

לשכת התכנון המהודית  
 משרד הפנים-מחוז הדרום  
 29.10.2002  
 נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת 26/128/03/5

שינוי לתכניות מפורטות 3/128/03/5 ו-22/128/03/5

משרד הפנים מחוז הדרום  
 תיק התכנון והבוזר השכיח - 1995  
 מס' תכנית מס: 26/128/03/5  
 תעודת המהודית לתכנון ולבזר המליצה  
 לראש אגף התכנון: 2/10/02  
 [Signature]

ת ק נ ו נ

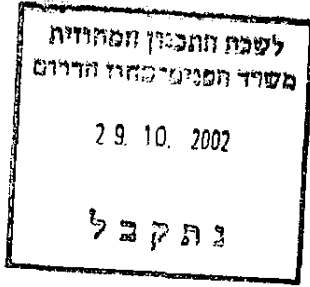
הודעה על אישור תכנית מס. 26/128/03/5  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 26/128/03/5  
 מיום 2/10/02

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : וילות מצדה, רחוב מבצע נחשון, באר-שבע

תאריך : מרץ 2002



מ ב א

תכנית זו באה להסדיר אי התאמות ושינויים שנעשו בעת הקמת המבנה לפני כ-30 שנה וכן לאפשר תוספת בניה הדרושה כיום. השינוי עוסק רק בשינוי זכויות הבניה ומתייחס למגרש אחד בלבד.

1. כללי

- 1.1 שם התכנית - תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 26/128/03/5, שינוי לתכניות מפורטות 3/128/03/5 ו-22/128/03/5.
- 1.2 גוש - 38088
- 1.3 חלקה - 178
- 1.4 המגיש - אליהו אלוש, רח' ש"י עגנון 5/54 באר-שבע.
- 1.5 בעל הקרקע - אליהו אלוש, מ.מ.י.
- 1.6 המתכנן - ד"ר יהויכין גור, ארכיטקט, מס' רישוי 04922, רח' מורג 8, מיתר.
- 1.7 שטח התכנית - 699 מ"ר.
- 1.8 מסמכי התכנית - כל המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכניות:  
 א. התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט).
- 1.9 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו משנה תכניות מס' 3/128/03/5 ו-22/128/03/5 בתחום תכנית זו. כל הוראות תכניות מס' 3/128/03/5 ו-20/128/03/5 נשארות בתוקפן למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

2. מטרות התכנית

התכנית מסדירה מצב קיים במגרש ע"י שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

3. תכליות ושימושים

- 3.1 באזור מגורים א', תותר הקמת מבנה מגורים אחד. תוספת זכויות הבניה בתכנית היא עבור חדרי נוספים בשתי הקומות מעל הקרקע עבור מגורי חוסים בהתאם לסעיף 63א(א) לחוק התכנון והבניה (מעונות חוסים).
- 3.2 דרכים: ישמש למדרכות מעברי תשתית ונטיעות.

4. טבלת זכויות בניה מצב קיים

4.1 תכנית מס' 3/128/03/5

מס' מגרש	יעוד	זכויות בניה ב-2%	סה"כ	קוי בנין ב-מ'			מס' קומות
				קדמי	צידני	אחורי	
178	מגורים א'	40%	40%	5	3	4	2 + מרתף

אחוזי הבניה המותרים 40% בכל המפלסים 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.

גובה הבנינים (למעט קומת מקלט תת קרקע ו/או מרתף) יהיה עד שתי קומות. בכל המקרים האלה תותר בניה מתחת לפני הקרקע בכפוף לאמור בתקנון.

לשכת התכנון והמטרות  
 משרד הפנים - מהדו החדשים  
 29.10.2002

## 4.2 תכנית מס' 20/128/03/5

הנחיות בניה  
 הישוב שטח מפולש ומרפסת מקורה לצורכי אחוזי בניה:  
 במקרה של קומת עמודים מפולשת ו/או מרפסת מקורה תחושב  
 בהגבלות אחוזי הבניה המותרים, רק מחצית מהשטח המקורה  
 הנדון, ובלבד שחלקי מבנה אלו יעמדו בהוראות תקנון התכנון  
 והבניה לענין הגדרת קומת עמודים מפולשת ומרפסת מקורה.

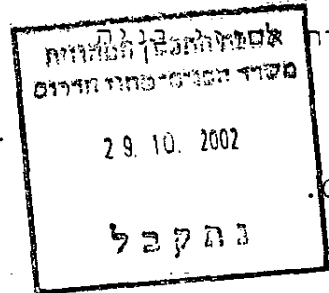
## 4.3 תכנית מס' 22/128/03/5

זכויות והנחיות בניה

תותר הקמת סככות פתוחות לרכב שלא יחשבו במסגרת  
 בתנאים כדלקמן:

1. מידות הסככה יהיו עד 3 מ' x 3 מ'.
2. גובה מכסימלי בין 2.20 מ' ועד 2.35 מ'.
3. קווי בניה: להזית הרחוב 0.00, צדדי - 0.00.

## 5. טבלת זכויות בניה מצב מוצע



סדר מס'ר	גובה מירבי	קוי בנין ב-מ'			תכנית מירבית	זכויות בניה מירביים למגרש				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	יעוד
		אחורי	צידי	קדמי		סה"כ כללי	סה"כ	מטרות שרות	מטרות עיקריות			
1	2 קומות מעל מרתף/ מקלט תת- קרקעי	כמסומן בתשריט			50%	85%	70%	-	70%	529	178	מגורים א'
		כמסומן בתשריט					15%	15%	-			מתחת לקרקע

6. הפקעות לצורכי ציבור  
 מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק  
 התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי  
 ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף  
 להסכמת הועדה המחוזית.

7. חלוקה ורישום  
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון  
 והבניה התשכ"ה-1965.

8. ציונים בתשריט  
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. חניה  
 החניה תהיה בתחומי המגרש, עפ"י תקן החניה בתוכנית מתאר באר-שבע.

## 10. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי - כל מערכות התשתיות תתואמנה עם הרשויות המוסמכות.

10.1 חשמל-הוראות בינוי ופיתוח  
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	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'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקצבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

10.2 ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

10.3 ביוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.4 אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

11. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית

12. שלבי התכנית

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה הסופי.

13. חתימות

חתימת היזם

חתימת בעל הקרקע/בעל הזכויות בקרקע

חתימת עורך התכנית

