

31.10.2004

נתקבל

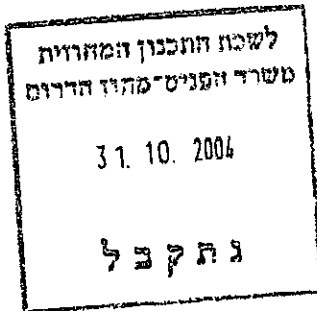
מבוא

לתכנית מפורטת מסי 35/206/03/5
שינוי לתכניות מסי 5/במ/2, 5/במ/4, 5/במ/2, 5/במ/4
ו 9/206/03/5 (שיכונים ציבוריים 4/34/1)

תכנית זו כוללת מגרשים מסי : 74A, 74B, 75A, 75B, 104A, 104B, 105A, 105B, 108A, 108B, 113A, 113B, 126A, 126B, 149A, 149B, 152A, 152B מתוך אתרים שכונתיים המיועדים לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכניות מסי 5/במ/2, 5/במ/4. התכנית המוצעת מאפשרת במגרשים מסי 74A, 74B, 75A, 104A, 104B, 105B, 108A, 113A, 126A, 149B, 152B שינויים הבאים:

1. **במגרש 74A :**
תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית, בקומה אי בחזיתות אחורית, צדדית ומעל בניה קיימת בחזית קדמית.
2. **במגרש 74B :**
תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית, בקומה אי בחזית צדדית ומעל בניה קיימת בחזית קדמית.
3. **במגרש 75A :**
תוספת בניה בקומה אי מעל מבנה קיים בחזית קדמית.
4. **במגרש 104A :**
סגירת פטיו מתוך המבנה ונישה בחזית צדדית. תוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית, בקומה אי בחזית אחורית. הגדלת שטח מחסן מ 6.0 - ל 8.0 מ"ר.
5. **במגרש 104B :**
סגירת פטיו מתוך המבנה ונישה בחזית צדדית. תוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית, בקומה אי בחזית אחורית. הרחבת גבולות למצללה בחזית צדדית והגדלת שטח סככת רכב עד 20 מ"ר.
6. **במגרש 105B :**
סגירת פטיו מתוך המבנה ונישה בחזית צדדית. תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה אי בחזית צדדית. הגדלת שטח מחסן מ 6.0 - ל 7.0 מ"ר.
7. **במגרש 108A :**
סגירת פטיו מתוך המבנה ונישה בחזית צדדית. תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה אי בחזית אחורית.
8. **במגרש 113A :**
סגירת פטיו מתוך המבנה ונישה בחזית צדדית. תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה אי בחזית אחורית. הרחבת גבולות למצללה בחזית צדדית.
9. **במגרש 126A :**
סגירת פטיו מתוך המבנה ונישה בחזית צדדית ובניית קיר בלוקים בגובה עד 2.0 מ' בין המגרש למגרש מסי 916 וכביש מסי 9.
10. **במגרש 149B :**
סגירת פטיו מתוך המבנה ונישה בחזית צדדית. תוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית, בקומה אי בחזית אחורית.
11. **במגרש 152B :**
סגירת פטיו מתוך המבנה ונישה בחזית צדדית. תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית, בקומה אי מעל בניה קיימת בחזית קדמית.

כל התוספות ראה בנספח בינוי.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 35/206/03/5

שינוי לתכניות מס' 4/75/במ/5, 2/72/במ/5

ו 9/206/03/5 (שיכונים ציבוריים 4/34/1)

מגישי התכנית :

- פירוגובסקי יאן - רח' אהרון מסקין, 72, ב"ש, טל: 6272385-08
 בוגדנוב מיכאל - רח' אהרון מסקין, 74, ב"ש, פל: 213110-054
 רבינוביץ לינה - רח' אהרון מסקין, 76, ב"ש, טל: 641758-08
 נגאווקר יהושוע - רח' רחל אמנו, 55, ב"ש, טל: 6423638-08
 אוחיון דוד - רח' רחל אמנו, 59, ב"ש, טל: 6102413-08
 אורן סלמון - רח' רחל אמנו, 61, ב"ש, טל: 6441204-08
 נגר יוסי - רח' רחל אמנו, 45, ב"ש, טל: 6441167-08
 מרשון בוריס - רח' שפרה, 20, ב"ש, טל: 6441448-08
 לוזנסקי ודים - רח' זילפה, 1, ב"ש, טל: 6442008-08
 אברמסון ליליה - רח' פועה, 8, ב"ש, טל: 6442007-08
 רבייב בן-דוד - רח' רבקה, 35, ב"ש, טל: 6442319-08

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

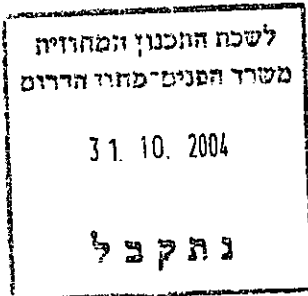
עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
 רח' חטיבה שמונה 17/9, טל: 08-6104872, פל: 054-4474557

תאריך הגשה : 24.02.02

תאריך עידכון : 10.02.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 35/206/03/5 שינוי לתכניות מס' 5/במ/2/72, 5/במ/4/75 ו 5/206/03/9 (שיכונים ציבוריים 4/34/1).



2. **מתוז** : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, שכי נווה מנחם
גושים וחלקות : כ.ב. 9, חלקה 10
 גוש 38166 (בהסדר)
 גוש 38167, חלקות : 3, 4, 11, 12, 42, 43, 59, 60,
 79(חלק), 80(חלק), 81(חלק), 82(חלק)
 גוש 38169, חלקות : 3, 4, 72(חלק)
 גוש 38171, חלקה 69 (חלק)
שטח התכנית : 6.559 ד'

3. מסמכי התכנית

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט);
 ג. נספח בינוי מנחה ומחייב לגבי היקיף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים וקווי בנין למחסנים ולסככות ומיקומם (אין בתיאור הדירות לרבות חלוקתן הפנימית והמידות כדי לחייב לעניין הוצאת היתרים מכח תכנית זו).

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' 5/במ/2/72, 5/במ/4/75 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

הגדלת שטח בניה במגרשים מס': 74A, 74B, 75A, 104A, 104B, 105B, 108A, 113A, 126A, 149B, 152B (אזור מגורים א') ע"י שינויים בזכויות בניה, קווי בנין ובהנחיות הגבלות בנייה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' :

(מגרשים : 74A, 74B, 75A, 104A, 104B, 105B,

108A, 113A, 126A, 149B, 152B).

- א. במגרשים הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות, עם קיר משותף. תותר לבנות תוספות בגובה של עד 2 קומות. מיקומם של כל התוספות ראה נספח בינוי.
 ב. חומר גמר – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר. גימור התוספות יהיה מתואם לבית קיים.
 ג. ניקוז גג של התוספות יהיה לכוון המגרש.

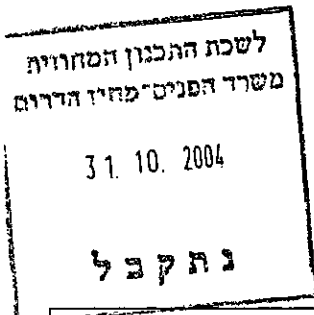
- ד. תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר, במגרש 104A – 8.0 מ"ר ובמגרש 105B – 7 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- ה. תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר (במגרש מס' 104B – 20.0 מ"ר) ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- ו. במגרש 126A קיר גדר צדדי (גובל עם מגרש מס' 916) וקדמי (בגבול עם דרך מס' 9) תותר לבנות מבלוקים, גובה עד 2 מ'. חומר גמר – טיח או כל חומר עמיד בגוון בהיר.
- ז. במגרשים מס' 104B ו 113A תותר לבנות מצללות ברוחב עד לגבול הצדדי של המגרש. קו בנין צדדי עבור מצללה – 0.0 מ'. תנאים להקמת מצללות הינם עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- ח. מגרשים: 152A, 149A, 126B, 113B, 108B, 105A, 75B – נשארים ללא שינויים.

דרך משולבת:

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

דרך:

ישמש לדרכים, תשתיות, על ותת-קרקעיות, מעבר להלכי רגל וכלי רכב.



8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	סה"כ שטח בנייה מותר מ"ר	קווי בנין		
					סה"כ	בקומת קרקע			א	צ	ק
אזור מגורים א'	74B, 74A, 75B, 75A	170	1	2	100	130	21	151	כמסומן בתשריט	0; 1.7	2.5
	104B, 104A, 105B, 105A, 108B, 108A, 113B, 113A, 126B, 126A, 149B, 149A, 152B, 152A	-	1	2	100	130	21	151	5 או כמסומן בתשריט	2; 0	3

* כל הנתונים לפי תכניות מס' 5/במ/2, 5/במ/475.

9. טבלת זכויות בנייה – מצב מוצע

קווי בניין	זכויות בנייה מירביות למגורש (מ"ר)									
	תכנית מרבית	סה"כ שטח בנייה	שטח שירות ***	שטח עיקרי ***		מספר קומות	מספר יחיד מגורש	שטח המגורש (מ"ר)	מס' מגורש	היעוד
				סה"כ	שטח בקומת קרקע					
כמסומן בתשריט	124	187	21	166	103	2	1	250	74A	אזור מגורים אי
	121	194	21	173	100	2	1	250	74B	
	121	174	21	153	100	2	1	250	75A	
	121	151	** 21	130	100	2	1	250	*75B	
	129	173	23	150	106	2	1	330	104A	
	132	176	26	150	106	2	1	252	104B	
	121	151	** 21	130	100	2	1	252	*105A	
	126	168	22	146	104	2	1	340	105B	
	126	169	21	148	105	2	1	253	108A	
	121	151	** 21	130	100	2	1	253	*108B	
	126	168	21	147	105	2	1	275	113A	
	121	151	** 21	130	100	2	1	280	*113B	
	125	167	21	146	104	2	1	387	126A	
	121	151	** 21	130	100	2	1	328	*126B	
	121	151	** 21	130	100	2	1	247	*149A	
128	171	21	150	107	2	1	248	149B		
121	151	** 21	130	100	2	1	250	*152A		
125	197	21	176	104	2	1	250	152B		

* מוגרשים: 75B, 105A, 108B, 113B, 126B, 149A, 149A, 152A, 152A - נשארים ללא שינויים.

** שטח שירות כולל: מחסנים (6 מ"ר) וסככות רכב (15 מ"ר).

*** אין בנייה מתחת לקרקע.

**** בכל מקרה של סתירה בין שטח התוספת המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הפני, יגברו הוראות התכנית.

לשכת התכנון המקומית
משרד הפנים - מנהל הדירות
31.10.2004
א.ת.ל

31.10.2004

צ ת ק ב ל

10. הנחיות כלליות לתשתית:**10.1. שרותים הנדסיים**

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר-באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.2. חשמל

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

סוג קו חשמל	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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

11. מקלטים:

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

12. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

13. הפקעות לצרכי ציבור:

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

14. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. חניה:

החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע

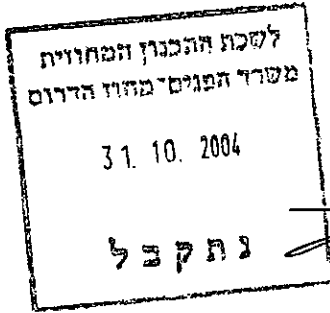
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימותמגישי התכנית:נגר יוסי - רח' רחל אמנו 45, באר-שבעגאווקר יהושוע - רח' רחל אמנו 55, באר-שבעאוחיון דוד - רח' רחלאמנו 59, באר-שבעאורן סלמון - רח' רחל אמנו 61, באר-שבערבייב בן-דוד - רח'רבקה 35, באר-שבעפירוגובסקי יאן - רח' אהרון מסקין 72, באר-שבעבוגדנוב מיכאל - רח' אהרון מסקין 74, באר-שבערבינוביץ לינה - רח' אהרון מסקין 76, באר-שבעבוריס מרשון - רח' שפירה 20, באר-שבעלזונסקי ודים - רח' זלפה 1, באר-שבעאברמסון ליליה - רח' פועה 8, באר-שבעבעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
ק. תל אביב 104717עורך התכנית:

נטליה ליפובצקי



משורר הכנסים מהחוד דדום
 חוק התכנון והבניה תשס"ה ח"א 5765
 אישור רישוי מס' 35/206/23/5
 המשרד הממונה לתכנון ולבניה החליט
 שכן 6/9/04 לתכנן את התכנית.

 שם המשרד הממונה

הודעה על אישור תכנית מס' 35/206/23/5
 כרוכמה בילקוט הנכסונים מס' 5555
 30/11/04
 מיום _____

גאורג-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקן ע"י ועדה
 _____ שם
 _____ חתימה