

העמדה מעודד
20.6.05

לשכת הנוכחון והמחוזיות
משרד הפנים מחוז הדרום
19.06.2005
נתקבל

מבוא

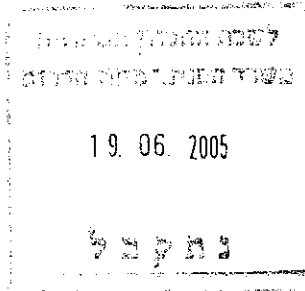
לתכנית מתאר מס' 146/102/02/5

תכנית זו כוללת שישה מגרשים מס': 50, 51, 54, 55, 771, 792, המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים בשכי טאות לון, באר-שבע. במגרשים קיימים קוטגים סטנדרטיים שנבנו ע"י חברה קבלנית " אליה ובניו בע"מ". כל מגרש מחולק למספר דירות. התכנית מטפלת ב 11 דירות:

- א. סגירת מרפסות בקומה א' וסגירת חלל בקומת קרקע בחזית אחורית:
 - במגרש 50 דירה 4 (רח' דוד פלוסר 37),
 - במגרש 51 דירה 1 (רח' יצחק דנציגר 44),
 - במגרש 54 דירה 2 (רח' דן פטנקין 4),
 - במגרש 55 דירות 4,6 (רח' בנימין מזר 7,11).
- ב. סגירת מרפסות בקומה א' בחזית אחורית:
 - במגרש 771 דירה 4 (רח' יצחק דנציגר 20),
 - במגרש 792 דירה 1 (רח' דוד פלוסר 25).
- ג. סגירת חלל בקומת קרקע בחזית אחורית:
 - במגרש 50 דירה 3 (רח' דוד פלוסר 39),
 - במגרש 54 דירות 1,10,11 (רח' דן פטנקין 2,20,22)

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הנוכחון והמבנה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 146/102/02/5
המשרד הממונה לתכנון ולבניה החליט
לאשר את התכנית.
ק"מ חש"מ/המחוזיות

הודעה על אישור תכנית מס' 146/102/02/5
כרטיס בילקוט הפרסומים מס' 5482
מיום 20/6/05



העמק משרד
20.6.05

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 146/102/02/5

שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5

ולתכנית מקומית מס' 2016/מק/5

מגישי התכנית :
 רוברט כהן - רח' דן פטנקין 2, באר-שבע, פל: 743225-055
 מרדכי דיין- רח' דן פטנקין 4, באר-שבע, טל: 6415699-08
 דוד גודקר- רח' דן פטנקין 20, באר-שבע, טל: 6430014-08
 משה אלון- רח' דן פטנקין 22, באר-שבע, פל: 714577-052
 יצחק שוקרון- רח' יצחק דנציגר 20, באר-שבע, פל: 625104-056
 יצחק ביטון- רח' יצחק דנציגר 44, באר-שבע, טל: 6440256-08
 משה בן שטרית- רח' פלוסר 25, באר-שבע, טל: 6423605-08
 דויד לילי- רח' פלוסר 37, באר-שבע, פל: 629660-058
 מירי לב- רח' פלוסר 39, באר-שבע, טל: 6411194-08
 מאיר אילוז- רח' בנימין מזר 7, באר-שבע, טל: 6418307-08
 ליאורה עמר- רח' בנימין מזר 11, באר-שבע, טל: 6434407-08

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
 רח' חטיבה שמונה, 17/9, ב"ש, טל: 08-6104872, פל: 054-474557

תאריך הגשה : 16.03.03

תאריך עידכון : 9.08.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 146/102/02/5 שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית מקומית מס' 5/מק/2016.

2. **מחוז** : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : באר-שבע, שכ' נאות לון, רח' דן פטנקין 2, 22, 20, 4

גושים וחלקות : גוש 38398, חלקות : 11, 7, 39, 37, 25, רח' פלוסר 44, 20, רח' יצחק דנציגר 44, 20, רח' פטנקין 2, 22, 20, 4, גוש 38360 (בהסדר), חלקות ארעיות : 37, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

שטח התכנית : 22.333 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית מקומית מס' 5/ב/2016 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

6.1 הגדלת היקפי בניה במגרשים מס': 50, 51, 54, 55, 771, 792 המיועדים לאזור מגורים א' (קוטגיים טוריים) ע"י שינויים בזכויות בניה ללא שינוי תכנית המירבית וקווי בנין.
6.2 התאמת שטחי המגרשים למפות הגושים.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' (מגרשים מס': 50, 51, 54, 55, 771, 792):

- במגרשים הנ"ל תותר הקמת קוטגיים חד-משפחתיים בעלי 2 קומות.
- בתת-מגרשים, מפורטים מטה ומסומנים בתשריט ובנספח בינוי בקווים אלכסוניים,
 - תותר תוספת בניה ע"י סגירת מרפסות בקומה א' בגודל 23.0 מ"ר (כשטח עיקרי) וסגירת חלל בקומת קרקע בחזית אחורית בגודל 4.0 מ"ר (כשטח שרות עבור מחסן בלבד – הכלול בזכויות הקיימות):
 - במגרש 50 דירה 37 (רח' דוד פלוסר);
 - במגרש 51 דירה 44 (רח' יצחק דנציגר);
 - במגרש 54 דירה 4 (רח' דן פטנקין);
 - במגרש 55 דירות 7, 11 (רח' בנימין מזר)
 - תותר תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת בקומה א' בחזית אחורית בגודל 23.0 מ"ר (כשטח עיקרי):
 - במגרש 771 דירה 20 (רח' יצחק דנציגר);
 - במגרש 792 דירה 25 (רח' דוד פלוסר).
 - תותר תוספת בניה ע"י סגירת חלל בקומת קרקע בחזית אחורית בגודל 4.0 מ"ר (כשטח שרות עבור מחסן בלבד – הכלול בזכויות הקיימות):
 - במגרש 50 דירה 39 (רח' דוד פלוסר);
 - במגרש 54 דירות 2, 20, 22 (רח' דן פטנקין).
- בדירות עם סגירת 4 מ"ר כשטח שרות בקומת קרקע – שטח חדר שהוגש כחדר אחסון (כ 15 מ"ר) יעבור לשטח עיקרי. כל התוספות ראה בנספח בינוי.
- חומר גמר התוספות – בהתאם לחזית הקיימת.
- תוספת חדר בקומה א' תקורה בגג בטון שטוח, תוספת סגירת חלל בקומת קרקע – בגג רעפים.

דרך משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

דרך :

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

הערת משדר
20.6.05
לשכת המנהל הכללי
משרד הפנים - מחוז הדרום
19.06.2005
תק"מ

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

יעוד	מס' מגרש	מספר יחיד	מספר קומות (מעל לקרקע)	שטח המגרש שטח במ"ר	מיקום	תכנית מרבית	שטח עיקרי שטח במ"ר	שטח שרות שטח במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	
מגורים א' קוטגיים טוריים	50	9	2	2911.90	מעל לקרקע	33%+30 מ"ר לחניה	1432.00	255.00	1687.00	
				מתחת לקרקע	407.66	407.66	407.66	2911.90	מעל לקרקע	33%+30 מ"ר לחניה
	51	9	3982.80	מעל לקרקע	33%+30 מ"ר לחניה	1643.00	312.00	1955.00		
	54	11	3046.20	מעל לקרקע	33%+30 מ"ר לחניה	1374.00	255.52	1629.52		
	55	9	1614.80	מעל לקרקע	33%+30 מ"ר לחניה	773.46	142.00	915.46		
	771	5	1614.80	מעל לקרקע	33%+30 מ"ר לחניה	773.46	142.00	915.46		
	792	5	16082.40	מעל לקרקע	33%+30 מ"ר לחניה	7357.92	1361.52	8719.44		
	סה"כ	48	2251.52	מתחת לקרקע	2251.52	2251.52	2251.52	2251.52		

* קווי בנין על פי המצוין בתשריט.
 ** שטח שרות מכיל: חדר מוגן 8 מ"ר ומרתף מתחת לקרקע.

העתק משטח
 20-000

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בנין א צ ק	היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר)				מס' בית לפי עירונית	מס' קומות	מספר יחיד	שטח המגרש שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
	סה"כ שטח במ"ר	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	תכנית מרבית						
כמסומן בתשריט	1740.00	255.00	1485.00	33%+30 מ"ר לחניה	מעל לקרקע	(37), 35-27	2 +	2912	50	מגורים א' קוטגיים טוריים
	407.66	407.66			מתחת לקרקע	41,43,(39)	מרתף	9		
	1655.00	255.00	1400.00	33%+30 מ"ר לחניה	מעל לקרקע	(44), 42-28	2 +	2912	51	
	407.66	407.66			מתחת לקרקע		מרתף	9		
	2038.00	312.00	1726.00	33%+30 מ"ר לחניה	מעל לקרקע	18-6,(4),(2)	2 +	3983	54	
	557.59	557.59			מתחת לקרקע	(22),(20)	מרתף	11		
	1705.52	255.52	1450.00	33%+30 מ"ר לחניה	מעל לקרקע	9,(7),5-1	2 +	3046	55	
	426.47	426.47			מתחת לקרקע	17-13,(11)	מרתף	9		
	939.00	142.00	797.00	33%+30 מ"ר לחניה	מעל לקרקע	(20),18	2 +	1615	771	
	226.07	226.07			מתחת לקרקע	26-22	מרתף	5		
	939.00	142.00	797.00	33%+30 מ"ר לחניה	מעל לקרקע	(25),23-17	2 +	1615	792	
	226.07	226.07			מתחת לקרקע		מרתף	5		
9016.52	1361.52	7655.00		מעל לקרקע		2 +	16083		סה"כ	
2251.52	2251.52			מתחת לקרקע		מרתף	48			

* (...) – מס' בתים בעלי התוספות.
 ** בכל מקרה של סתירה בין שטח התוספת המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבנוי יגברו הוראות התכנית.

19.06.2005

4
הועדה משל

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 בהתאם להוראות תכנית זו לאחר ישורה.

13. חלוקה ורישום :

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

14. הפקעות לצרכי ציבור :

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

15. חניה :

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

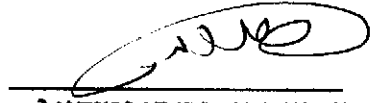
16. תאריכי ושלבי ביצוע

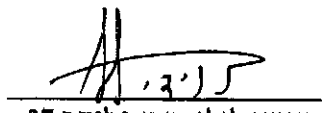
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

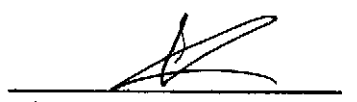
לשכת הנכסין והכרזות
משרד המבחן והפיקוח
19.06.2005
מחלקת

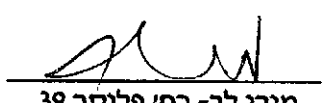

העניין מס' 25
20.6.05
משה בן שטריק - רח' פלוסר 25

מגישי התכנית:


רוברט כהן- רח' דן פטנקין 2

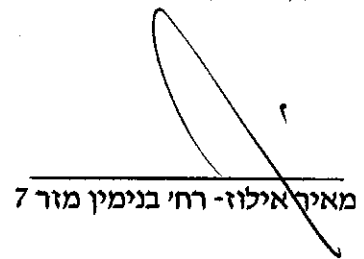

דודי לילי- רח' פלוסר 37

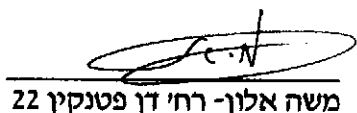

מרדכי דיין - רח' דן פטנקין 4

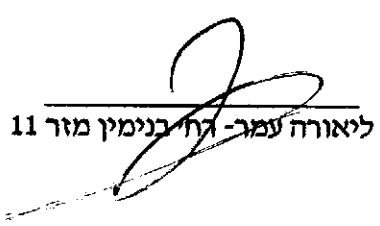

מירי לב- רח' פלוסר 39


דוד גודקר- רח' דן פטנקין 20

קט 3


מאנה אילון- רח' בנימין מזר 7


משה אלון- רח' דן פטנקין 22


ליאורה עמר- רח' בנימין מזר 11


יצחק שוקרון- רח' יצחק דנציגר 20


יצחק ביטון- רח' יצחק דנציגר 44

בעל הקרקע:

עורך התכנית: