

מבוא

לתכנית מס' 5/מק/2384

תכנית זו כוללת 13 מגרשים מס': 1A, 1B, 2A, 2B, 6A, 9B, 10A, 11A, 12A, 12B, 37, 38, 55, 67 הנמצאים בשכ' נווה נוי, באר-שבע.
מגרשים מס' 1A, 1B, 2A, 2B, 6A, 9B, 10A, 11A, 12A, 12B מיועדים לאזור מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף. מגרשים מס' 37, 38, 55, 67 מיועדים לאזור מגורים א' בניה טורית. התכנית המוצעת מאפשרת תוספות הבאות:

א. בניית מחסן ניפרד מהבית:

- במגרש 10A - בית מס' 16 (רח' אלמוג 16)
- במגרש 55 - בית מס' 9 (רח' סיגלון 9)
- במגרש 67 - בית מס' 31 (רח' אוכמנית 31)
- במגרש 38 - בית מס' 19 (רח' יערה 19).

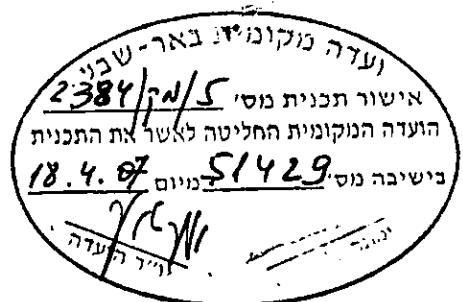
ב. בניית מחסן ניפרד מהבית ומצללה בחזית צדדית:

- במגרש 1A - בית מס' 7 (רח' אלמוג 7)
- במגרש 1B - בית מס' 5 (רח' אלמוג 5)
- במגרש 2A - בית מס' 11 (רח' אלמוג 11)
- במגרש 2B - בית מס' 9 (רח' אלמוג 9)
- במגרש 6A - בית מס' 27 (רח' אלמוג 27)
- במגרש 9B - בית מס' 18 (רח' אלמוג 18)
- במגרש 11A - בית מס' 12 (רח' אלמוג 12)
- במגרש 12A - בית מס' 8 (רח' אלמוג 8)
- במגרש 12B - בית מס' 6 (רח' אלמוג 6).

ג. בניית מחסן נפרד מהבית, מצללה וסככה בחזית קידמית:

- במגרש 37 - בית מס' 1 (רח' יערה 1).

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א), 62א (ב), 62א (ג) ו 62א (ד) (6) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.



מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית מפורטת מס' 5/מק/2384
שינוי לתכנית מס' 5/03/26/134

מגישי התכנית :

זיקלין אמיר - רח' אלמוג 5, ב"ש, טל: 050-7300306
 רגב ראובן - רח' אלמוג 6, ב"ש, טל: 08-6276780, נייד: 054-2299039
 בוחבוט יוסף - רח' אלמוג 7, ב"ש, טל: 052-4708711
 בלכמן אלכס - רח' אלמוג 8, ב"ש, טל: 08-6651283, נייד: 057-7657408
 ארמונד דנדקר - רח' אלמוג 9, ב"ש, טל: 08-6278928
 בוחבוט דוד - רח' אלמוג 11, ב"ש, טל: 08-6280128, נייד: 050-8339017
 אמנון כהן - רח' אלמוג 12, ב"ש, טל: 08-6276423, נייד: 050-6234052
 סרגיי שוסטרמן - רח' אלמוג 16, ב"ש, טל: 052-4848191
 גרוסמן מוטי - רח' אלמוג 18, ב"ש, טל: 08-6270377, נייד: 050-7474907
 תורגימן יהודית - רח' אלמוג 27, ב"ש, טל: 08-6235739, נייד: 054-5715904
 אלון בני - רח' יערה 1, ב"ש, טל: 054-4964999, 052-2964777
 ליאור דרעי - רח' יערה 19, ב"ש, טל: 08-6282828, נייד: 050-7385438
 בן לוי אלברט - רח' סיגלון 9, ב"ש, טל: 08-6655310, נייד: 054-6376166
 ממון יצחק - רח' אוכמנית 31, ב"ש, טל: 08-6237314

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : נטליה ליפובצקי – אדריכלית (מס' רשיון 104717),
 שד' רגר 28, בית רסקו 38, ב"ש, טל: 08-6235163, נייד: 054-4474557

תאריך הגשה : 17.06.04

תאריך עדכון : 25.05.06

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2384 שינוי לתכנית מס' 26/134/03/5.

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	באר-שבע, שכי נווה נוי
	רח' אלמוג – 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 18, 27,
	רח' יערה - 1, 19, רח' סיגלון - 9, רח' אוכמנית - 13
גושים וחלקות :	גוש 38019 (לא מוסדר)
	גוש 38052, חלקות: 1(חלק), 2(חלק)
שטח התכנית :	11.961 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 250 : 1 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 26/134/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 שינוי בדבר בינוי במגרשים מס': 1A, 1B, 2A, 2B, 6A, 9B, 10A, 11A, 12A, 12B, 37, 38, 55, 67 המיועדים לאזור מגורים א' בשכי נווה-נוי לפי סעיף 62א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.
- 6.2 שינוי בקוי בנין במגרשים מס' 9B ו 37 לפי המבנים הקיימים בפועל; וקביעת קווי בנין למצללות במגרשים מס': 1A, 1B, 2A, 2B, 6A, 9B, 10A, 11A, 12A, 12B, 37, 38, 55, 67 לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

7. תכליות ושימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מס' 26/134/03/5.

7.1 אזור מגורים א' – חד-משפחתי עם קיר משותף

(מגרשים מס' 1A, 1B, 2A, 2B, 6A, 9B, 10A, 11A, 12A, 12B):

- תותר בניית מצללה בחזית צדדית של הבית עד לגבול המגרש (קו בנין צדדי עבור מצללה - 0.0 מ'),
- תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8 מ"ר. גובה פנימי של מחסנים נפרדים לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן בקו בנין 0.0 ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. קווי בנין עבור מחסנים מסומנים בתשריט במצב מוצע. שטח של מחסנים נפרדים נחשב כשטח שרות. חומרי גמר וגגות המחסנים יהיו בהתאם לחומרי גמר וגגות של בתים במגרש.
- תותר בניית 2 מצללות בחזיתות קדמיות של מגרש מס' 6A (קווי בנין קדמיים עבור מצללות - 0.0 מ').

7.2 אזור מגורים א' – בניה טורית (מגרשים מס' 37, 38, 55, 67):

- תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8 מ"ר
 - במגרש 37 בית מס' 1 (רח' יערה 1)
 - במגרש 38 בית מס' 19 (רח' יערה 19)
 - במגרש 55 בית מס' 9 (רח' סיגלון 9)
 - במגרש 67 בית מס' 31 (רח' אוכמנית 31).
- גובה פנימי של מחסנים נפרדים לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן בקו בנין 0.0 ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. קווי בנין עבור מחסנים מסומנים בתשריט במצב מוצע. שטח של מחסנים נפרדים נחשב כשטח שרות. חומרי גמר וגגות המחסנים יהיו בהתאם לחומרי גמר וגגות של בתים במגרש.
- תותר בניית מצללה בחזית קדמית (קו בנין קדמי עבור מצללה – 0.0 מ') במגרש 37 בית מס' 1 (רח' יערה 1).
- תותר בניית סככה בחזית קדמית במגרש 37 בית מס' 1 (רח' יערה 1).

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

קווי בניין א צ ק	מס' קומות מירבית	תכנית מירבית למגרש במ"ר	היקפי בניה מירביים (מ"ר) למגרש				סה"כ יח"ד	מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ (עיקר' + שירות)	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע						מתחת לקרקע
עפ"י תשריט כולל בניה מתחת לקרקע	+ 2 מרתף	146	271	41	50	180	-	10	1	303	1A, 1B, 2A, 2B, 6A, 9B, 10A, 11A, 12A, 12B	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף
	2	730	995	205	-	790	-	20	5	1204	37, 38, 55, 67	מגורים א' בניה טורית

הערות לטבלה :

אזור מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף

א. סה"כ שטחי השרות כוללים חניה מקורה יחידה בשטח של 15 מ"ר, חצר משק מקורה עד 10 מ"ר, מחסן בשטח של 8 מ"ר שיבנה כחלק מהבית, ממ"ד עד 8 מ"ר ו- 40 מ"ר מרתף.

אזור מגורים א' – בניה טורית

ב. שטחי השרות כוללים חניה מקורה אחת בשטח של 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר שיבנה כחלק מהבית, חצר משק מקורה עד 10 מ"ר וממ"ד עד 8 מ"ר.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין א צ ק	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים (במ"ר) במגרש	סה"כ (עיקר' + שירות)	מטרות שירות		מטרות עיקריות		מס' קומות מירבית	מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס'	אזור
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע					
עפ"י תשריט כולל בניה מתחת לקרקע	146	271	41	50	180	-	2 + מרתף	1 למגרש סה"כ 10		0.344	1A	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף
										0.330	1B	
										0.305	2A	
										0.328	2B	
										0.369	6A	
										0.311	9B	
										0.332	10A	
										0.320	11A	
										0.349	12A	
כמסומן בתשריט	730	995	205	-	790	-	2	5 למגרש סה"כ 20		1.378	37	מגורים א' בניה טורית
										1.250	38	
										1.342	55	
										1.777	67	

הערות לטבלה :

אזור מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף

א. שטחי השרות כוללים חניה מקורה אחת בשטח של 15 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר ניפרד מהבית, חצר משק מקורה עד 10 מ"ר, ממ"ד עד 8 מ"ר ו- 50 מ"ר מרתף.

אזור מגורים א' – בניה טורית

ב. שטחי השרות כוללים חניה מקורה אחת בשטח של 15 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר ניפרד מהבית, חצר משק מקורה עד 10 מ"ר וממ"ד עד 8 מ"ר.

10. תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 26/134/03/5.

11. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

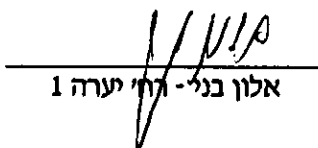
חתימות

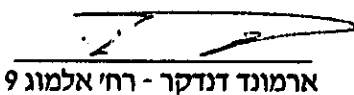
מגישי התכנית :


בלכמן אלכס - רח' אלמוג 8


גרויסמן מוטי - רח' אלמוג 18

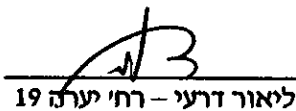

בוחבוט יוסף - רח' אלמוג 7

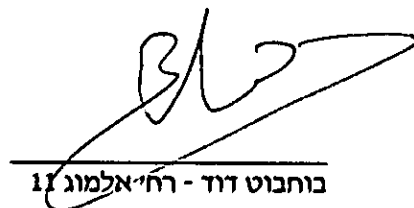

אלון בני - רח' יערה 1

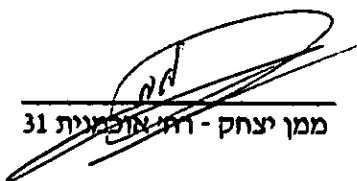

ארמונד דנדקר - רח' אלמוג 9


תורגימן יהודית - רח' אלמוג 27

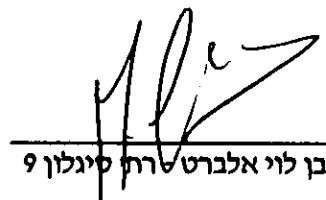

אמחן כהן - רח' אלמוג 12


ליאור דרעי - רח' יערה 19


בוחבוט דוד - רח' אלמוג 11

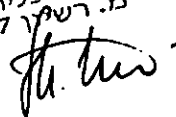

ממי יצחק - רח' אלמוג 31

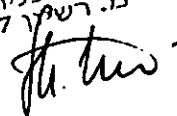

סרגיי שוסטרמן - רח' אלמוג 16


בן לוי אלברט - רח' סיגלון 9


רוב ראובן - רח' אלמוג 6


זיקלין אמיל - רח' אלמוג 5

הן לנו התנגדות עקרונית להכניס באגמי סווי חתום
כחוספת עם רשימת התכנון המוסכמת.
החלטתנו הינה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליותם התכנית או לכל כעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה תשתית ונתתם לנו האבן
התאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום האבן כל
כעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת לפי
כל הורה ומשי כל דין.
מען הכר טעם כובדנו בזה כי אם נעשה אחרת, יז
יזינו הסכם בנין השטח הכליל התכנית אין נעשה
גל התכנית הכרה זו הודעה בקרב הסכם לאזור זה
יתור על כובדנו בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת לפי
אתנו על מין זכויות /או על כל זכו
הדרת הזמרת לנו ככל הנדרש ונעסי כל דין
הן תחייבתנו נקמה אך ורק בקלות ככל המאפשרת.
תאריך: 8.06.06
ליובצקי נטליה
אדריכלית
מ.רשמן 104717

עורך התכנית :

ליובצקי נטליה
אדריכלית
מ.רשמן 104717

עורך התכנית :