדית (ראיה נספח בינוי). ביחידת דיור מס' 3 הבעלים הפקידו את הדירה ליחירת דופלקס ע"י בניית קומה נוספת. התכנית המוצעת מאפשרת להגדיל שטח דירות הממוקמות בקומת א' ע"י תוספת קומת ב', כולל תוספת הדירות ומדרגות עبور ייח"ד בקומת א' והפיכת בניית קומת א' ו-ב' ליחירת דופלקס.

1. התכנית

1.1 שם התכנית - חכנית זו תקרא חכנית מפורטת מס' 8/107/03/5 ,
שינוי לתוכיות מפורטות מס' 8/107/03/5 , 27/107/03/5 , 8/107/03/5 , 82/107/03/5 ,



- 1.2 מחוץ - הדרום.
- 1.3 נפה - נאר-שבע.
- 1.4 מקום - רח' בזל 26, שכונה א', באר שבע.
- 1.5 גושים .38022 -
- 1.6 חלקה - 78 ארעית.
- 1.7 שטח התכנית - 1190 מ"ר.
- 1.8 היוזם - טרבלטי חטטו ע"י זוח דהן , רח' בזל 26, שכונה א', באר שבע.
- 1.9 בעל הקרקע - מ.מ.י.
- 1.10 עורך התכנית - אדריכל רביבוגיץ' ויקטור רח' עבדת 12 ב"ש.
- 1.11 מסמכים התכנית . א'. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנו),
ב'. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),
ג'. נספח בנייני מנהה.
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.12 ציונים בתשריט - במסומן בתשריט ומתוור במקרא.
- 1.13 יוזם לתוכיות אחרות - התכנית מהויה שינוי לתוכיות מפורטות מס' 8/107/03/5 , 8/107/03/5 , 82/107/03/5 , 8/107/03/5 , 27/107/03/5 , 27/107/03/5 , בתחום גבולות של תכנית זאת.
- 1.14 מטרת התכנית - הוספה שטח בניה ע"י הגדלת זכויות בניה, הוספה קומה ושינוי בקויי בנין במאגרש הנ"ל, הנמצא באזורי מגורים ב'.

2. אזור מוגדרים ב' - שימושים מותרים, הוראות וمبرלות בניה.

2.1 במאגרש הנ"ל קיים בית מגורים בן 2 קומות, אשר כולל 4 יח"ד. תוחור והיפכת יחידות דירות בקומה א' לדירות דופלקס ע"י חוספה קומה.

2.2 הגג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוחים.

2.3 גובה מרבי למבנה עם גג רעפים לא יעלה על 11.50 מ' ו - 9.50 מ' למבנה עם גג בטון שטוח. הגובה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה והקיים.

2.4 מערכת דחי שמש - מקום דודי שמש יותר בתוך חלל גג רעפים או מאחוריו מסתורי זוד שייהו חלק אינטגרלי מהמבנה עם גג בטון שטוח.

2.5 מחסנים:

2.5.1 בוגרשות תותח להשאר במקומם מحسנים קיימים (מחסן אחד לכל יח"ד) ב暢ר אחורית
וצדית של המגרש.

2.5.2 שטחו המרבי של מחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר.

2.5.3 גובהו הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

2.5.4 קויו בנין עبور המחסנים לפי מידות בתשיית.

2.6 סכמת רכב: תותח הקמת סככת רכב ל-4 מקומות חניה, במידות 3.0 מ' X 5.0 מ'= 15 מ"ר לכל אחד אשר תקורה בקירות קל ללא קירות ודלתות. קויו בנין לסככת רכב יהיו קו בנין צדי 0.0 מ', המוקו יאשר עם מסیرת תובנית פיתוח ע"י מהנדס העירייה.

2.7 חניה: תותח הקמת חניה בתחום המגרש לפי תקון חניה תכנית מתארא באר שבע.

2.8 מקלטים: ע"פ התקנות ובהתאם לתנחות הג"א.

3. זכויות בניה (מצב קיימ) לפי תכניות מס' 8/107/03/5, 5/107/03/8, 27/107/03/5.



אחווי בניה	- 30% בכל קומה.
מס' קומות	.2 - .4
מס' יח"ד	.4 - .5
קווי בניין: קדמי	- כמסומן בתשריט
צדי	3.0 - מ'
אחריו	5.0 - מ'

4. טבלת זכויות בנייה (מצב מוצע).

מספר קומות	סה"כ ייח"ד	קווי בניין מ'			סה"כ לכל הקומות %	תיכסית מרבית %	היקפי בניית מרביים לקומה					היעוד מגרש מ"ר	שטח מגרש מ"ר
		קדמי	צדדי	אחרוי			סה"כ %	למטרות * %	למטרות עיקריות %	מיקום מ"ר			
3	4	כמסומן בתשריט			93 + 60 מ"ר מ"ר בלבד	36 60+ מ"ר מ"ר	25	---	25	קומה ב'	968.5	מגורים ב'	
							32	2	30	קומה א'			
							36	6	30	ק. קרקע			
							60+	60+	-				

* - שטח למטרות שירות כולל : מחסן, ממ"ד .

- לחניה מקורה עד 60 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנגדך **

5. עיצוב אדריכלי.

גימור המבנה יהיה מהומר עמיד: טיח, חיפוי אבן, קרמיקה וכו'... או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר.

6. תאריכי ושלבי ביצוע:

הטכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

7. חלוקה ורישום:

חלוקת ורישום בוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התקנון והבנייה התשכ"ה 1965.

8. הפקעות לצורכי ציבור:

מרקעי ישראל המיעדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשויות המקומיות תפקיד את זכות השימוש והחזקת בהם בכפוף להסכמה הוועדה המחויזת.

9. הנחיות כלליות לתשתיה:

כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות תשתיות תשליל:

לא ניתן היתר לבנייה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ניתן היתר בנייה רק למרחוקים גדולים מהמפורט בתabela הבאה, בקו אונכי המשור על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתקן חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתחת גובה 22 ק"ו	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתחת גובה 161 ק"ו (קיים או מוצע)	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתחת גובה 400 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלים החשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מנכליים אלה. אין לחרוף מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

10. תנאים למתן היתר בנייה:

היתר בנייה יוצא ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו.

11. אישוריים:



A handwritten signature consisting of two stylized letters, likely initials.

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

רביבוץ ויקטור י...
ל-עבזות 12 ב... שבע
טלפון 03-519551
בלאפון 03-519551

חתימת המהכנן: