

מ ח ו ז ה ד ר ס

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

לשכת התכנון
מחלקת התכנון
2004 09 23
נת 2004

תכנית מפורטת מס' 20/192/03/5

שינוי לתכנית מס' 5/130/במ/5

ת ק נ ו נ

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

מסמך זה נכנס לתוקף ב- 20.10.99
תוקף המסמך יחיד עד 03.04.00
מס' התכנון: 20/192/03/5
מס' הרישום: 6/9/04

20.10.99	:	תאריך
03.04.00	:	עדכון
28.10.01		
19.08.02		
05.08.03		
07.01.04		
18.04.04		

.../.

הודעה על אישור הכנית מס. 20/192/03/5
מס' התכנון: 20/192/03/5
מיום: 6/9/04

לשכת התכנון והכחורות
משרד המוסיף מהיז' והדירום
23.09.2004
גת קבל

מבוא

תוכנית זו באה להוסיף זכויות בניה למגרש הנמצא בשכונת נווה זאב,
גובל בפארק המרכזי שלה ופונה אליה והצפיפות עליו נמוכה באופן יחסי.
הביקוש למגרש זה גבוה מאוד ומבלי לפגוע בבינוי הקיים של המגרש
היזם מבקש להוסיף מבנה של 9 קומות בפינת המגרש כך שלא יפריע לבינוי
השכונה.

.../.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/192/03/5 המהווה שינוי לתכנית מס' 5/130/5

2. מסמכי התוכנית : התכנית כוללת
1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
2. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
3. נספח בינוי מנחה, מחייב מבחינת צורה כללית ומיקום המבנים.
4. תסקיר סביבתי - בדיקת הצללה.

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום התוכנית : מקום : שכי נווה זאב
ישוב : באר-שבע
נפה : באר-שבע

4. גוש וחלקה : גוש 38139 בהסדר.

5. מגיש התכנית : אבודוגוש בע"מ השלום 45 באר שבע.

6. עורך התכנית : אדריכלית אריקה לאוב, ת.ד. 1291 ב"ש.
טל': 08-6209393 פקס : 08-6209397.

7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

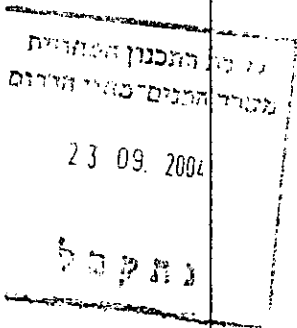
8. ציונים בתשריט : ציונים בתכנית לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים מיוחד ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה את תכנית מס' 5/130/5 בחום הגבולות של תכנית זו.

11. שטח התוכנית : כ- 6.284 דונם.



12. רשימת תכליות ושימושים מותרים:

א. אזור מגורים מיוחד מגרש מס' 131 :

- באזור זה תותר בניית 3 מבנים,
 1. 2 מבנים מדורגים בני 3-5 קומות ובהם 34 יח"ד.
 2. בנין מגורים בגובה 9 קומות מעל קומת עמודים ובו 34 יח"ד.
 3. בקומת המרתף תותר בניית מהסנים, מתקנים טכניים וחניה.

ב. דרכים:

הדרכים הם לצרכי מעבר כלי רכב, תשתיות והולכי רגל.

13. תנחיות בניה :

א. טבלת זכויות בניה מצב קיים :

קרי בנין	מס' קומות	תכנית מרבית במ"ר	שטח בניה מירבי במ"ר			מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד	
			סה"כ	למטרות שרות						
				מל לקרקע	מתחת לקרקע					מל לקרקע
ק צ א										
כמסומן בתשריט	5+ מרתף	1500	3430	700	210	2520	28	5622	131	אזור מגורים ג'

הערה : במגרש קיימות 34 יח"ד בהיתר עם הגדלה אושרה הקלה במספר יחידות הדיור
 מ- 28 ל- 34 יח"ד עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) תשכ"ז
 1967 לתוספת יח"ד, בועדה המקומית בישיבה מס' 1480 מיום 12/08/99.

לשכת התכנון והמ"מ
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 23.09.2004
 ג' תתקנ"ג

ב. טבלת זכויות בניה מצב מוצע :

קוי בנין	מסי קומות מירבי	תכנית מרבית במ"ר	שטח בניה מירבי במ"ר למגרש				מסי יח"	שטח מגרש במ"ר	מסי מגרש	יעוד	
			סה"כ	למטרות שרות		למטרות עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					
ק	צ	א									
כמסומן בתשריט	9+ עמודים	2000	9610	2200	270	כללי	6000	68	5591	131	אזור מגורים מיוחד
תת קרקעי 0 לכיוון דרום מערב	מרתף				1200	חניה					

לקטת התכנית המקומית
 נוסדה הפגישות שהיו בה
 23 09. 2004
 נתקבל

14. חנייה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע.
 חניה למבנה החדש תהיה בחניון תת-קרקעי.

15. עיצוב אדריכלי :

הבנין הנוסף ייגמר בחמרי הבנין של הבנין הקיים וישתלב בו מבחינת שימוש בפרטים, פיתוח וגוונים.

16. תנאים להוצאת היתר בניה

היתר בניה יוצא עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית.

לשכת התכנון והנדסה
משרד המגורים והתעסוקה

23.09.2004

נתקבל

17. הנחיות כלליות לתשתיות :

כל מערכות התשתית, יהיו באישור ובתיאום הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 לכבל 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 הדרום.

18. הפקעות לצרכי ציבור:

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

.../.

19. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

20. תאריכים ושלבי ביצוע

ביצוע התכנית יחשב כהשלמתה תוך 10 שנים מיום אישורה.

21. חתימות :

לשכת התכנון והמרחיבה
משרד המגורים והנדסה
23. 09. 2004
נתקבל

אברהם גורן (1984) בע"מ
עבודות בנייה ופיתוח כללי
כפר דרום 12, טל: 07-280588
באר-שבע

חתימת מגיש התכנית :

אריקה
ת.ד. 595 באר-שבע
אריקה ארזי
באר-שבע

חתימת המתכנן :

חתימת בעל הקרקע :