

6-4075

1

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום

22.07.2003

נתקבל

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי באר-עבע

תכנית מפורטת מס' 25/128/03/5  
שינוי לתכניות מפורטות 3/128/03/5  
22/128/03/5 , 20/128/03/5

## שכונה ו'

מגרש 36

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 25/128/03/5  
הוסדה המועצה לתכנון ולבניה התליטה  
ביום 9/6/03 לחדר את התכנית.  
סגור לטובת

הודעה על אישור תכנית מס' 25/128/03/5  
הודעה על אישור תכנית מס' 25/128/03/5  
ביום 4/9/03

מאי 2000

יוני 2001

מאי 2002

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום

22.07.2003

נ ת ק ב ל

מחוז : הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

### מבוא ודברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש מס' 36 , ברחוב מבצע דני 46 בנה ביתך,

שכונה ו' בבאר-שבע.

במגרש זה קיים מבנה מגורים . היזום מבקש להגיש ת"מ

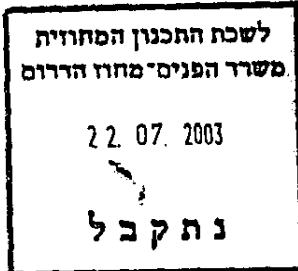
נקודתית להגדלת זכויות הבנייה ולהקלות בקווי הבנין , כמפורט: -

\* קו בנין אחורי - 3.86 מ' במקום 4.0 מ' , למעט קמע (באורך כ - 2.0 מ')

שהוא 3.38 מ' , במקום 4.0 מ'.

\* בחזית צדדית לצד דרום קמע באורך כ - 4.0 בקו בנין 1.66 מ' ,

במקום 3.0 מ' .

**המקום:**

.1

|            |   |                         |     |
|------------|---|-------------------------|-----|
| מחוז       | : | הדרום                   | 1.1 |
| נפה        | : | באר-שבע                 | 1.2 |
| מקום       | : | באר-שבע רח' מבצע דני 46 | 1.3 |
| נוש        | : | 38088                   | 1.4 |
| חלקות      | : | 205, 128 (חלק)          | 1.5 |
| שטח התכנית | : | 0.576 דונם              | 1.6 |
| קנ"מ       | : | 1:250                   | 1.7 |
| היוזם      | : | לימוד עמית, יובל עמית   | 1.8 |
| המתכנן     | : | אדריכל שלמה עמית        | 1.9 |

מבצע חורב 42 באר-שבע מיקוד 84450

מל' מל' 6413073-08 פקס 6416733-08

מינהל מקרקעי ישראל : בעל הקרקע 1.10

**שם התכנית:**

.2

תכנית זו תקרא תכנית מפורמת מס' 25/128/03/5

שינוי לתכניות מפורמות 3/128/03/5 , 20/128/03/5 , 22/128/03/5.

**מסמכי התכנית:**

.3

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -

\* 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

\* תשרים בקנ"מ 1:250 (להלן: התשרים).

**מסרת התכנית:**

.4

הגדלת זכויות בנייה והקלות בקווי הבנין במגרש מס' 36 . אזור מגורים א'.

**יחס לתכניות אחרות:**

.5

התכנית כפופה לתכניות מס' 3/128/03/5 , 20/128/03/5 , 22/128/03/5

למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

**ציתים בתשרים:**

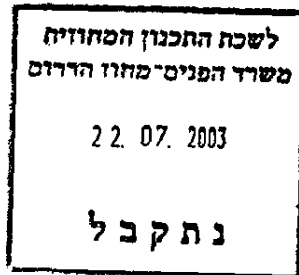
.6

כמסומן בתשרים ומחואר במקרא.

**תנאים להוצאת היתר בנייה:**

.7

היתר בנייה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.



3

8. תכליות ושימושים:

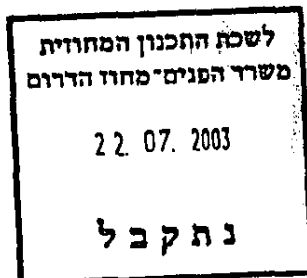
אזור מגורים א'

- תותר הקמת בית למגורים בלבד.
- תותר הקמת מחסן מחומרים קלים בשטח שרות כמפורט במבטל זכויות הבנייה.
- תותר הקמת סככת חנייה בשטח שרות כמפורט במבטל זכויות בנייה.

9. זכויות בנייה מצב קיים:

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

- 9.1.1 בכל מגרש תותר הקמתה של יחידת דיור אחת בלבד.
- 9.1.2 מרווח קדמי (לחזית רחוב) לא פחות מכפי המסומן בתשרים.
- 9.1.3 מרווחים צדדיים לא פחות מ - 3 מ' מגבול המגרש או 0.5 , כאשר הבנין מתלכד עם הבנין השכן לפי תכנון מראש.
- 9.1.4 מרווח אחורי לא פחות מ - 4 מ'.
- 9.1.5 אחוזי הבנייה המותרים 40% .
- 9.1.6 גובה הבנינים (למעט קומת מקלט תת-קרקעי ו/או מרתף) יהיה עד עתי קומות .



4

## 9.2 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 מתצית מהשטח המקורה  
הנידון, ובלבד שחלקי מבנה אלו יעמדו בהוראות תקנון התכנון  
והבנייה לענין הגדרת קומת עמודים מפולשת ומרפסת מקורה.

## 9.3 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'.
- קווי בנייה: לחזית הרחוב - 0.00 , צדדי - 0.00.

**10. מבלת זכריות בנייה - מצב מוצע**

| הייעוד    | מגרש<br>'מס' | שטח<br>מגרש | מיקום | זכריות בנייה מידניים למגרש |               |             | מטל<br>הקרקע<br>מתחת<br>לקרקע | מגורים<br>'מס' | מגרש<br>'מס' | מס'<br>קומות<br>מידני | קווי בנין |      |       |
|-----------|--------------|-------------|-------|----------------------------|---------------|-------------|-------------------------------|----------------|--------------|-----------------------|-----------|------|-------|
|           |              |             |       | למטרת<br>עקריות            | למטרת<br>שרות | סה"כ        |                               |                |              |                       | קדמי      | צדדי | אחורי |
| מגורים א' | 36           | 453<br>'מ"ר |       | 232<br>'מ"ר                | 48<br>'מ"ר    | 280<br>'מ"ר | 170<br>'מ"ר                   | 1              | 2            | לפי המסומן בתשרים     | ..        | ..   | ..    |

\* מיועד למקלט כ - 8 מ"ר, סככת חנייה כ - 30 מ"ר, מחסן כ - 10 מ"ר.  
 \*\* מחסן בקו בנין צדדי אפס. (קיר אשום ללא חלונות), ובקו אחורי 4 מ'.  
 סככת חנייה - קו בנין קדמי אפס, קו בנין צדדי אפס.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום

22.07.2003

נתקבל

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום

22.07.2003

נתקבל

6

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

12. הנחיות כלליות לתשתית:  
מים, ביוב, חשמל, יתוכננו ויבוצעו עפ"י התקנים ועפ"י הדרישות וההנחיות, ובחאום עם הרשויות המוסמכות.

13. חלוקה ורישום:  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

14. סלבי ביצוע:  
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

בעל הקרקע

היוזם

המתכנן

מחל מקרקעי ישראל  
פאני ששפרט  
מנהלת מחוז הדרום

שלמה עמית - אדריכל  
חבצע חורב 42 באר-שבע 84450  
טל' 08-6413073 פקס 08-6416733

10.7.03