

6005860

לשכת התיאור הנכונה
משרד הפנים - מתחם הדרום
06.04.2008
נתקבל

מבוא לתכנית מס' 17/162/03/5

לשכת התיאור הנכונה
משרד הפנים - מתחם הדרום
25.05.2008
נתקבל

מדובר אל מגרש הכולל 4 יח' הדיור (מבנים טוריים)
שנח התכנית מסומם בבייש שכ" רמות ב", רח' ישעיהו זמ"ד 4.
מגיש התכנית מבקש תוספת בניה בקומת קרקע בחצית הצדדית
במקום חצר משק פתוח.

משרד הפנים - מתחם הדרום
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
י"שורר תכנית מס' 17/162/03/5
הועדה המקומית לתכנון ולבניה דחל"ט
מיום 25/8/08
לאשר את התכנית
מינהל התכנון י"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור הכנות מס' 17/162/03/5
מס' 5815
מיום 5/6/08
משרד הפנים - מתחם הדרום

מחוז : דרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 17/162/03/5
שינוי לתכנית מס' 1/34/במ/5

ת ק נ ו ן

1. - המקום : מחוז הדרום
נפח באר שבע
שכי רמות "ב" רח' ישעיהו זמיר 4 ב"ש.
2. - שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 17/162/03/5 שינוי לתכנית מס' 1/34/במ/5
3. - מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א' - 5 דפי תראות בכתב להלן "הוראות התכנית"
ב' - תשריט ערוך בקדים 1:250 לדגן "התשריט"
4. - שטח התכנית : 1347 מ"ר
5. - גושים ו חלקות : כתף ב"ש/6 ו חלק
6. - מגיש התכנית : מישל ורנה סוז, ישעיהו זמיר 4. פל: 052-719-350
7. - בעל הקרקע : מינרגל מקרקעי ישראל
8. - עורך התכנית : אודריכל ריקרדו קטן רח' מאיר גרוסמן 7/17 ב"ש פל: 0524-670-579
9. - יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו כפופה לתכנית מס' 1/34/במ/5 לתאם השינויים המפורטים בתכנית זו.
10. - מטרות התכנית : אזור מגורים א' מיוחד, סגרש מס' 334.
א. תוספת בנייה בקומת קרקע בחצי הצדדית ע"י הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית בדירה מס' 4 במגרש המשותף הכולל 4 יח' דיור.
ב. קביעת הנחיות בנייה עבור התוספת.
ג. קביעת תנאים לסתן היחר בניה.
ד. התאמת זכויות הבניה לחקנות תכנון ובניה חדשות.
11. - ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במיקרא.
- 12 תכליות ושימושים:
1. אזור מגורים א' מיוחד (מבנה טוריים). סגרש מס' 334.
- תוספת בנייה בקומת קרקע לדירה מס' 4 בלבד, במגרש קיימים 4 יח' דיור.
זכויות ומגבלות בנייה בתר הדירות במגרש נישאות ללא שנוי
בחזאם לתכנית התקפה.
2. הדרכים המשולבות תהינה מרצפות לכל רחוב, למעט הקטעים המוגנים.
הדרך תרוח מועדת לשימש חולכי רגל וכלי רכב השייכין לדיור והמקרים.
תכנון הרחוב יתן פתרון לביטחון חולכי רגל, וכן לרחוט הרחוב והצמודות.
כפי שיאשרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ידששו על שם הרשות המקומית.

13. - טבלת זכויות בניה - מצב קיים

מס' מגרש	שם אזור שימושים עיקריים	מספר קומות	אחוזי בניה מרביים למגרש			מס' יחידות במגרש	קודי בנן		
			שירות חלקי	סרזיכ	שימושים עיקריים		קדם	זדד	אחור
334	מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים)	2 קומות	50% שימושים עיקריים	31%	81%	4	כמסומן בתשריט	3.00	5.00

באחוזי המניה יחשבו ויכללו כל השקדים המבנים בכל המפלסים כולל כל השקדים המקורים לדבות מרפסות מקורות, ששקדים מגוונים מקורים ומבני עזר לעתידים לעצט המפורט כדלקמן (שכללו בשטר שרות):

(א) שטח מרחב סוגן לפי תקן ה"יא
 (ב) שטח המרתף לא יחזוג מרפסות המבני מעלו ולא יעלה על 60% מהשטח המקסימלי

המותר בקומת, ונוסחה לא יעלה על 2.20 מ' נמו.

(ג) תיקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.90 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.

(ד) תווך בניה סככה רכב יודיה או משותפת לשני מגרשים צמודים.

נוסח הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בין צדדי 0.0 שטחה הסידיב לא יעל על 15 מ'.

(3.00 x 5.00). קו בין קדמי 3.0 או 0.0 מ' בתנאי שיתבטא שדה דאה ביצאה מוחזנת.

הסככה תבנה ממניה קשה והיא תבוצע ע"פ 3 דגמים כפי שיתוכנן. ע"י מחלקת מתדס הציר

בעיריית באר-שבע. חזית הסככה תיבנה מחומר הגמר של גרד האם. קורות הצד יבנו מחומר

הגמר של בית המגורים. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש או לחצוב.

(ה) מחסן בודול עד 8 מ' יבנה כחלק מהבית לא תווך בית מחסן אחד בכל

שטח שהוא של המגרש.

14.- טבלת זכויות בנין - מצב מוצע

יעוד קרקע	מס' מגרש	שטח המגרש מ"ר	מס' יחידות במגרש	הקפי בנייה מרביים במגרש (במיד או ב-א)					מס' קוד בנין	
				שטח עיקרי	שטח שרות		סד"כ עיקרי + שרות	מס' קוד		אחוז
					תחת	מעל				
מגורים א' מיוחד (מבנים גרדיים)	334	1127	4	0	52 % (1)	18 %	13 % (2)	83 %	45 %	2 + מרתף כמסומן בתשריט

הערות :

(1) תוספת בניה של-2% עבור זידיה מס' 4.

(2) בשטח שרות מעל הקרקע נכלל מרחב סוגן 8 מ' תניה מקורה 15 מ' מחסן עד

מחסן 8.0 מ' ובבליטות ארכיטקטוניות 5 מ'.

מרתף משטח של עד 60% מהתכנית בקומת קרקע וגובה נמו = 2.20 מ'.

15.- עיצוב ארכיטקטוני : הסגירת החצר צדדי.

הגג בוד מרעפים או ממתכת צבעת.

המדיצות ממתכת או מעץ בשילוב זכוכית בשטח פרופורציונלי

לא פחות מ-50% זכוכית.

16. - תשתיות חשמל :

1. הוראות בינוי ופיתוח :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מוחתת לקוי חשמל עיליים בקרבת קווי 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 :

מרחק מציר הקו	מרחק מחיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ' ד'	3 מ' ד'	קו חשמל מחוץ נמוך
8 מ' ד'	5 מ' ד'	קו חשמל מחוץ גבוה 22 ק"ו
20 מ' ד'		קו חשמל מחוץ עליון 161 ק"ו (קיים או מצוע)
35 מ' ד'		קו חשמל מחוץ עליון 400 ק"ו (קיים או מצוע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים האלה.
אין לתפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאור קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוץ הדרום.

17. - חניה :

חניה תתוכנן בתחום האגרוש ולפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע.

18. - תנאים להוצאת היתר בניה :

היתר בניה יינתן ע"י העדה המקומית ע"פי תכנית ז.

19. - תאריכי ושלבי ביצוע :

התקנית תבוצעת באופן סידרתי עם קבלת האישור.



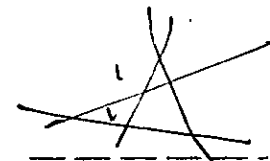
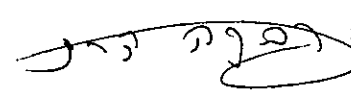
20. - חלוקת ורשום :

חלוקת ורשום יבוצעה בהתאם להוראות סעיף ז' לפרק ג'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

22. - הפקעות לצרכי ציבור :

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הוראות היוזם המשפטי לממשלה".

שטרית מילה - מורד גוש 10
מבני מדידות ויעוץ במקרקעין
רשיון 455
משרד הנכסים 188 ט"ז 274

		
חתימת בעל הדקת	חתימת מורד מוסמך	חתימת עורך התכנית
370		אדרי ריקרדו קטן מ.ר. 39130
		ישעיהו זמיר :2
		ישעיהו זמיר :6
		ישעיהו זמיר :8