

מבוא לתכנית מפורטת מס' 36/206/03/5

תכנית זו מטפלת ב - 16 מגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף, הנמצאים בשכ' נווה מנחם, כ"ש.

בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכניות מס' 4/75/במ/5, 2/72/במ/5 תכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת שטח בניה בקומת קרקע ובקומה א' עבור מגרשים מס' 218A, 219A, 218B, 1217A, 212A, 212B, 214B, 101B, 122B,
- להשאיר מחסנים קיימים, שגודלם יותר מ"ר 6 מ"ר עבור מגרשים מס' 219B, 76B, 212A, 101A, 101B, 122B,
- להשאיר סככות קיימות עבור מגרשים מס' 76A, 1217A, 1217B, 101B.
- בניית מחסנים חדשים, שגודלם יותר מ"ר 6 מ"ר עבור מגרשים מס' 214A, 214B, 122A.
- בניית גגון עבור מגרשים מס' 212A, 214B.

מס' תכנית: 36/206/03/5
 תאריך: 13.03.2005
 ג. א. ק. ב. ל.

מס' תכנית: 36/206/03/5
 תאריך: 13.03.2005
 ג. א. ק. ב. ל.

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

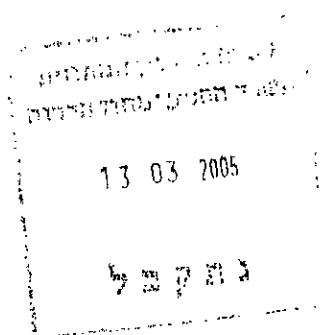
מס' תכנית: 36/206/03/5
 תאריך: 13.03.2005
 ג. א. ק. ב. ל.

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 36/206/03/5
שינוי לתכנית מס' 4/75/5 במ/5 - 2/72/5

ת ק נ ו ן



תאריך: פברואר 2003
אוגוסט 2003
יוני 2004
ספטמבר 2004

1. התכנית

1.1 שם התכנית

- תכנית מפורטת מס' 36/206/03/5, שינוי לתכנית מס' 4/75/5 במ/4 ו- 2/72/5 במ/2

1.2 מחוז

- הדרום.

1.3 נפה

- באר-שבע.

1.4 מקום

- באר-שבע, שכל נווה מנחם.

1.5 גושים

- 38166 (בהסדר), חלקות ארעיות 43, 44.

כ.ב. 9, חלקה ארעית 10 (חלק).

38170, חלקות 64, 65, 69, 70, 77, 78, 79, 80, 84 (חלק), 85 (חלק).

38386 (טרם אושר).

38177, חלקות 45, 46, 57 (חלק), 60 (חלק).

38164, חלקות 36, 37, 38, 39, 63 (חלק), 64 (חלק).

- 6030 מ"ר.

1.6 שטח התכנית

1.7 המגיש

- משפ' ברים, רח' מרים 8, שכל נווה מנחם, ב"ש.

1.8 בעל הקרקע

- מ.מ.י., משפ' ברים, רח' מרים 8, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' קליגרמן, רח' מרים 6, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' בוזינר, רח' מרים 10, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' פולסקי, רח' מרים 12, שכל נווה מנחם, ב"ש,

מרק חגי, רח' אהרון מסקין 82, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' גונדיאשוילי, רח' אהרון מסקין 80, שכל נווה מנחם, ב"ש,

ניסן מושייב, רח' משה טוב 2, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' גברילוב, רח' משה טוב 4, שכל נווה מנחם, ב"ש,

אייזנברג יוסף, רח' חווה אמנו 8, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' קופרמן, רח' חווה אמנו 6, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' לרנר, רח' מיכל 9, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' רימר, רח' מיכל 11, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' וולך, רח' ברטונוב 34, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' קרכדל, רח' ברטונוב 36, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' קרפליס, רח' מרים ילן שטקליס 35, שכל נווה מנחם, ב"ש,

משפ' אלי, רח' מרים ילן שטקליס 33, שכל נווה מנחם, ב"ש,

- אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש.

1.9 עורך התכנית

- א'. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),

1.10 מסמכי התכנית

ב'. תשריט בקנ"מ 250 : 1 (להלן התשריט),

ג'. נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקום התוספות, מחסנים וסככות.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.11 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכניות מס' 4/75/5 במ/4, 2/72/5 במ/2

למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

1.12 מטרת התכנית

- 1. הגדלת היקפי בניה המרביים (עיקרי + שירות), במגרשים שמס' 122B, 101B, 214B, 212B, 212A, 1217B, 1217A, 76B, 76A, 218B, 218A, 219A

2. הגדלת שטחי שירות המרביים במגרשים שמס' 122A, 101A, 214A, 219B

3. קביעת קווי בנין שונים לרבות קו בנין 0.0 מ'.

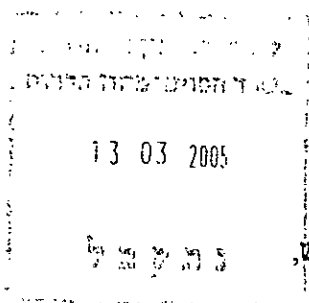
4. קביעת גובה המרבי לבנין עד 8.50 מ'.

5. צירוף נספח הבינוי המחייב לענין מיקום התוספות ומיקום 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' : 1217B, 1217A, 76B, 76A, 218B, 218A, 219B, 219A, 122B, 122A, 101B, 101A, 214B, 214A, 212B, 212A)

2.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות.

2.1.2 במגרשים מס' 122B, 101B, 214B, 212B, 212A, 1217A, 76B, 218 B, 218A, 219A

בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכניות מס' 4/75/במ/5, 2/72/במ/5

תותר הגדלת שטח בניה בחזית אחורית וצדדית בקומת קרקע ובקומה א', וכן תוספת בנייה

בקומה א' בחזית קדמית מעל מבנה קיים בסיסי, תוך ניצול שטח מתחת לגג.

במגרשים מס' 214B, 212A תותר בניית גגון בחזית צדדית בשטח עד 4 מ"ר.

שטחו ייחשב כשטח עיקרי.

במגרשים מס' 1217B, 76B, תותר יציאה למרפסת גג בחזית קדמית מעל מבנה קיים בסיסי.

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' 101B, 1217B, 1217A, 76A, תותר להשאיר סככות קיימות,

שטחם ייחשב כשטח עיקרי. קו בנין עבור הסככות ראה נספח בינוי.

במגרש מס' 76A בשטח עד 20 מ"ר,

במגרש מס' 1217A בשטח עד 28 מ"ר,

במגרש מס' 1217B בשטח עד 28 מ"ר,

במגרש מס' 101B בשטח עד 25 מ"ר.

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

2.1.5 מחסנים:

תותר הקמת מחסן אחד בתחומי המגרש בגודל:

במגרשים שמס' 1217B, 1217A, 76A, 218B, 218A, 219A, 219B בשטח עד 6.0 מ"ר

במגרש מס' 219B בשטח עד 12 מ"ר,

במגרש 76B בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 212A בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 212B בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 101A בשטח עד 10 מ"ר,

במגרש 101B בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 122A בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 122B בשטח עד 8 מ"ר,

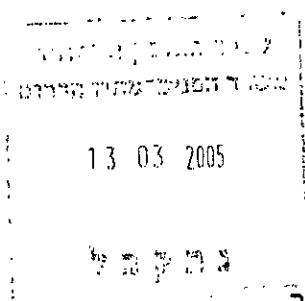
במגרש 214A בשטח עד 8 מ"ר,

במגרש 214B בשטח עד 8 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.



2.1.6 סככת רכב:

בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך כפינת המגרש אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות, שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. מידותיה יהיו: אורך - 5.0 מ', רוחב - 3.0 מ'. סככות רכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש השכן כך שתמיד יהיו זוגות של סככות רכב. קווי בניין לסככות רכב: קדמי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן.

2.2 זרכים:

רוחב ותווי זרכים לפי המסומן בתשריט.

2.3 דרך משולבת:

תכלית מותרת - שילוב כחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

3. טבלת זכויות בניה - מצב קיים (לפי תכנית מס' 4/75/במ/5 עבור מגרשים מס' 219A, 219B, 218B, 218A, 217B, 217A, 212A, 212B, 214A, 214B).

קווי בניין	סה"כ שטח שטח בניה מותר מ"ר	שטח שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר		מס' קומות מקסימלי	שטח מגרש מזערי מ"ר	סה"כ יח"ד	אזור
			קרקע	סה"כ				
אחורי צדדי קדמי	151	21	100	130	2		10	מגורים א'
3	5 מ' או כמסומן בתשריט							

- במגרשים פינתיים אין קו בניין אחורי, אלא קווי בניין 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' 76A, 76B, 101A, 101B, 122A, 122B).

קו בניין (מ')	סה"כ שטח שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)		מס' קומות	שטח מגרש מזערי	סה"כ יח"ד	אזור
			קרקע	סה"כ				
אחורי צדדי קדמי	151	21	100	130	2	170	6	מגורים א'
2.5	כמסומן בתשריט							

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

13 03 2005

התקן

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

קווי בנין מזעריים	מס' קומות מרבית	היקפי בניה מרביים למגרש במ"ר					שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	אזור	
		תכנית מרבית מ"ר	סה"כ שטח בניה מ"ר	שטח שרות מ"ר *	שטח עיקרי מ"ר					
					סה"כ	בק. קרקע				
ק	צ	א								
כמסומן בתשריט	2		131	207	21	186	110	280	219A	מגורים א'
			127	157	27	130	100	265	219B	
			131	201	21	180	110	267	218A	
			131	201	21	180	110	258	218B	
			141	171	21	150	120	248	76A	
			128	201	23	178	105	250	76B	
			149	216	21	195	128	315	1217A	
			149	179	21	158	128	254	1217B	
			137	214	23	191	114	359	212A	
			133	163	23	140	110	287	212B	
			123	153	23	130	100	259	214A	
			142	225	23	202	119	277	214B	
			125	155	25	130	100	376	101A	
			148	223	23	200	125	351	101B	
			123	153	23	130	100	248	122A	
	123	193	23	170	100	249	122B			

* - שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב עד 15מ"ר.

5. חניה:

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

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 כהיר.
 גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו.
 התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגנות.
 עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בנפרד.

ל...
 13.03.2005
 ...

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 התשב"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:

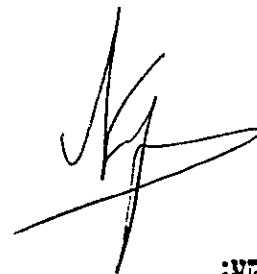
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

11. הנאים למתן היתר בניה:

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

12. אישורים:

חתימת המגיש:



חתימת בעל הקרקע:

רבינוביץ ויקטור אדריכל
רח' עבודת ה' באר שבע
טלפקס 08-633048
פלאפון 052-765195

חתימת המתכנן:

ל שירות המבחן המנהלתי
מאגיד התכנון המנהלתי
13.03.2005
ג. ק. ל.