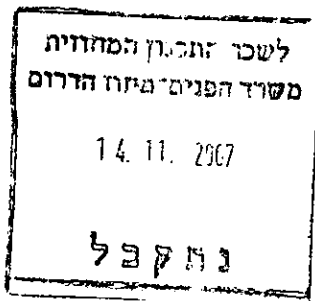


6005727



מבוא לחכנית מס' 1025/מק/14

בית משי שב, יוסף

מגיש החכנית מבקש לאשר עברת זכויות האזרח בניה משטח שרות לחניה
לשטח שרות למחסן, ובנוסף להגדיל השטח חניה בש.פ.פ. עד 22.5 מ"ר
כולל פרנולה מעץ או מתכת.
כמו-כן, מגיש החכנית מבקש להגדיל תכנית המירבית בקומה אחת
כתוצאת הנזונים ת"ל.

אדריכל ריקודו קמון זל: 08-655-9520

מרחב תכנון מקומי עומד

דחי הצעה 105

תכנית מפורטת מס' 14/מק/1025

שינוי לתכנית מפורטת מס' 55/102/03/14

הוראות התכנית

מחוז : דרום

נ פ ח : באר שבע

תאריך הגשה ראשונה : אפריל 2004

תריכי עידכון: נובמבר 2004

ספטמבר 2005

נובמבר 2005

דצמבר 2005

ספטמבר 2006

ספטמבר 2007

פרק א' - התכנית

1. - המקום : עומר, מגרש 3 א'-3, רח' השיטה 105.
2. - שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1025/מק/14 שינוי לתכנית מס' 55/102/03/14.
3. - מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א' - 5 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית"
 - ב' - חשירט ערוך בק"ס 1:250 להלן "החשירט"
4. - שטח התכנית : 1.520 דונם
5. - גוש : 3 8 5 5 8 ואלה 28 (ואלק).
6. - מגרש : 3 א'-3
7. - מגיש התכנית : שבו יוסף ושושנה, רח' השיטה 105 עומר נגל : 08-6468818
8. - בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
9. - עורך התכנית : אדריכל ריקרדו קטן רח' מאיר גרוסמן 7/17 ב"ש נגל : 077-525-1083
10. - יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית 55/102/03/14 לעצמא השינוי המוצע בשטחים הכוללים בגבולות תכנית זו.
11. - מטרת התכנית : שינוי תחומת בניה וחלוקת שטחי הבניה לשטחי שירות למגרשים 3 א'-3. בסמכות הועדת המקומית ע"פי סעיף 62 א (א) 5, 6.
12. - ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במיקרא
13. - כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מס' 55/102/03/14.

14. - טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

אזור	מס' מגרש	מס' יחיד	הקפי ביה מידבים במגרש (% או מ"ר)				תכנית שטח מירבית	מס' קומות מידב	קו' בין			
			מעל הקרקע		סה"כ					ק	צ	א
			מגורים א	3	1	40 %			80.50 מ"ר	180.5 מ"ר + 40%	30 %	2
			מחלת הקרקע			8+ מ"ר מבנה עור	עלית גג	0.00				
						+ 7 מ"ר למס"ד	מרתף	לבריכה				
						+ 25.5 מ"ר לחניה		לפריגולה				
ש.פ.פ 3 א								1		0.00 לחניה		

15. טבלת אזורים ושימושים - מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	מס' יחיד	הקצי ביה מידבים במגרש (% או מ"ר)				תכנית שטח מידבת	מס' קומות מידב	קו' בין		
			מעל הקרקע			סה"כ			ק	צ	א
			שטח שירות	שטח שירות	מרתף						
מגורים א	3	1	40 %	73.00 מ"ר	100 מ"ר	173.00 מ"ר + 40%	30 % + 34 מ"ר מבני עור + 7 מ"ר למסיד + 18 מ"ר לחניה	2 עלית גג מרתף	5.00 0.00 לבריכה לפריגולה	3.50	6.00
ש.פ.פ 3 א'				חניה 22.5 מ"ר					1		0.00 לחניה

16. טבלת השווה שטחי שרות בין מצב קיים-מוצע

מצב קיים	מצב מוצע	
100 מ"ר	100 מ"ר	מרתף
40 מ"ר	14 מ"ר	קומת עמודים
7 מ"ר	7 מ"ר	מ.מ.ד.
8 מ"ר	22 מ"ר	מחסן צמוד
0 מ"ר	12 מ"ר	מחסן חוץ
25.5 מ"ר	18 מ"ר	חניה
15 מ"ר	22.5 מ"ר	חניה בש.פ.פ
195.5 מ"ר	195.5 מ"ר	סה"כ שטח שרות

17. הנחיות בניה:

17.1. חלקי שורות כוללים:

1. קומת עמודים: ששטחה לא יעלה על 12.5 מ"ר וגובהה נמוך לא יעלה על 2.20 מ'.
2. מקלט או חדר מזגן על או תת-קרקעי.
3. מרתף שגובהו לא יעלה על 2.20 מ', שטחו לא יעלה על 100 מ"ר ולא יחרו מהשטח בני מעל ומתחתיו לא תכלול יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע הממוכנת.
4. מבנה לחניה: קוי הבנין לפי מפורט בתשריט. גובה הקירות עד 2.00 מ' כולל גדר קלה. רוחב מבנה החניה יהיה עד 6.20 מ' ואורך עד 5.40 מ', מבנה חניה יתוכנן עם פרגולה, שער וקירות נמוכים (החניה בשטח של 22.5 מ"ר בש.פ. 9.9. מארש 3 א' + 11 מ"ר במגרש מארש 3).
5. מבנה עזר:

מבנה קשה יהיה צמוד למבנה העיקרי בשטח של עד 22 מ"ר בנייתו תותר על קו בנין צידי של 0.0 מ', ולא יעבור את קו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי.

גובהו החיצוני לא יעלה על 2.50 מ' במקרה של גג בטון ו-3.0 מ' במקרה של גג רעפים, מרדד מפני מפלס הקרקע הסופיים. הגובה הפנימי תהיה 2.20 מ' בכול סוג גג.

חומד הציפוי של המבנה העזר יהיה כציפוי המבנה העיקרי.

בנוסף תותר בניית מחסן חוץ בשטח של 12 מ"ר, בנייתו תהיה לפי מסומן בתשריט בקו בנין צידי ואחורי 0.0.
6. פרגולות וגדרות גלים:

פרגולות ייחשבו קורות ועמודים וסככות העשויים מחומרים קלים (עץ, מתכת, וכו').

פרגולות הבנויות בטון - ייחשבו קורות ועמודים שעוביים עד 20 ס"מ והפתח המנימלי בתקרה יהיה 0.5 מ"ר.

פרגולות מקורות מחומרים הבאים: רשת חמשת, מחצלות קש, סבך וכדומה (חתיקרון הינו חומר מתכלה,

דינו כדין פרגולה לא מקורה).

פרגולות מקורות מחומרים אחרים כגון: ברזנט, פלסטיק, ו/או כל חומר אחר

דינו כדין שטח מקורה מרקיזות מתקפלות אינן נחשבות כשטח מקורה.

18. - גדרות -

כול הגדרות לחזיתות החדכים ו/א לש.צ.פ. יהיו בציפוי אבן מסותת, גובה הקיר הבנוי מינימום 0.60 מ' ומקסימום 1.60 מ', מעל לקיר האבן תותר בניית גדר קלה (לא רשת) עד לגובה של 2.40 מ' מהמדרכה.

19. - הפקעות לצרכי ציבור -

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדת המקומית וידשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

20. - חלוקה ורישום -

חלוקת ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף ז' לפרק ג' ולחוק התכנון והבניה 1965.

21. - שלבי ביצוע -

תחילת ביצוע התכנית יחד עם אישורה.
סיומה לא יתיר ששנה אחת מתחילת הביצוע.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תחייבתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי לתקנה כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם שמו הסכם מתאים בגינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/א כל רשות מוסמכת. לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין תחייבתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/א ייגדר על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/א על כל זכויות אחרות העומדות לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן תחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מניחל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

4.11.07
מנכ"ל התקדק

מנכ"ל התכנית

שו"ת התכנית
אדרי ריקרדו קטן
מ.ר. 39130

