

**פסק דין -**

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) התש"ן 1990  
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

התעודות המוגשות לתכנון  
מקבל תאריך 17/10/91

**ת ק נ ו ן**

תכנית מס' 152/במ/5

שינוי לתכנית מס' 75/במ/5  
ולתכנית מס' 83/במ/5

המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי התכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס' 152/במ/5  
הועדה לבניה למגורים (מס' 88)  
החליטה ביום 12/10/91 לאשר את התכנית.  
מנהל מינהל התכנון  
יחיד תחיה לבניה  
מגורים

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
המקדת תכנית מס' 152/במ/5  
הועדה לבניה למגורים (מס' 88)  
החליטה ביום 12/10/91 לאשר את התכנית.  
יחיד תחיה לבניה  
מגורים

## תכנית מס' 5/במ/152 - עקרונות התכנון

השכונה הינה קטע משכונת נחל עשן הכולל 82 מגרשים לבניה עצמית (בנה ביתך) ו-30 מגרשים המיועדים לבניה ע"י עמותות ו-4 מגרשים המיועדים לבניה רוויה של 104 יח"ד בשתיים עד שלוש קומות.

קטע זה נמצא לאורך הכביש המאסף הדרומי של השכונה והוא מתחיל בכביש הגישה לשכונה מצד מזרח, סמוך למגרש המיועד לבית הספר המקיף, ומגיע עד הצומת המערבית, שממנה אפשר להגיע משכונת נחל עשן לכביש באר-שבע - משמר הנגב. בשני קצוות אלה מתוכננת בניה רוויה כשביניהם הבניה הנמוכה של אזור מגורים א' (בניה עצמית). בניה רוויה זו משתלבת עם הבניה הרוויה שממולה, בצד השני של הדרך המאספת.

החלק המערבי של קטע שכונתי זה הינו חצי עיגול התוחס גן ציבורי ומגרש למבנה ציבורי ובצורתו הוא חוזר על צורת חצי העיגול של השכונה הקודמת לעמותות, הממוקמת מולו, מעבר לנחל עולים. כך מתקבל בינוי של שני חלקי שכונה, בעלי אופי וסגנון דומים משני צידי הוואדי.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל  
 היוזם - משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים  
 המתכנן - אדריכל אלי עמיחי - רח' ש"י עגנון 2/51 באר-שבע 84750

1. שם התכנית  
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/152 שינוי לתכנית מס' 5/במ/75 ולתכנית מס' 5/במ/83 (להלן התכנית) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. שטח התכנית  
 114.8 דונם.
3. גושים וחלקות  
 כתף באר-שבע 9, חלקה 10, גוש רשום מס' 100215/1 חלקה 1 (חלק).
4. מסמכי התכנית  
 א. התכנית כוללת בכתב 5 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).  
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
 ג. תכנית פיתוח למגרשי בנה ביתן המהווה נספח מחייב.  
 ד. תכנית בינוי מנחה לאזורי מגורים ב'.
5. ציננים בתשריט  
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות  
 תכנית זו כפופה לתכניות מס' 5/במ/75 ו-5/במ/83, למעט השינויים המתוכננים בתכנית זו.
7. מטרת התכנית  
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים, ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.
8. תנאים למתן היתר בניה  
 8.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. לשם הוצאת היתרי בניה לאזור מגורים ב' ולשטחים לבנייני ציבור תוגש תכנית בינוי לכל מתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
 8.2 היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
9. חלוקה ורישום - חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.  
 9.1  
 9.2 חלוקת מגרשים - החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

## 10. תכליות ושימושים

10.1 אזור מגורים א' מסומן בתשריט בצבע כתום באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע חד משפחתיות בודדות או חד משפחתיות עם קיר משותף בני קומת אחת או שתי קומות.

10.1.1 קוי בנין מינימליים  
 קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט.  
 במגרשים מס'  $1230(A+B)$ ,  $1228(A+B)$ ,  $1043(A+B)$  ו-  $1052(A+B)$  יהיו קוי הבנין הצדדיים 2.5 מ'. המרחק בין שני בתים יהיה 0.0 בתנאי קיר משותף עם המגרש הצמוד כאשר לשני המגרשים הצמודים מספר זהה עם תוספת A או B.  
 קו בנין אחורי - 5.0 מ'.  
 בכל יתר המגרשים של אזור מגורים א' -  
 קו בנין צדדי - 3.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף עם המגרש הצמוד, כאשר לשני המגרשים הצמודים מספר זהה עם תוספת A או B. קו בנין אחורי - 5.0 מ'.  
 במגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי, אלא קוי בנין קדמיים וצדדיים בלבד.

10.1.2 באחוזי הבניה של השטחים העיקריים יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוונים מקורים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן (שיכללו בשטחי שרות):

- 10.1.2.1 שטח מרחב מוגן לפי תקן חג"א.
- 10.1.2.2 המרתף שגובחו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- 10.1.2.3 תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.90 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
- 10.1.2.4 תותר בנית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צדדי 0.0. שטח המירבי לא יעלה על 30 מ"ר. קו בנין קדמי 3.0 או 0.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה. הסככה תהיה מקרוי קל ללא קירות ודלתות. ניקוז חגג יהיה לתוך המגרש או לרחוב.
- 10.1.2.5 מחסן יבנה כחלק מהבית. לא תותר בנית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש.

10.1.3 נוהל מגרשים המיועדים ל-2 יח"ד חד-משפחתיות בעלות קיר משותף:  
 במקרים בהם התפנה אחד משני תת-המגרשים או הוקצה תת-מגרש אחד בלבד, הנוהל הוא:  
 במגרשים אלה רצוי לתכנן 2 יח"ד בבת אחת שתהיינה בעלות זיקה ארכיטקטונית אחת לשתיהן. במקרה והדבר לא יתאפשר תוגש תכנית עבור תת-מגרש אחד ותכנית תת-המגרש הצמוד תתיחס בעתיד למבנה המתוכנן הראשון מבחינת אחידות וזיקה ארכיטקטונית.  
 בעל תת-המגרש הראשון יעביר סט תכניות לביצוע בק.מ. 1:50 לתיק היתר הבניה.  
 זכויות הבניה בכל אחת מיחידות הדיור יהיו בהתאם

ניקוז הגגות של כל אחת מיח"ד לא יהיה בכוון הגבול המשותף.

- 10.1.4 המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה, במרתף או בקומת הקרקע. הכניסה אליו תהיה דרך הבנין עצמו.
- 10.1.5 דודי שמש, מצננים ו/או מזגני אויר ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה. הקולטים יונחו על מישור גג הרעפים ולא יבלטו ממנו. הדוד יוסתר בתוך הגג.
- 10.1.6 לא יותרו אנטנות פרטיות.
- 10.1.7 חומרי הבניה יהיו מאסיביים: בלוקי בניה, בטון, אבן. לא תותר בניה מחומרי עץ, מתכת, אסבסט וכד'.
- 10.1.8 עיבוד החזיתות: כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות. חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר עם אחד מחומרי הגימור הבאים: טמבורטקס, טיח אקרילי, קרמיקה ופסיפס בגוון לבן. חומר הציפוי זהה ואחיד בכל החזיתות.
- ניתן יהיה לצפות קטע מהחזית הקדמית בגוון ו/או חומר אחר באישור מהנדס הועדה, ושיבוא לביטוי בבקשה להיתר. שטח קטע הציפוי המיוחד לא יעלה על 15% מהשטח הכולל של חזיתות הבית. החומרים שיוותרו הם אבן, סיליקט וטרקוטה. לא יותר בטון גלוי. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס או בטון בלבד בגוון אחיד לכל משטחי הגג בגוון טרהקוטה ובשפוע של לפחות 30%. גג הרעפים יהווה לפחות 60% משטח הגג. תותר הורדת מים בנגר.
- 10.1.9 יש לתכנן ולבצע שדותי משק הבית כגון: תלית כביסה ובלוני גז במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. יש להראותם בתכנית ההגשה להיתר בניה.
- 10.1.10 גובה קומת הכניסה  $\pm 0.00$  יקבע על פי נספח הפיתוח. גובה מקסימלי לגג שטוח - 8.0 מ'. גובה מקסימלי לגג רעפים - 9.5 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה בפינה הגבוהה של המגרש.
- 10.1.11 מיספור הבית - יותקן מספר מואר בחזית הבנין.

#### 10.1.12 גדרות

- 10.1.12.1 בחזיתות המגרשים הפונות לדרכים, תבנה גדר אחידה מאבן נסורה בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומכסימלי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי. באם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.50 מ' תותר הקמת סבכת מתכת דקורטיבית מעל לקיר הבנוי עד גובה מקסימלי כולל של 1.50 מ'. השער לחצר יבוצע מאותם חומרים וסגנון של הסבכה. בתחום קו הגדר ובתחום המגרש יבוצעו גומחות בטון של "בזק" ושל חברת החשמל וכן גומחה למוני מים ולאשפה. בתכנית ההגשה יש להראות את חזית הגדר.

10.1.12.2 על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר רשת על גבולות אלה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי.

10.1.12.3 קירות תומכים בכל שטח התכנית: יבנו מאבן נסורה או אבן נחל בכל עיבוד שהוא.

### 10.1.13 הנחיות כלליות - תאום בין מגרשים

10.1.13.1 במפלס גובה הקרקע המתוכננת במגרש תלקח בחשבון גם תוספת אדמה לגינון.

10.1.13.2 מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות;

א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

ב. לחייב, אם דרוש הדבר לדעת מהנדס העיר, כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי מרווחי הבניה.

ג. לחייב אם דרוש מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

### 10.1.14 חניה

10.1.14.1 בכל מגרשי המגורים תהיה החניה בגבולות המגרש.

הכניסות לחניות הללו יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות, לפי נספח הפיתוח. שיפוע משטח החניה יהיה 2% לכוון הרחוב.

10.1.14.2 הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב ייתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שאושרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.

10.1.14.3 מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחות הכבישים ותאום מערכות, כמסומן בנספח הפיתוח.

10.1.14.4 כניסות לחניות במגרשים הפינתיים יהיו מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף ככל שהדבר אפשרי.

10.1.14.5 שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני הרחוב.

10.1.14.6 באזורים המיועדים לבניני ציבור תוסדר חנית רכב על פי תקן החניה בתוך גבולות המגרשים.

10.2 אזור מגורים ב' - בניה רוויה (מופיע בתשריט בצבע כחול). הבניה תהיה בגובה של עד 3 קומות, כאשר יהיו רק 2 יח"ד זו מעל זו. העליונה יכולה להיות דו-קומתית. תותר בניה מדורגת. חומרי הגמר של המבנים יהיו כמו באזור מגורים א' בצורה ובכמות שיאושרו על ידי מהנדס העיר. חניות - החניה תהיה בתחום המגרשים. לא תהיה גישה למגרשים מכבישים מס' 2 ו-14. למגרשים 304 ו-305 לא תהיה גישה גם מכביש מס' 5. הבינוי יותאם לתכנית בינוי מנחה המצורפת לתכנית זו. הנחיות בניה - בטבלת אזורים ושימושים בתקנון זה.

10.3 השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי גישה להולכי רגל השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה. שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולחעברת קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי חשמל עיליים.

10.4 שטח ליעור - שטח פתוח המיועד לביצוע נטיעות של קק"ל.

10.5 שטח לבניני ציבור המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהיו שטחים להקמת בניני ציבור, ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר באר-שבע לגבי שטחים לבניני ציבור.

10.6 דרכים השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הינו דרכים מוצעות. השטח המסומן בתשריט בצבע חום הינו דרכים קיימות או מאושרות.

10.7 דרך משולבת השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין הינו דרך משולבת. הדרך המשולבת תרוצף באבנים משתלבות, ותכלול ערוגות גינון וריחוט גן.

## 11. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

11.1 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון חרשויות המוסמכות לענין.

11.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -  
11.2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים  
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים  
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

11.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

11.3 רשת החשמל של מתח גבוה של חב' החשמל תהיה תת-קרקעית בתחומי האתר. רשת החשמל של מתח נמוך תהיה בכבלים תת-קרקעיים. רשתות בזק וטלויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות. תאורת הרחובות תהיה על גבי עמודים פרטיים בעלי הזנות תת-קרקעיות.

12. הפקעות לצרכי ציבור  
 הסטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

13. מספר יחידות הדיור המתוכננות - 214 יח"ד.

14. עתיקות  
 אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.  
 במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

14א) טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

קוי בנין במ'			% בניה בכל הקומות או שטח בניה מירבי במ"ר	מס' קומות	% בניה או שטח בניה במ"ר	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	סה"כ יח"ד	ציון בתשריט	יעוד
קדמי	צדדי	אחורי							
3/5	2.0 או 0.0	3/5	120	2	90	170	30	כתום	מגורים א'
5	3	5	50% 80%	2 3	30%	5154	478	כחול	מגורים ב'



## טבלת אזורים ושימושים - מצב מוצע (14ב)

יעוד	ציון בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	שימושים עיקריים		סה"כ חלקי שרות	סה"כ ז' סה"כ בניה או שטח במ"ר	מס' קומות	קוי בנין במ'		
				לקומה	סה"כ				קדמי	צדדי	אחורי
1 מגורים א'	כתום	30	242	90 מ"ר לקומת קרקע	160* מ"ר	70** מ"ר	230 מ"ר	+2 קומת מרתף	כמסומן 2.5 או בתשריט 0.0		5
2 מגורים א' חד-משפחתי בודד	כתום	68	490	35%	45%	20%	65%	+2 מרתף	כמסומן 3 בתשריט		5
3 מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף	כתום	14	350	35%	45%	20%	65%	+2 מרתף	כמסומן 3 או בתשריט 0.0		5
4 מגורים ב'	כחול	104	3150	30%	80%	15%	95%	3	*	3	5
שטח לבניני ציבור	חום מותם חום		1494	35%	70%	20%	90%	2	*	3	5
שטח ציבורי פתוח	ירוק										
שטח ליעור	ירוק עם פסים אלכסוניים										

\* כולל 30 מ"ר עלית נב.  
 \*\* כולל 6 מ"ר מחסן, 15 מ"ר חניה, 10 מ"ר חדר מוגן, 39 מ"ר מרתף.  
 \*\*\* עלית נב כלולה באחוזי בניה לשימושים עיקריים.  
 \*\*\*\* כולל שטח חניה 30 מ"ר, קומת עמודים עד 30 מ"ר, מרתף עד 40 מ"ר, מחסן בשטח של 8 מ"ר, ובתנאי סה"כ השטח לא יעבור 20% משטח המגרש.

## הערה:

- א. להלן מספרי המגרשים למגורים לפי יעוד:  
 1 - 1052 (A+B) - 1043 (A+B), 1228 (A+B), 1233 (A+B) - 1230 (A+B)  
 2 - 201-258, 266-273, 311, 310  
 3 - 255 (A+B) - 259 (A+B)  
 4 - 1910, 304-306  
 ב. במגרשים מס' 1043A, 1048A, 1228A ו-1233B יהיה קו בנין קדמי 25' מ' בצידם הארוך הפונה לכביש.

\* רג' איתן כהנא למחל  
 (צ"ע עם טל' שהתקיימה)  
 כ. 6/19/96

אח"כ  
 21/7/96

אח"כ  
 21/7/96

ערים  
 חברה לפיתוח עירוני בע"מ

29.7.96

טבלת אזורים ושימושים - מצב מוצע

מכירה  
אכילס  
3/7/96

יעוד	ציון בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	שימושים עיקריים		סה"כ חלקי שרות	סה"כ ז בניה או שטח במ"ר	מס' קומות	קוי בנין במ'		
				לקומה	סה"כ				קדמי	צדדי	אחורי
1 מגורים א'	כתום	30	242	160* מ"ר	90 מ"ר לקומת קרקע	70** מ"ר	230 מ"ר	+2 קומת מרתף	2.5 כמסומן בתשריט או 0.0		5
2 מגורים א' חד-משפחתי בודד	כתום	68	500	35%	35%	20%	65%	+2 מרתף בתשריט	3 כמסומן בתשריט		5
3 מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף	כתום	14	350	35%	35%	20%	65%	+2 מרתף בתשריט או 0.0	3 כמסומן בתשריט או 0.0		5
4 מגורים ב'	כחול	104	3620 3150	30%	30%	15%	95%	3	*	3	5
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום		1494	35%	35%	20%	90%	2	*	3	5
שטח ציבורי פתוח	ירוק										
שטח ליעור	ירוק עם פסים אלכסוניים										

ציון מספרי ארשה

\* כולל 30 מ"ר עלית גג.  
 \*\* כולל 6 מ"ר מחסן, 15 מ"ר חניה, 10 מ"ר חדר מוגן, 39 מ"ר מרתף.  
 \*\*\* עלית גג כלולה באחוזי בניה לשימושים עיקריים.  
 \*\*\*\* כולל שטח חניה 30 מ"ר, קומת עמודים עד 30 מ"ר, מרתף עד 40 מ"ר, מחסן בשטח של 8 מ"ר, ובתנאי שסה"כ השטח לא יעבור 20% משטח המגרש.

הערה:

א. להלן מספרי המגרשים למגורים לפי יעוד:  
 1 - 1052 (A+B) - 1043 (A+B), 1228 (A+B), 1233 (A+B) - 1230 (A+B)  
 2 - 201-258, 266-273, 311, 310  
 3 - 259 (A+B) - 265 (A+B)  
 4 - 1910, 304-306  
 ב. במגרשים מס' 1043A, 1048A, 1228A ו-1233B יהיה קו בנין קדמי של 2 מ' בצידי הארוך הפונה לכביש.

אחורה  
אין מוסף  
בתקו  
האפקט



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז דרום**  
**לשכת התכנון המחוזית**

א' בתמוז התש"ע  
 13 ביוני 2010  
 דת 2010-2033

לכבוד  
 מר דימיטרי פגלאנסקי - מהנדס הועדה המקומית, עיריית באר - שבע  
 אדר' אירינה ניידמן, משרד הבינוי והשיכון באר - שבע  
 מר חגי סלע, מתכנן המחוז, מינהל מקרקעי ישראל באר - שבע  
 מר אלי פדידה - האגף לתכניות מתאר מקומיות ומפורטות

א.ג.נ.,

**הנדון: תכנית מס' 5 / במ / 152 - נחל עשן**

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 10/05/2010, אישורה תיקוני טעות סופר.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב דף מס' 7 מתוקן בהתאם.
3. אבקש לצרף את הדף כאמור למסמכי התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,

יפה אמרתי  
 ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

העתק:

אדר' אניה צ'ריקובר, מנהלת מחלקת תכנון עיר באר - שבע

טבלת אזוריים ושימושים - מצב מוצע

משרד הפנים מחוז הדרום  
 תיקון תעודת זיכרון  
 דף מס' 7 מתוקן בהתאם  
 להחלטת ועדה חטיבתית 10.5.2010

יעוד	ציון בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	שימושים עיקריים		סה"כ חלקי שרות	סה"כ זכ"כ בניה או שטח במ"ר	מס' קומות	קני בנין במ' מזכירות מועצה			
				לקומה	סה"כ				קדמי	צדדי	אזורי	
1 מגורים א'	כתום	30	242	90 מ"ר לקומת קרקע	160* מ"ר	70**	230 מ"ר	+2 קומת בתשריט או מרתף	2.5 כמסומן או 0.0	5		
2 מגורים א' חד-משפחתי בודד	כתום	68	500	35%	*** 45%	**** 20%	65%	+2 מרתף בתשריט	3 כמסומן	5		
3 מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף	כתום	14	350	35%	*** 45%	**** 20%	65%	+2 מרתף בתשריט או 0.0	3 כמסומן	5		
4 מגורים ב'	כתום	104	3150	30%	80%	15%	95%	3	3	5		
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום	900	1180	35%	70%	20%	90%	2	3	5		
שטח ציבורי פתוח	ירוק											
שטח ליעור	ירוק עם פסים אלכסוניים											

\* כולל 30 מ"ר עלית גג.  
 \*\* כולל 6 מ"ר מחסן, 15 מ"ר חניה, 10 מ"ר חדר מוגן, 39 מ"ר מרתף.  
 \*\*\* עלית גג כלולה באחוזי בניה לשימושים עיקריים.  
 \*\*\*\* כולל שטח חניה 30 מ"ר, קומת עמודים עד 30 מ"ר, מרתף עד 40 מ"ר, מחסן בשטח של 8 מ"ר, ובתנאי שסה"כ השטח לא יעבור 20% משטח המגרש.

הערות:

- א. לחלן מספרי המגרשים למגורים לפי יעוד:  
 1 - 1052 (A+B) - 1043 (A+B), 1228 (A+B), 1233 (A+B) - 1230 (A+B)  
 2 - 201-258, 266-273, 310, 311  
 3 - 265 (A+B) - 259 (A+B)  
 4 - 1910, 304-306  
 ב. במגרשים מס' 1043A, 1048A, 1228A ו-1233B יהיה קו בנין קדמי 2.5 מ' בציזים הארוך הפונה לכביש.

משרד הבינוי והשיכון  
 מחוז הדרום  
 6.06.10

15. תוקף התכנית  
סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הזיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

16. שלבי ביצוע  
תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מאוגוסט 1994 וסיימה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

תאריך - 24.2.94

חתימות

16 אדר"ב 1994  
משרד הנדסה וחישוב  
בנין  
אלי עמיחי  
מנהל מקרקעי ישראל

הירום

אלי עמיחי  
מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן

הן לנו התנודות הכרוכות לתכנית, בהנאי שנו התיי  
מדיניותה של רשות המכון המוסמקת.  
התייחסו היתה לעדכו הכנון בלבד, אין בה כדי לתקנת  
כל וכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בסימ  
התכנית כל ענין לא הוצגה הבעה ונתקם ענינו הסכם  
מחייב גמול, ואינו מחייב וזו טאה בסימם הבעה כל  
בעל ענין ענינו, אף לא על השות המסמית, לפי  
כל חוקי ישראל על דבר.  
לשנו ענינו, אף לא על השות המסמית, לפי  
יחידו הסימם בעל ענינו, אף לא על השות המסמית, לפי  
של התכנית המדינה על דבר ענינו, אף לא על השות המסמית, לפי  
זיתור על ענינו, אף לא על השות המסמית, לפי  
כאמור על ענינו, אף לא על השות המסמית, לפי  
אחרת ענינו, אף לא על השות המסמית, לפי  
שכן החייבתו נהגה אד ויקר, אף לא על השות המסמית, לפי  
מינהל מקרקעי ישראל  
מתח הדרום

בעל הקרקע

16.10.45