

6005125

העושה משותף  
ד.ג.ס

לשכת התכנון והמחוזות  
משרד הפנים מחוז דרום  
03.07.2005  
נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 33/206/03/5  
שינוי לתכניות מפורטות מס' 5/במ/4, 5/במ/75,  
5/במ/2, 5/במ/72, 5/במ/15/206/03/5

תקנון

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והמרחב תשס"ה - 1965  
33/206/03/5  
התעדה והתקנת תוכנית לתכנון ולמרחב והחלטה  
ביום 9/5/05  
לשם אישור התכנית  
סמנכ"ל תכנון  
לשם התעדה והמחוזות

הודעה על אישור תכנית מס' 33/206/03/5  
פורסם בלוח התקשורת מס' 5422  
31/8/05  
פנים

- תאריך: ספטמבר 2002
- ספטמבר 2003
- פברואר 2004
- אוגוסט 2004
- נובמבר 2004

העניק מטרה  
de-2 kor



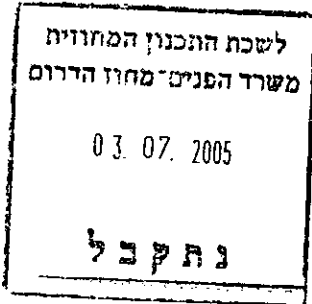
## מ ב א

- תכנית זו מטפלת ב- 26 מגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף, הנמצאים בשכ' נווה מנחם, ב"ש.  
על המגרשים שמס' 178A, 179A, 180A, 1067A, 50B, 13B, 81B, 81A, 1175B, נמצאים בתים עם חריגות בניה בהיתייחסות לתכניות מס' 5/במ/4 ו- 5/במ/272.  
בנוסף לקיים התכנית המוצעת מאפשרת:
- הגדלת שטח בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית אחורית עבור מגרש מס' 190B.
  - תוספת בנייה בקומה א' בחזית קדמית עבור מגרשים מס' 23B, 15A, 19B, 81A, 1175B, 13B, 190B, 50B, 1067A, 180A, 179A.
  - להשאיר מחסנים קיימים, שגודלם יותר מ-6 מ"ר עבור מגרשים מס' 19B, 23A, 1067A, 50B, 50A, 13A, 14AB, 1175B.
  - להשאיר סככות קיימות עבור מגרשים מס' 1175B, 13A, 190A, 190B, 178B, 1067A, 50B.
  - בניית סככות חדשות עבור מגרשים מס' 19B, 179A, 180A, 81A, במגרשים מס' 15B, 19A, 14B, 13A, 1175A, 179B, 180B, 1067B זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכניות מאושרות מס' 5/במ/4, 5/במ/272 ו- 15/206/03/5.

התכנית משולבת  
ד. ג. כהן

1. התכנית  
1.1 שם התכנית

- תכנית מפורטת מס' 33/206/03/5,  
שינוי לתכניות מפורטות מס' 4/75/5, 75/במ/5,  
15/206/03/5, 72/במ/5, 2/72/5



- 1.2 מחוז
- 1.3 נפה
- 1.4 מקום
- 1.5 גושים

- הדרום  
- באר-שבע  
- באר-שבע, שכל נווה מנחם  
- 38173, חלקות ארעיות 29, 30, 58 (חלק).  
- 38173, חלקות ארעיות 17, 18, 58 (חלק).  
- 38173, חלקות ארעיות 23, 24, 58 (חלק).  
- 38175, חלקות 20, 21, 24 (חלק).  
- 38172, חלקות ארעיות 11, 12, 48 (חלק).  
- 38172, חלקות ארעיות 9, 10, 48 (חלק).  
- 38162, חלקות ארעיות 52, 53, 84 (חלק), 87 (חלק).  
- 38166, חלקות ארעיות 27, 28, 64 (חלק).  
- 38178, חלקות ארעיות 71, 72, 77 (חלק).  
- 38170, חלקות 5, 6, 85 (חלק).  
- 38163, חלקות 9, 10, 11, 12, 13, 14, 58 (חלק).

- 1.6 שטח התכנית
- 1.7 המגיש
- 1.8 בעל הקרקע

- 8544 מ"ר.  
- משפ' ברן, רח' אמנון 7, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
- מ.מ.י., משפ' ברן, רח' אמנון 7, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' רומנוב, רח' אמנון 9, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' רייזר, רח' אמנון 34, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' דוחוביני, רח' אמנון 32, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' זכריה סעדייב, רח' אמנון 20, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' צ'ינקון, רח' אמנון 18, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' בוניאד זדה אלן ואילגר, רח' דותן 13, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' זפורי, רח' דותן 15, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' חבקיין, רח' אמנון 38, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' כהן, רח' אמנון 36, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' רודרי, רח' אמנון 40, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' זלוטווחין, רח' אמנון 42, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' פונצ'ק, רח' שמואל רודנסקי 13, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' גטמן, רח' שמואל רודנסקי 11, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' זינצ'ק, רח' אנדה עמיר פינקרפלד 63, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' אקיבייב, רח' אנדה עמיר פינקרפלד 65, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' פוקיריאנסקי, רח' מקס ברוד 16, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' חנוך, רח' מקס ברוד 14, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' ז'ביז'ינסקי, רח' רבקה 15, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' אלרון, רח' רבקה 17, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' ירמולין אירינה, רח' חנה רובינא 17, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' זילמנוביץ', רח' חנה רובינא 19, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' פולינבסקי לריסה, רח' חנה רובינא 15, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' שרנסקיה, רח' חנה רובינא 13, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' דוברובסקי אינה, רח' חנה רובינא 11, שכל נווה מנחם, ב"ש.  
משפ' אלטרמן, רח' חנה רובינא 9, שכל נווה מנחם, ב"ש.



העניין  
ד"ר

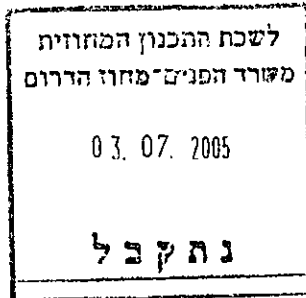
-3-

- 1.9 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש.  
1.10 מסמכי התכנית - א' 7 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),  
ב' תשריט בקנ"מ 250 : 1 (להלן התשריט),  
ג' נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי היקף התוספות ומיקומם ביחס  
לבינוי הקיים, קווי בנין למחסנים ולסככות ומיקומם (להלן הנספח).  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
1.11 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכניות מס' 4/75/במ/5, 75/במ/5,  
5/במ/2, 72/במ/5, 15/206/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.  
1.12 מטרת התכנית - 1. הגדלת היקפי בניה המרביים (עיקרי + שירות), במגרשים שמס'  
50B, 190B, 190A, 13B, 1175B, 19B, 15B, 15A, 23B,  
180A, 179A, 178B, 178A, 81B, 81A, 1067A.  
2. הגדלת שטחי שירות המרביים במגרשים שמס' 14A, 50A, 23A.  
3. קביעת קווי בנין שונים לרבות קו בנין 0.0 מ'.  
4. קביעת גובה המרבי לבנין עד 8.50 מ'.  
5. צירוף נספח הבינוי המחייב לענין היקף ומיקום התוספות,  
מיקום חדש עבור מחסנים למספר המגרשים.  
וקביעת גודלם למחסנים.  
6. קביעת הנחיות גמישות בעיצוב אדריכלי.  
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

## 2. תכליות ושימושים, הוראות והגבלות בניה.

- 2.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' : 1175B, 1175A, 19B, 19A, 15B, 15A, 23B, 23A, 180B, 180A, 179B, 179A, 178B, 178A, 190B, 190A, 13B, 13A, 14B, 14A, 81B, 81A, 1067B, 1067A, 50B, 50A)
- 2.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות.  
2.1.2 במגרש מס' 190B בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 2/72/במ/5 תותר הגדלת שטח בניה בחזית אחורית בקומת קרקע ובקומה א',  
במגרש מס' 15B בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 4/75/במ/5 תותר הגדלת שטח בניה בחזית אחורית בקומת קרקע,  
במגרשים מס' 13B, 81A, 1175B, 19B, 15A, 23B, 23A לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 4/75/במ/5 תותר תוספת בנייה בקומה א' בחזית קדמית מעל מבנה קיים בסיסי, תוך ניצול שטח מתחת לגג.  
במגרשים מס' 178A, 179A, 180A, 1067A, 50B, 190B בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 2/72/במ/5 תותר תוספת בנייה בקומה א' בחזית קדמית מעל מבנה קיים בסיסי, תוך ניצול שטח מתחת לגג.  
לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הסמוך עם מספר זהה. הגגות יהיו גגות רעפים, שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מרבי של מבנה עם גג רעפים לא יעלה 8.50 מ'. ויימדד ממפלס +0.00 של המבנה הקיים.
- 2.1.3 במגרשים מס' 1067A, 50B, 178B, 190B, 190A, 13B, 1175B, 178B, 190A, 13B, 1175B תותר להשאיר סככות קיימות, שטחם ייחשב כשטח עיקרי. קו בנין עבור הסככות ראה נספח בינוי.  
במגרש מס' 1175B בשטח עד 15 מ"ר,  
במגרש מס' 13B בשטח עד 5 מ"ר,  
במגרש מס' 190A בשטח עד 36 מ"ר,  
במגרש מס' 190B בשטח עד 5 מ"ר,  
במגרש מס' 178B בשטח עד 6 מ"ר,  
במגרש מס' 50B בשטח עד 24 מ"ר,  
במגרש מס' 1067A בשטח עד 25 מ"ר.
- 2.1.4 במגרשים מס' 81A, 180A, 179A, 19B תותר הקמת סככות חדשות, שטחם ייחשב כשטח עיקרי. קו בנין עבור הסככות ראה נספח בינוי.

הנדסה מערך  
ד. ז. פ.



-4-

במגרש מס' 19B בשטח עד 14 מ"ר,  
במגרש מס' 179A בשטח עד 6 מ"ר,  
במגרש מס' 180A בשטח עד 6 מ"ר,  
במגרש מס' 81A בשטח עד 6 מ"ר,

2.1.5 מצללות:

במגרשים מס' 190B, 190A, 180A, 179A, 178B, 81A, 19A, 14A, תותר בניית מצללה  
שעשויות מחומרים קלים (מתכת, עץ).  
גודל המצללה יהיה בהתאם לשטחים הקבועים בחוק תכנון והבניה.  
השטח העודף יחשב כשטח עיקרי.

2.1.6 במגרשים מס' 1067B, 180B, 179B, 1175A, 13A, 14B, 19A, 1067B, 190B, 190A, 1175A, 13B, 14B, 19A, 15B, 15A, 23B,  
בהתאם לתכניות מאושרות מס' 15/במ/4, 15/במ/2 ו- 15/206/03/5.

2.1.7 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים.

2.1.8 מחסנים:

תותר הקמת מחסן אחד בתחומי המגרש בגודל:

במגרשים שמש' 1067B, 190B, 190A, 1175A, 13B, 14B, 19A, 15B, 15A, 23B, 178A, 179A, 178B, 179B, 180A, 180B, 81B, 81A, בשטח עד 6.0 מ"ר.

במגרש מס' 23A בשטח עד 11 מ"ר,

במגרש 19B בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 1175B בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 14A בשטח עד 7 מ"ר,

במגרש 13A בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 50A בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 50B בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 1067A בשטח עד 7 מ"ר.

גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

לא יותרו פתחים לכיוון השכן, שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

קווי בניין ומיקום המחסן ראה נספח בינוי.

2.1.9 סככת רכב:

בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך בפינת המגרש אשר תקורה

בקירוי קל ללא קירות ודלתות, שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

מידותיה יהיו: אורך - 5.0 מ', רוחב - 3.0 מ'.

קווי בניין לסככות רכב: קדמי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן.

2.2 דרכים:

רוחב ותווי דרכים לפי המסומן בתשריט.

2.3 דרך משולבת:

תכלית מותרת - שילוב בהפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות,

ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

התע"מ  
2005/07/03

לשכת ההכנון המחוזית  
משרד הפנים- מחוז הדרום  
03.07.2005  
נתקבל

3. טבלת זכויות בניה - מצב קיים ( לפי תכנית מס' 4/75/במ/5  
עבור מגרשים מס' 1175B, 1175A, 19B, 19A, 15B, 15A, 23B, 23A  
(81B, 81A, 13B, 13A).

קווי בניין	סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי		מס' קומות מקסימלי	אזור		
			מ"ר	ק.קרקע				
אחורי	קדמי	צדדי	סה"כ	ק.קרקע				
3	5 מ' או כמסומן בתשריט	2	151	21	130	100	2	מגורים א'

- במגרשים פינתיים אין קו בניין אחורי, אלא קווי בנין קדמיים וצדיים בלבד. במגרשים צמודים למגרשים הפינתיים עם מספר מגרש זהה יהיו קווי הבניין זהים לקווי הבניין במגרש הפינתי.

מצב קיים ( לפי תכנית מס' 2/72/במ/5  
עבור מגרשים מס' 178B, 178A, 1067B, 1067A, 50B, 50A, 190B, 190A  
(180B, 180A, 179B, 179A).

קו בניין (מ')	סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)		מס' קומות	שטח מגרש מזערי	אזור		
			סה"כ	ק.קרקע					
אחורי	קדמי	צדדי	סה"כ	ק.קרקע					
2.5	כמסומן בתשריט	0 1.7	151	21	130	100	2	170	מגורים א'

\* סה"כ שטחי שירות 21 מ"ר (מחסן - 6 מ"ר וסככת רכב - 15 מ"ר).

מצב קיים ( לפי תכנית מס' 15/206/03/5 עבור מגרשים מס' 14B, 14A).

מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בנין מ'			תכנית מרבית מ"ר	סה"כ לכל הקומות מ"ר	שטח בניה לקומה מ"ר			שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' מגרש	היעוד	
		א	צ	ק			מקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות*				סה"כ
2	2				131.0	210.0	קומת קרקע	110.0	21	131.0	247	14A 14B	מגורים א'
							קומה א'	79.0	--	79.0			

\* שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב.

03.07.2005

נתקבל

*הצעת משג*  
*03.7.05*

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

קודי בנין מזעריי ם	מס' יה"ד במגרש	מס' קומות מרבית	היקפי בניה מרביים למגרש ** מ"ר					שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	אזור
			תכסית מרבית מ"ר	סה"כ שטח בניה מ"ר	שטח שרות מ"ר *	שטח עיקרי מ"ר				
						סה"כ	בק.קרקע			
א	צ	ק								
			126	156	26	130	100	250	23A	מגורים א'
			121	188	21	167	100	251	23B	
			125	198	21	177	104	248	15A	
			125	155	21	134	104	248	15B	
			121	151	21	130	100	259	19A	
			137	201	23	178	114	250	19B	
			121	151	21	130	100	250	1175A	
			143	218	23	195	120	256	1175B	
			132	211	22	189	110	246	14A	
			131	210	21	189	110	249	14B	
			121	151	21	130	100	249	13A	
			133	208	23	185	110	248	13B	
			157	187	21	166	136	249	190A	
			128	201	21	180	107	253	190B	
			123	153	23	130	100	251	50A	
			148	218	23	195	125	249	50B	
			147	217	22	195	125	251	1067A	
			121	151	21	130	100	249	1067B	
			132	203	21	182	111	242	81A	
			126	156	21	135	105	232	81B	
			123	193	21	172	102	251	178A	
			127	157	21	136	106	253	178B	
			135	200	21	179	114	250	179A	
			121	151	21	130	100	252	179B	
			130	202	21	181	109	250	180A	
			121	151	21	130	100	287	180B	

כמסומן  
בתשריט

1

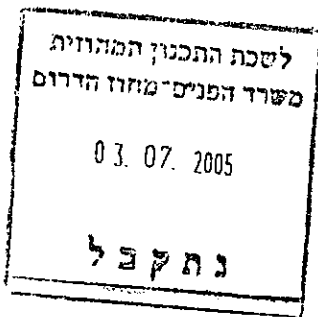
2

מגורים  
א'

\* - שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב עד 15 מ"ר.  
\*\* - בכל מיקרה של סטירה בין שטה התוספות המותרות לבניה לפי הוראות  
התכנית לבין הקבוע בניספח הבינוי יגברו הוראות התכנית.  
ההרכבה תבוצע במגרשים מס' 23A, 23B, 15A, 15B, 19B, 1175A, 1175B,  
13B, 14A, 190A, 190B, 178A, 178B, 179A, 180A, 50A, 50B, 81A, 81B.

5. חניה:

תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.



Handwritten signature and initials at the top of the page.

**6. עיצוב אדריכלי.**

הנחיות אלה יחולו על צמד הבתים תוך תכנון חזית משותפת... כל משתכן רשאי לבצע את התוספות ללא קשר עם בית הצמוד, בתנאי שקיר הפונה לעבר השכן יבוצע עד הגמר מאותם החומרים כמו שאר החזיתות. המבצע של תוספת בקומה שניה כאשר בית הצמוד בקומה אחת בלבד יהיה חייב לבצע בקו תפר עד גמר קיר משותף הפונה לכיוון השכן מעל בית חד קומתי. גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד ( חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגגות. עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בנפרד.

**7. 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.

**8. חלוקה ורישום:**

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

**9. הפקעות לצרכי ציבור:**

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

**10. שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

**11. תנאים למתן היתר בניה:**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאי הריסת המבנים המסומנים בתשריט.

**12. אישורים:**

Handwritten signature for the first official approval.

**חתימת המגיש:**

Handwritten signature for the second official approval.

**חתימת בעל הקרקע:**

רבינוביץ וקמור אדריכלים  
רח' עבדת 12 באר שבע  
טלפקס 3933048  
פלאפון 765195-052

**חתימת המתכנן:**