

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 82/107/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/107/03/5
27/107/03/5

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז דרום
03.11.2005
נתקבל

מאדע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

ת ק נ ו ן

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
משרד תכנית מס' 82/107/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה המליטה
ביום 10/10/05
מנהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 82/107/03/5
באמצעות בילקוט הפרסומים מס' 548
מיום 09/10/05

תאריך: צמבר 1998
אוגוסט 2000
מאי 2001
פברואר 2005

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
03.11.2005
נתקבל

מבוא

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים הנמצא ברח' בזל 26, שכונה א', באר שבע. במגרש נמצא מבנה מגורים, כולל 4 יחידות דיור ממוספרים מ-1 עד 4, ומחסנים קיימים בחצרות אחורית וצדדית (ראה נספח בינוי). ביחידת דיור מס' 3 הבעלים הפכו את הדירה ליחידת דופלקס ע"י בניית קומה נוספת. התכנית המוצעת מאפשרת להגדיל שטח דירות הממוקמות בקומה א' ע"י תוספת קומה ב' כולל תוספת הדרים ומדרגות עבור יח"ד בקומה א' והפיכת בניה בקומה א' ו-ב' ליחידת דופלקס.

1. התכנית

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

1.2 מחוז - הדרום.

1.3 נפה - באר-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 היחס - טרבלסי חטטו ע"י דוד דהן, רח' בזל 26, שכונה א', באר שבע.

1.9 בעל הקרקע - מ.מ.י.

1.10 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12 ב"ש.

1.11 מסמכי התכנית - א' 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב' תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),
ג' נספח בינוי מנחה.

מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
1.12 ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.13 יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/107/03/5 , 27/107/03/5 , בתחום גבולות של תכנית זאת.

1.14 מטרת התכנית - הוספת שטח בנייה ע"י הגדלת זכויות בנייה, הוספת קומה ושינוי בקווי בניין במגרש הנ"ל, הנמצא באזור מגורים ב'.

2. אזור מגורים ב' - שימושים מותרים, הוראות ומגבלות בניה.

2.1 במגרש הנ"ל קיים בית מגורים בן 2 קומות, אשר כולל 4 יח"ד. תותר הפיכת יחידות דיור בקומה א' לדיירות דופלקס ע"י תוספת 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 הקיים.

2.4 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר בתוך חלל גג רעפים או מאחורי מסתורי דוד שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה עם גג בטון שטוח.



2.5 מחסנים :

- 2.5.1 במגרש תותר להשאיר במקומם מחסנים קיימים (מחסן אחד לכל יח"ד) בחצר אחורית וצדדית 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 קווי בנין עבור המחסנים לפי מידות בתשריט .
- 2.6 סככת רכב : תותר הקמת סככת רכב ל-4 מקומות חניה, במידות 3.0 מ' X 5.0 מ' = 15 מ"ר לכל אחד, אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות . קווי בנין לסככת רכב יהיו קו בנין צדדי 0.0 מ', המקום יאושר עם מסירת תוכנית פיתוח ע"י מהנדס העירייה .
- 2.7 חניה : תותר הקמת חניה בתחום המגרש לפי תקן חניה תכנית מתאר באר שבע.
- 2.8 מקלטים: ע"פ התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

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



- אחוזי בנייה - 30% בכל קומה.
 מס' קומות - 2.
 מס' יח"ד - 4.
 קווי בניין: קדמי - כמסומן בתשריט
 צדדי - 3.0 מ'
 אחורי - 5.0 מ'.

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

מס' קומות	סה"כ יח"ד	קווי בניין מ'			סה"כ לכל הקומות %	תכסית מרבית %	היקפי בניה מרביים לקומה				שטח מגרש מ"ר	היעוד
		קדם	צדדי	אחורי			סה"כ %	למטרות שירות* %	למטרות עיקריות %	מיקום		
3	4	כמסומן בתשריט			93	36	25	---	25	קומה ב'	968.5	מגורים ב'
							32	2	30	קומה א'		
							36	6	30	ק.קרקע		
					60+	60+	60+	60+				
					לחניה בלבד							

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

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

5. עיצוב אדריכלי.

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

6. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

7. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשב"ה 1965.

8. הפקעות לצורכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה ויחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיד את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

9. הנחיות כלליות לתשתית :

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 בניינים 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 דרום.

10. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.

11. אישורים:



Handwritten signatures and initials.

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

רבינוביץ ויקטור אהרן
 חתום ב- 12 באוגוסט
 סלמקס 3048
 פלאפון 052-65195