

העמק משדדי  
1.9.99

1

שכת התכנון המחוזית  
31-08-1999  
~~מחוז הדרום~~

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

**תכנית מפורטת מס' 23/128/03/5**  
שינוי לתכניות מפורטות 128/03/5 , 3/128/03/5  
22/128/03/5 , 20/128/03/5 , 9/128/03/5  
שכונה ו' מגרש 65

הוראות התכנית

יולי 1997  
נובמבר 1997  
דצמבר 1998

משרד המגורים ופיתוח תחומים  
חוק התכנון והערים (תש"ה-1965)  
23/128/03/5  
התכנית הוצגה לציבור ולתכנון ולעירייה החליטה  
ביום 16/8/99 לעשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
י"ר העיר המחוזית

הודעה על אישור תכנית  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 23/128/03/5  
מיום 19/10/99



העדה משרדית  
1.9.99

מחוז : הדרום  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

### מבוא ודברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש 65, הנמצא בשכונה ו' ברחוב מבצע דני 2 פינת רחוב

מבצע נחשון.

במגרש קיים מבנה מגורים בן שתי קומות על קומת שרות/חנייה. והיחס מבקש

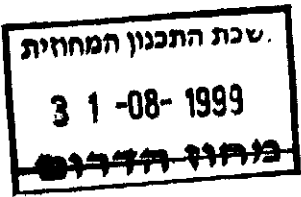
להקים במפלס הגג שטח בנייה למגורים, מבנייה קלה.

יש לציין שברחוב מבצע נחשון קיימים מבנים של 3 - 4 קומות ויותר, ומבחינה זו

החוספת המוצעת תשתלב יפה במרקם הקיים.

הערת מעוררי  
ל. 9.199

2



1. המקום:
- 1.1 מחת : הדרום
  - 1.2 נפה : באר-שבע
  - 1.3 מקום : באר-שבע שכונה ו'
  - 1.4 גושים : 38088 חלקות 181 , 207 (חלק)  
38128 חלקה 43 (חלק)
  - 1.5 שטח התכנית : 0.983 דונם
  - 1.6 קנ"מ : 1:250
  - 1.7 היוזם : אסידו זולי, מבצע דני 2 באר-שבע 84456 פל' 07-6414089
  - 1.8 המתכנן : אדריכל שלמה עמית  
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450  
פל' 07-6413073 פקס 07-6416733
  - 1.9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

2. שם התכנית:
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 23/128/03/5  
שינוי לתכניות מפורטות 128/03/5 , 3/128/03/5 , 9/128/03/5 ,  
22/128/03/5 , 20/128/03/5

3. מסמכי התכנית:
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
  - 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
  - תשרים בקנ"מ 1:250 (להלן: התשרים).

4. מטרת התכנית:
- ביטול חזית מסחרית.
  - יצירת מסגרת תכנונית להרחבת הבנייה ע"י שינויים בזכויות הבנייה.

5. יחס לתכניות אחרות:
- תכנית זו משנה הוראות תכניות 128/03/5 , 3/128/03/5 , 9/128/03/5 ,  
22/128/03/5 , 20/128/03/5 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

6. ציונים בתשרים:
- כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

7. תנאים להוצאת היתרי בנייה:
- היתר בנייה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.



3  
הנדסה מערדי  
1.9.99

8. תכליות ושימושים:

אזור מגורים א'

- \* תותר הקמת בית למגורים בלבד.
- \* מותר להקים למטרת שרות : מקלט/ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, קומת מרתף/מסד, מחסן, חנייה מקורה לרכב.
- מקלט או ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור הג"א שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- קומת עמודים מפולשת - בגובה 2.20 מ'.
- חנייה מקורה לרכב - תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים בקווי בנין קדמי וצדדי אפס ובלבד שלא תהיה הפרעה לקווי ראייה.
- מחסן - יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בנין אפס, גובה פנימי ממוצע - 2.50 מ'. שטחו עד 10.0 מ"ר.

תוספת בנייה בקומה שלישית:

- \* עיצוב אדריכלי - מוצעת תוספת מבנייה קלה - עם חזיתות מאלומיניום וזכוכית, המשתלבות עם קירות האבן הקיימים (מסוג טובזה), ויוצרת ניגוד מענין בין הכבד והקל, בין השמרני והמודרני.

9. זכויות בנייה מצב קיים:

9.1 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת 128/03/5:

- 9.11 קווי בנייה - מרוח קדמי : כפי שמסומן בתשריט, להקדים ואין לסגת מרווח צדדי - 3 מ' לפחות. בשטח המרווח מותר להקים מוסך או מחסן צמודים למבנה או חצר משק. בתנאי הקמת קיר משותף בהסכמת שני השכנים.
- מרווח אחורי - 3 מ' לפחות.
- 9.12 אחוזי בנייה: 30% לא כולל מוסך. על כל מגרש המיועד למגורים א' תוקם יחידת מגורים אחת בלבד.
- 9.13 גובה המבנים: פני הרצפה הגבוהה ביותר במבנה לא יעלו ביותר מ-50 ס"מ מעל לפני הקרקע בחזית הגבוהה ביותר של המבנה, גובה המבנה לא יעלה על 3.40 מ' מעל לנקודה זו.

9.2 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת 3/128/03/5:

- 9.21 בכל מגרש תותר הקמתה של יחידת דיור אחת בלבד.
- 9.22 מרווח קדמי (לחזית רחוב) לא פחות מכפי המסומן בתשריט.
- 9.23 מרווחים צדדיים לא פחות מ- 3 מ' מגבול המגרש או 0 ס' כאשר הבנין מתלכד עם הבנין השכן לפי תכנון מראש. אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית מוסך ו/או מחסן במירווח הצדדי בתנאים הבאים:  
פתרון הבינוי יהיה לשביעות רצונה, הקיר למגרש השכן יהיה אטום.
- 9.24 מירווח אחורי לא פחות מ- 4 מ'.

שכת התכנון המחוזית  
31-08-1999  
במחוז הדרום

העמק משפטי  
1.9.99

4

- 9.25 אחוזי הבנייה המותרים 40% בכל המיפלים כולל כל השטחים המקורים, לרבות מרפסות, לרבות מבני עזר בין שמחוץ לקומת המגורים ובין בקומת קרקע אשר מתחת לקומת המגורים (בין העמודים) למעט מרפסות גג ומרפסות גן, מקלט תת-קרקעי או מרתף. לא תחרוג בנייה תת-קרקעית אל מעבר לקוי הבנייה המותרים.
- 9.26 גובה הבנינים (למעט קומת מקלט תת-קרקעי ו/או מרתף) יהיה עד שתי קומות שהן או דירת מגורים אחת במיפלים אחד או דירת מגורים אחת במיפלים אחד על קומת עמודים מפולשת, או דירת מגורים אחת במפלסי ביניים, או דירת מגורים אחת בשתי קומות (קוטג').
- 9.27 בכל המקרים האלה תותר בנייה מתחת לפני הקרקע בכפוף לאמור בתקנון.

**9.4 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת 9/128/03/5:**

תותר חנות מכולת בקומת המסד של המבנה הקיים.

**9.5 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת 20/128/03/5:**

חישוב שטח מפולש ומרפסת מקורה לצורכי אחוזי בנייה: במקרה של קומת עמודים מפולשת ו/או מרפסת מקורה תחושב בהגבלות אחוזי הבנייה המותרים, רק מחצית מהשטח המקורה הנידון, ובלבד שחלקי מבנה אלו יעמדו בהוראות תקנון התכנון והבנייה לענין הגדרת קומת עמודים מפולשת ומרפסת מקורה.

**9.6 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת 22/128/03/5:**

תותר הקמת סככות פתוחות לרכב שלא ייחשבו במסגרת אחוזי בנייה בתנאים כדלקמן:

- \* מידות הסככה יהיו עד 3 מ' \* 5 מ'.
- \* גובה מכסימלי בין 2.20 ועד 2.35 מ'.
- \* קוי בנייה: לחזית הרחוב - 0.00, צדדי - 0.00.

10. שבלת וכויות בנייה - תצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד במגורים	תכנית מירבית	שטח			מיקום	שטח מגורים מ"ר	מס' מס' מגורים	הייעוד
				סה"כ	למגורים	למגורים עמקיות				
במסומן בתשרים	3 + מרתף	1	160 מ"ר	410 מ"ר	8 מ"ר	340 מ"ר	מגורים מתחת לקרקע	603	65	מגורים א'

המרתף לא יחרוג מגבול המבנה העקרי.

הענף משלוח  
1-9-89

שנת התכנון המחוזית  
3 1-08-1999  
מחוז הדרום

ש.ג. התכנון המחוזית  
31-08-1999  
מחוז הדרום

העתק משד"ד  
1.9.99

11. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה של תכנית מתאר באר-שבע.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויובסחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוח הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, מלוזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. בתחום התכנית, כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בזק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תספל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

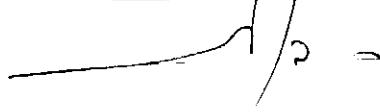
12. שלבי ביצוע:

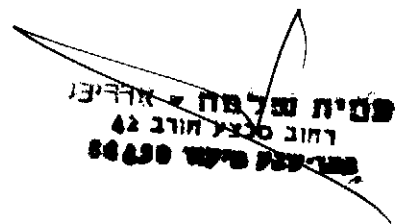
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

בעל הקרקע

היתם

המתכנן



  
שםית נפל מח - אדריכל  
רחוב סבצ'ל חודב 42  
תל-אביב 61490