



מבוא לתכנית מפורטת מס' 15/192/03/5.

התכנית מתירה במגרש 65 שכ' נווה זאב בבאר-שבע הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות לצורך הוספת שמושים בקומת הקרקע עבור מקווה טהרה, בית כנסת, מועדונים וכו' (מיועדים לדיירי המגרש ולא למטרות מסחר) והגדלת דירות בקומות 14,15,16 בשני המבנים (מס' דירות: 72, 73, 75, 76, 77, 78, 150, 151, 123, 154, 155, 156) בחזיתות מערבית ומזרחית.

מס' תכנית	15/192/03/5
מס' תכנית	41868
מס' תכנית	
מס' תכנית	

הודעה על אישור הכיית מס' 15/192/03/5
מס' תכנית
מס' תכנית
מס' תכנית
מס' תכנית

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מס' 15/192/03/5

שינוי לתכניות מס' 6/192/03/5, 130/במ/5

מגיש התכנית : י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ
רח' ירושלים 1, נתיבות
טל: 08-9932333, פקס: 08-9944437

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אדר' ברוכיס ורה
מ.ר. 69484
מרכז הנגב 24, ב"ש
טל: 0777088801, פקס: 0777088804

08/05/07

תאריך:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 15/192/03/5, המהווה שינוי לתכניות מס' 6/192/03/5 ו- מס' 130/5 במ/130.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה, המחייב מבחינת מיקום תוספות הבניה (להלן נספח בינוי). מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. המקום: מחוז הנגב: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: באר-שבע, רובע נווה זאב, פינת שד' יוהנה ז'בוטינסקי – נפתלי הרץ אימבר.
גושים: 38191 - חלקות 6, 28 (חלק) 38146 - חלקות 21 (חלק), 20 (חלק).
4. שטח התכנית: 9251 מ"ר.
5. מגיש התכנית: י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ, רחי ירושלים 1, נתיבות טל: 08-9932333, פקס: 08-9944437
6. בעל קרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית: אדו' ברוכיס ורה מ.ר. 69484. מרכז הנגב 24, ב"ש. טל. 08-6490730, פקס. 08-6490943
8. ציונים בתכנית: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
9. יחס לתכניות אחרות: תכנית כפופה לתכנית מס' 6/192/03/5, ו-130/5 במ/130 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
10. מטרת התכנית: שינויים במגרש מס' 65, המיועד למגורים מיוחד, כמפורט להלן:
 1. קביעת הנחיות לבניית קומת קרקע במקום קומת עמודים.
 2. קביעת הנחיות לשימוש בקומת קרקע למקווה טהרה, בית כנסת, מועדונים וכו' (מיועדים לדיירי המגרש ולא למסרות מסחר).
 3. בניית דירות גדולות יותר בקומות מ-1 – 17 כולל.
 4. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית בהיקף של 500 מ"ר עבור מקווה טהרה, בית כנסת, מועדונים וכו' בקומת קרקע.
 5. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית בהיקף של 300 מ"ר עבור מגורים.
 6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
11. תכליות ושימושים: א. אזור מגורים מיוחד: במגרש קיימים 2 מבנים מגורים בני 17 קומות כולל קומת קרקע שתשמש לבית כנסת, מקווה טהרה, מועדונים. השימושים הנ"ל מיועדים לטובת הדיירים בלבד. הגדלת דירות בקומות 14, 15, 16 בשני המבנים (מס' דירות: 72, 73, 75, 76, 77, 78, 150, 151, 123, 154, 155, 156) בחזיתות מערבית ומזרחית. גודל דירה מירבית כ- 110 מ"ר.
ב. דרכים: תוואי דרכים ורוחבם דרכים יהיו כמסומן בתשריט.

12. טבלת זכויות בנייה

מצב קיים:

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- מ"ר						תכנית מרבית %	מס' יח"ד	מס' קומות מרבי	קווי בניין, **		
			מסרות עיקריות	מסרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	קדמי	צדדי				אחורי		
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע								מעל הקרקע	
אזור מגורים מיוחד	65	6,049	12,800	4,000	6,400	23,200	128	16 + ק"ע	עפ"י תשריט					

** קוי הבניין מתחת לקרקע יהיו עד לגבולות המגרש.

מצב מוצע:

היעוד	מגרש מס'	שטח מגרש דונם	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- מ"ר						מס' יח"ד	מס' קומות מרבי	קווי בניין, **		
			מסרות עיקריות	מסרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	מס' צדדי	קדמי			אחורי		
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע								
אזור מגורים מיוחד	65	6,049	*13,600	4,000	6,400	24,000	128	17 ***	עפ"י תשריט				

* השימוש למסרות עיקריות מעל הקרקע יתחלק כדלקמן:

500 מ"ר שטח מוצע עבור בית כנסת, מקווה טהרה, חדרי SPA, מועדונים (ילדים וכו') בקומת קרקע.

13,100 מ"ר עבור מגורים (12,800 מ"ר קיים + 300 מ"ר מוצע).

** קוי הבניין מתחת לקרקע יהיו עד לגבולות המגרש.

*** קומת טכנית

13. הנחיות כלליות לתשתיות:

כל מערכת התשתיות בתאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר

בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי

המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של מבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מחיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו החשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו החשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו החשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי החשמל תת – קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת – קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל,
מחוז הדרום.

14. חנייה: החנייה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החנייה תכנית מתאר ב"ש.

15. תנאים למתן היתר בניה: היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.

16. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשב"ה.

17. הפקעות לצרכי ציבור:
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965,
יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'
לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי
לממשלה.

18. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע מיד אחרי אישורה.

19. זכות מעבר לציבור:
במגרש מס' 65 תובטח זכות מעבר לציבור הולחי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר
כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

ברוכים ורה
אדריכלית
מסי רשום 69484
בניה ופיתוח בע"מ
08-9939000

חתימת עורכת התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע: