

אגף 127

✓

6/02/96

מ ב ו א - תכנית מס' 8/75/במ/5

שטח התכנית ממוקם בשכונת נווה מנחם לאורך רחובות אפריים לוזון, אבשלום פיינברג, המלכים, אליעזר זמנהוף ורח' אגוז.

101010 ✓

208

השינוי בתכנית המצ"ב איננו מגדיל את סך כל אחוזי הבניה לשטחים העקריים בפרוייקט (יג' ו'א' ו'ב' ו'ג') אלא מעביר זכויות בניה ומשנה את מס' יח"ד ממגרש למגרש.

בנוסף, כמפורט בסעיף 10 לתקנון המוצע מתבקשים תוספות ושינויים הנדרשים ע"י עיריית ב"ש בנוגע למחסנים, לחניות ולהצמדת חצרות.

במגרש 1926 עפ"י מצב קיים הותווה שביל ציבורי ששטחו לא הופחת משטח המגרש שמצויין בטבלא. המגרש הוקצה לפי שטח הכולל את שטח השביל.

תכנית זאת באה להסדיר שטח מגרש זה וליעד שביל ציבורי ע"ח שטח מגרש מס' 922א'.

משרד הפנים מחוז הדרום  
 יום חתימת המסמך (התאמת שעה) התש"ן 1990  
8/75/22/15  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 95)  
 החליטה ביום 30/4/95 לתת את התכנית.

בברכה  
 טובה וויינברגר  
 אדריכלות ובנין ערים  
 הכותל המערבי 14 ב"ש  
 רשיון 272873 טל 20059  
 אדר' טובה וויינברגר

משרד הפנים מחוז הדרום  
 יום חתימת המסמך (התאמת שעה) התש"ן 1990  
8/75/22/15  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 104)  
 החליטה ביום 29/02/96 לתת את התכנית.

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

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מס' 8/75/מ/5

המהווה שינוי לתכנית מס' 75/מ/5  
שכונת נווה מנחם באר-שבע

תקנון

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : שכונת נווה מנחם-נחל עשן, באר-שבע.

תאריך : פברואר 1996

**פרק א' - התכנית:**

1. המקום: שכונת נווה מנחם-נחל עשן, באר-שבע.
2. גבולות התכנית : כמסומן ע"ג התשריט בקו כחול רצוף.
3. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8/75/במ/5 המהווה שינוי לתכנית מס' 75/במ/5.
4. מסמכי התכנית : מסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט").
5. שטח התכנית : כ- 37.24 דונם.
6. גוש : כתף באר-שבע 9 חלקה 10 (חלק).
7. יוזם התכנית : ב.צ. הנדסה בע"מ.
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
9. עורכת התכנית : אדרי' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע.
10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מס' 75/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
11. מטרת התכנית : הסדרת אזור מגורים קיים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
12. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**פרק ב' - תכליות ושימושים**

1. אזור מגורים ב' - מגרשים מס' 1919, 1920, 1927, 1926, 1947, 1946.

- 1.1. שימושים-מגורים, בניה רוויה-בגובה של עד 3 קומות.
- 1.2. שטחי שירות ליחידת דיור-

א. תותר בניית סככה לחניית רכב בגובה חיצוני מירבי של 2.20 מ' מרצפת הסככה ובשטח מירבי של 15.0 מ"ר לכל יח"ד בקו בניין קידמי 0.00 ובמגבלה כמפורט בפרק ג' סעיף 5 להלן. חומרי הגמר יהיו באישור מהנדס העיר.

ב. תותר בניית מחסן בשטח של עד 4 מ"ר בתחום קווי הבניין בצמוד למבנה ורק עפ"י תכנית בינוי מאושרת בגובה חיצוני מירבי 2.30 מ' מרצפת המחסן. חומרי הגמר של המעטפת החיצונית אך ורק כדוגמת המבנה הקיים.

ג. תותר בניית ממ"ד בשטח של עד 8 מ"ר.

ד. תותר בניית קומת עמודים מפולשת בשטח של עד 3 מ"ר.

1.3. הצמדת חצרות-תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת קרקע.

1.4. זיקת הנאה לציבור-א. במגרשים מס' 1919, 1920, 1927 תנתן זכות מעבר לציבור הולכי הרגל בשטחים המסומנים בתשריט.  
 ב. זכות המעבר לציבור כאמור בסעיף א' לעיל תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

2. שטח לבנייני ציבור-מגרש מס' 922א'.

- 2.1. שימושים-בית ספר יסודי 18 כיתות + גן חובה.
3. טבלת אזורי שימושים ומגבלות בניה

**מצב קיים**

אזור	ציון בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	%בניה לקומה ושטח בניה	מספר קומות	אחוז בניה בכל הקומות ושטח בניה	קווי בניין במטר
מגורים ב'	כחול	לפי תשריט	2,337	30%	2 3	50% 80%	5 3
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום	---	1,000	35%	2 3	70% 90%	5 3 3/5

1050

גן קומה  
1050

מצב מוצע :

מספר יח"ד	מספר קומות מירבית	קוי בנין ( מ' )	תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	יעוד	
				סה"כ עיקרי + שירות	מטרות עיקריות		מטרות שירות				
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				מעל לקרקע
		ק	צ	א							
20	3	כ מסו מן	43%	מ"ר 600+86%	מ"ר 600	---	86%	---	3,704	1919	אזור
20	3	ב ת ש ר י ט	44%	מ"ר 600+88%	מ"ר 600	---	88%	---	3,635	1920	מגורים
10	3		32%	מ"ר 300+64%	מ"ר 300	---	64%	---	2,503	1926	ב'
12	3		36%	מ"ר 360+74%	מ"ר 360	---	74%	---	2,568	1927	א
10	3		43%	מ"ר 300+85%	מ"ר 300	---	85%	---	1,877	1946	
10	3		43%	מ"ר 300+85%	מ"ר 300	---	85%	---	1,879	1947	
						*הערה 2				*הערה 1	
---	3	כ מסו מן ב ת ש ר י ט	35%	100%	10%	---	90%	---	11,334	1922	שטח לבנייני ציבור

הערות \*1- שטח מגרש מזערי לאחר חלוקה יהיה 1.8 דונם.

\*2- מטרות שירות יכללו ממ"ד עד 8 מ"ר, מחסן עד 4 מ"ר, קומת עמודים מפולשת עד 3 מ"ר וחנייה מקורה עד 15 מ"ר לכל יח"ד.

4. שביל להולכי רגל

שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, רכב חירום, מעבר קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי חשמל עיליים. תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

5. דרך משולבת

שטח זה מיועד לדרך ציבורית משולבת של הולכי רגל וכלי רכב. הדרך תרוצף באבנים משולבות ותגונן ע"פי תכנית שתובא לאישור מהנדס העיר. תכנון הרחוב ידאג לבטחון הולכי הרגל, לריהוט הרחוב, לגינון ולמעבר מערכות תשתית.

6. דרכים

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. לא תותר גישה למגרשים מכבישים 5 ו-6.

פרק ג' - תשתיות

1. כללי: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לבצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

יותר מעבר תשתיות בגינות הפרטיות עם זכות כניסה לרשויות ולגורמים המטפלים בתחזוקה.

2. שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואישורו.

3. מקלטים : הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

4. חשמל : איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים-

א. 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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל 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.

ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

5. חנייה : א. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע.  
ב. בדרכים מס' 8 ו-12 תאושרנה חניות בתחום הדרך כמסומן בתשריט.  
חניות אלה תהוונה השלמה למס' החניות שבתחומי המגרשים הסמוכים.
6. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה.
7. היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו.
8. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע ויירשמו על שם עיריית באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.
9. תוקף התכנית : בכפוף לתכנית מס' 5/במ/75.
10. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
11. איחוד וחלוקה : החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות בניה ע"פי תכנית זו.
12. גדרות : בגבול בין שכנים תותר גדר או קיר על מסד בטון בגובה 20 ס"מ ממפלס קרקע סופי. גובה מירבי לגדר רשת או קיר יהיה 1.50 מ' ממפלס קרקע סופי. הקיר יבנה מחומרי גמר זהים לבינוי ולפיתוח הכללי ובאישור מהנדס העיר.

חתימת עורכת התכנית:

טובה ויינברג  
אדריכלות ובניין ערים  
הכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 28059 טל 272873

חתימת יוזם התכנית:

ב.צ. הנדסן בע"מ

חתימת בעל הקרקע: