

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 104/107/03/5
שינוי לתכנית מס' 29 /107/03/5
62/107/03/5

תקנון

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	רח' השומר 4, דירות מס' 1,2,3,4 , שכונה א', באר-שבע.
גוש :	38025
חלקה :	176 ,33 (חלק)
שטח התכנית :	890 מ"ר
המגוישים :	פרג' סעדיה, רח' השומר 4/4 , 4/2 , באר-שבע , תמי שמואל, רח' השומר 4/1 , באר-שבע , יצחק עמר, רח' השומר 4/3 , באר-שבע.
בעל הקרקע :	מינהל מקרקעי ישראל.
המתכנן :	אדר' גדעון רפאלי – רח' הדסה 53 ב"ש רישיון 3167
	טלפקס 08-6278162
תאריך :	15/06/2008 15/07/2008

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 104/107/03/5
בבאר-שבע, המהווה שנוי לתכנית מס' 29/107/03/5
62/107/03/5

2. שטח התכנית : 890 מ"ר.

3. גוש וחלקה : גוש 38025 , חלקה 33 ו-176 (חלק)

4. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).

ב. תשריט ערוך ב ק.מ. 1:250 (להלן התשריט).

ג. נספח בינוי מנחה לתכנית מס' 104/107/03/5 ומחייב לעניין

היקף התוספות ומיקומן ביחס לבינוי הקיים (אין בתיאור הדירות
לרבות חלוקתן הפנימית והמידות, כדי לחייב לעניין הוצאות היתרים
מכח תכנית זו) ב ק.מ. 1:100.

5. יחס לתכניות אחרות : התכנית כפופה לתכנית מס' 29/107/03/5 למעט שינויים המפורטים
בתכנית זו ומשנה את תכנית מס' 62/107/03/5 לעניין קו בניין קדמני
מול המגרש.

6. ציונים בתכנית : ציונים בתכנית כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. מטרת התכנית : תוספת בניה במגרש מס' 4 ע"י הוספת קומה ב' עבור דירה מס' 4 והגדלת
זכויות בניה בהתאם, הגדלת זכויות בניה בדירות 1,2,3.
קביעת הנחיות ומגבלות בניה, שינוי בקווי בניין.
קביעת מגבלות בניה למבני עזר וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

8. תנאים למתן היתר בניה : היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

9.1. תכליות ושימושים : אחוזי הבניה למטרה עיקרית יוגדלו עפ"י הפירוט הבא :

9.1.1 דירה מס' 1 :	בקומת הקרקע-	16.5%
9.1.2 דירה מס' 2 :	בקומת הקרקע-	19.0%
9.1.3 דירה מס' 3 :	בקומה א' -	16.5%
9.1.4 דירה מס' 4 :	בקומה א' -	16.5%
	בקומה ב' -	10.0%

הערה : הקשר בין קומה א' ל-ב' בדירה מס' 4 יהיה דרך מדרגות פנימיות בלבד.

9.2 דירות מס' 1 ו-3 יישארו ללא שינוי למעט תוספת 1.5% לזכויות הבניה

למטרה עיקרית- תוספת אשר ניתנת כיום כהקלה ע"י הוועדה המקומית.

9.3 בדירה מס' 1 תותר בניית סככה בקו בנין קדמני 0.00 מ', בשטח שלא

יעלה על 28.30 מ"ר ותחושב במניין השטח העיקרי המותר לדירה.

9.4 גימור המבנה יהיה במרקם וצבע אשר יותאם לצבע הבית המקורי.

9.5 מחסן : תותר בניית מחסן חיצוני בקו בנין 0.0 מ' ובשטח של עד 8.0 מ"ר.

גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' ונטו וניקווו יופנה אל המגרש

תותר בניית מחסן כחלק מהדירה כתחליף למחסן חיצוני.

תותר בניית מחסן אחד לדירה ובסה"כ 4 מחסנים.

10. חניה : החניה קיימת בחניה ציבורית סמוכה למקום ולפי תקן חניה בתכנית
מתאר באר-שבע.

11. טבלת אזוריים והנחיות בניה לפי תכנית : 29/107/03/5 : מצב קיים

אזור מגורים ג'

- מס' הקומות : 2 קומות
- מס' יחיד : 4 יחיד
- אתוזי הבניה : 30% בקומה
- קווי בנין : קדמי 3.0 מ'
- צדדי 3.0 מ' :
- קו בנין אחורי 5.0 מ' :

מצב מוצע

מספר קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש ב-% ובמ"ר				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	יעוד	סה"כ יחיד
	תכסית ב-%	סה"כ עיקרי ושרות	שרות(מ"ר)*	עיקרי(%)				
3	45%	16.5% + 18.5 מ"ר	18.5	16.5	1	783.5	אזור מגורים ג'	4
		19.0% + 18.5 מ"ר	18.5	19.0	2			
		16.5% + 18.5 מ"ר	18.5	16.5	3			
		26.5% + 18.5 מ"ר	18.5	16.5 10.0	4			

* שטח שרות כולל: מחסן בשטח של עד 8 מ"ר, ממ"ד בשטח של עד 8 מ"ר ו 2.5 מ"ר מדרגות.

12. הנחיות כלליות לתשתית :

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת סווי 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.

מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו החשמל
3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח נמוך
5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לתפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מהוז דרום.

13. הפקעות לצורכי ציבור :

מסקרעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ז' לחוק,
ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

14. חלוקת היישובים :

חלוקת היישובים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

15. תאריכי גשלי ביצוע : תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

16. חתימות :

בעל הקרקע

מגישי התכנית

עורך התכנית

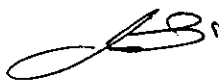
אין לנו התנגדות עקרונית להכניס בתנאי סווי ההון
כחלק מן רשויות התכנון המוסמכות.
ההיכרות הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם סכמי הסכ.
מהאים כגינו, ואין התוכנית זו באה במקום להקנות כי
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לש
כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה עי
ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, תכנית אין כהתייחסות
על התכנית הכרה או הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו אינו מן שרבי
כאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכויות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין
יבנו התייחסנו ניתנת אך ורק מקורה מכה התכנית.
מינהל מקרקעי ישראל



פרג' סעדיה

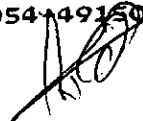


תמי שמואל



יצחק עמר

גדעון רפאלי-אדריכל
הדסה 53 באר-שבע
טלפקס: 08-6278162
נייד 054-4915039



26.1.09
ד"ר דניאל גולבסקי
הר"ה אדריכלות
מחלקת תכנון