

6005227

העמותה לשיקום  
22.12.05

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
2.12.2005  
נתקבל

מבוא

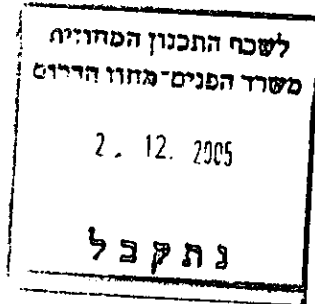
**לתכנית מפורטת מס' 17/109/03/5**

התכנית כוללת מגרש מס' 20 (המיועד לאזור מסחרי) שנמצא בשכי נווה עופר, ב"ש. המגיש מבקש לשנות יעוד קרקע במגרש מאזור מסחרי לאזור מגורים משולב מסחר ולאפשר בניית 2 יחידות דיור : אחד - בחלק של קומת קרקע ושניה - בקומה א'.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 17/109/03/5  
הועדה המתחזקת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 5/12/05 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 17/109/03/5  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5485  
ביום 6/12/05

1  
הענתק משנה  
22.07.04



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 17/109/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/109/03/5

מגיש התכנית: אלי רוימי - רח' נגבה 64, באר-שבע, פל: 050-5409134

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

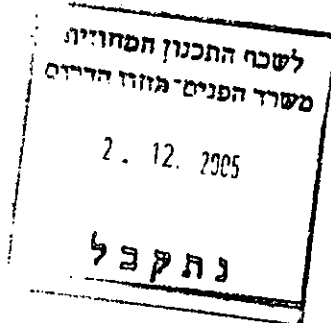
עורך התכנית: אדריכלית נטליה ליפובצקי  
שד' רגר 28, בית רסקו, ב"ש, טל: 08-6235163, נייד: 054-4474557

תאריך: 20.07.04

**1. שם התכנית**

תכנית מפורטת מס' 17/109/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/109/03/5.

הנדסה נושית  
22-12-05

**2.**

מחוז : הדרום  
נפה : באר-שבע  
מקום : באר-שבע, שכי נווה עופר, רח' נגבה  
גושים וחלקות : 38006, חלקות : 14 (חלק), 217 (חלק), 213 (חלק)  
שטח התכנית : 0.499 ד'

**3. מסמכי התכנית**

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);  
ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט);  
ג. נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד.

**4. יחס לתכניות אחרות**

התכנית משנה את תכנית מס' 10/109/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.

**5. ציונים בתכנית**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

6.1 שינוי יעוד מגרש מאזור מסחרי לאזור משולב מגורים ומסחר.  
6.2 קביעת זכויות, הנחיות והגבלות בניה לאזור משולב מגורים ומסחר.  
6.3 קביעת קוי בנין מירביים לבינוי המוצע.

**7. תכליות ושימושים**

אזור משולב מגורים ומסחר (מגרש מס' 20):

- א. תותר ליעד המגרש לאזור משולב מגורים ומסחר :
  1. בקומת קרקע : מסחר + מגורים.
  2. בקומה א' : רק מגורים.

הכל על פי טבלת זכויות בנייה – מצב מוצע.
- ב. גובה המבנה יהיה עד 2 קומות ולא יותר מ 8.5 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה.
- ג. עיצוב אדריכלי של התוספת (ראה נספח בינוי) יהיה דומה לתוספות שאושרו ונבנו בשכונה :
  1. הגג יהיה גג משופע עם רעפי חרס אדומות.
  2. קירות חוץ יבנו מבלוקים + טיח השלכה. במידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו.
- ד. הנחיות בריאות :
  1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לעסק תהיה כניסה נוספת מחצר משק.
  2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
  3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסק מזון.
  4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- ה. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.

דרך :

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 2. 12. 2005  
 נתקבל

הערת יושר  
 3

**8. תבלת זכויות הבניה**

**מצב קיים:** זכויות בניה לא הוגדרו בתכניות הקודמות.

**מצב מוצע:**

קווי בניין	היקפי בניה מירביים למגרש (במ"ר או ב-%) **				מס' קומות	מס' יחיד במגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	שימושים	יעוד
	ק	צ	א	תכנית						
כמסומן בתשריט	63.5%	82%	16 מ"ר	82% בשתי קומות	קומה 1 או 2	1 או 2	208	20	מגורים	אזור משולב מגורים ומסחר
	+ 8 מ"ר	34.5%	4.5%	29% מקסי בקי קרקע						
				30% מקסי בקי קרקע					מסחר	

\* שטח שרות כולל מחסן שימוש מסחרי וממ"ד בכל קומה בשימוש מגורים.  
 \*\* אין בנייה מתחת לקרקע.

**9. הנחיות כלליות לתשתית:**

**9.1 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 חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

**9.2 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.

**10. מקלטים**

בהתאם להנחיות הג"א ובאישורו.

**11. תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת. הריסת המבנים הינו תנאי למתן היתרי בניה. היתרי בנייה לחלק המסחרי יהיו בתיאום עם משרד הבריאות.

**12. חלוקה ורישום**

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

**13. הפקעות לצרכי ציבור**

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

**14. חניה:**

החניה תהייה ע"פי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

**15. תאריכי ושלבי ביצוע**

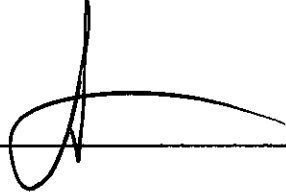
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

16. חתימות

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הררם  
 2. 12. 2005  
 נתקבל

העדה נושתי  
 22-12-05

מגיש התכנית :



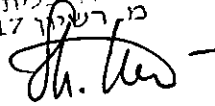
אלי רומי

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית :

ליפובצקי נטליה  
 אדריכלית  
 מ. רשמי 104717



נטליה ליפובצקי