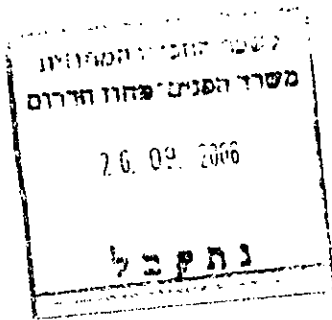


600 5448



**מבוא**

**לתכנית מס' 16/209/03/5**

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 112A, 112B, 29A, 29B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 5/במ/2. התכנית מטפלת בשני מגרשים:

- א. **במגרש 112A :**  
תוספת בניה בקומת קרקע בחזית אחורית וצדדית, בקומה א' בחזית קדמית, אחורית וצדדית, הגדלת שטח המצללה.
- ב. **במגרש 29B :**  
תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית אחורית וצדדית, תוספת בנייה בקומה א' בחזית קדמית והגדלת שטח מצללה.

קדמית  
אישור  
9 ע

חתימה

מחולל-ניחוח (מחולל מקרקעין) וחסם בנייה  
אישור  
אשרה להקדמת עניי ועדה  
שם  
חתימה

מס' התכנית	16/209/03/5
תאריך	27/8/06
מס' התכנית	16/209/03/5
מס' התכנית	5593
מס' התכנית	5593

הודעה על אישור התכנית מס' 16/209/03/5  
נורסמה בילקוט המוסומים מס' 5593  
מיום 27/8/06

**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

**תכנית מפורטת מס' 16/209/03/5**

**שינוי לתכניות מס' 72/5 במ/5 ו- 2/72/5 במ/5**

**מגישי התכנית :** כץ אלפטינה - רח' שמואל רודנסקי 29, ב"ש  
שוורץ אלכסנדר - רח' שמואל רודנסקי 118, ב"ש

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל

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

**תאריך :** 31.08.05

**1. שם התכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 16/209/03/5  
שינוי לתכניות מס' 72/5/במ/5 ו 2/72/במ/5.

2. **מחוז:** הדרום  
**נפה:** באר-שבע  
**מקום:** באר-שבע, שכי נווה מנחם  
רח' שמואל רודנסקי 29, 118  
**גושים וחלקות:** גוש 38165 (בהסדר)  
גוש 38162 (בהסדר)  
**שטח התכנית:** 1.543 ד'

**3. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לעניין היקף בתוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים (אין בתיאור הדירות לרבות החלוקתן הפנימית והמידות כדי לחייב לעניין הוצאת היתרים מכח תכנית זו). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. יחס לתכניות אחרות**

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

**5. ציונים בתשריט**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרשים מס' 29B, 112A המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' שמואל רודנסקי 118, 29: מ-151 מ"ר ל-206 מ"ר במגרש 29B, ל-179 מ"ר במגרש 112A. מתוכם למטרות עיקריות מ-130 מ"ר ל-183 מ"ר במגרש 29B, ל-156 מ"ר במגרש 112A; ולמטרות שרות מ-21 מ"ר ל-23 מ"ר בשני המגרשים.  
6.2 במגרש 29B שינוי בקו בנין צדדי מ-1.70 מ' ל-1.60 מ' בקטע של 6.0 מ' ובקו בנין אחורי מ-2.50 מ' ל-1.85 מ' בקטע של 7.0 מ'.  
6.3 שינוי מיקום מחסן במגרש מס' 112A.

**7. תכליות ושימושים**

7.1 אזור מגורים א' (מגרשים 29B ו 112A):

- 7.1.1 במגרשים קיימת בניה צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 2 קומות, עם קיר משותף. תותר לבנות תוספות: במגרש מס' 112A בקומת קרקע בחזית אחורית וצדדית, בקומה א' בחזית קדמית, אחורית וצדדית, במגרש מס' 29B בקומת קרקע ובקומה א' בחזית אחורית וצדדית, בקומה א' בחזית קדמית. הגדלת שטח מצללה בשני המגרשים. מיקומם של כל התוספת ראה נספח בינוי.  
7.1.2 חומר גמר של תוספות – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר.  
7.1.3 במגרש 29B בקווי בנין אחורי 1.80 מ' החלונות יהיו עליונים בלבד.  
7.1.4 תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרשים, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו. במגרש 112A תותר שינוי במיקום המחסן לפי המסומן בתשריט.

7.1.5 תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

7.1.6 מגרשים : 112B ו 29A-נשארים ללא שינויים.

7.2 דרך : תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

### 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 שטח בניה מותר מ"ר	קווי בנין		
					סה"כ	בקומת קרקע			א	ב	ג
אזור מגורים א'	29A 29B 112A 112B	170	1	2	100	130	21	151	כמסומן בתשריט	0 ; 1.7	2.5

\* כל הנתונים לפי תכנית מס' 5/במ/272.

### 9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בנין	היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר) ***					מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור								
	א	ב	ג	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	סה"כ (עיקרי + שרות)						מטרות שרות	מטרות עיקריות בקומת קרקע	סה"כ					
עפ"י תשריט				121*	151*	21*	130*	100*	2	1	250	29A	מגורים א'					
				132	206	23**	183	109						247	112A	300	112B	חד-משפחתי עם קיר משותף
				127	179	23**	156	104										
				121*	151*	21*	130*	100*										

\* זכויות בניה במגרשים מס' 29A, 112B נשארות ללא שינוי.

\*\* שטח שרות כולל : מחסנים (עד 8 מ"ר) וסככות רכב (15 מ"ר).

\*\*\* אין בנייה מתחת לקרקע.

### 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 לקווי 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 ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

**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 לפינוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית  
תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**15. חניה :**

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

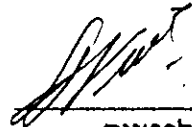
**16. תאריכי ושלבי ביצוע :**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

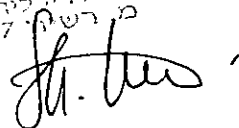
**17. חתימות**

**מגישי התכנית :**

  
שורץ אלכסנדר -  
(מגרש 29B)

  
כץ אלפטינה -  
(מגרש 112A)

ליפובצקי נסליה  
אדריכלית  
מ רש"ה 134717



עורך התכנית :

בעל הקרקע :