

הועדה המקומית לתכנון
 נחשבל בתאריך 19.1.82

מרחב תכנון באר - שכע ח.מ. 151/03/5
 חיקון 13

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מס' 13/151/03/5
 הכנית מס' 13/151/03/5
 הועדה המחוזית/מסגרת נפת 255
 בישיבתה מס' 27.1.80
 מיום התליטה להסקיד את התוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

ח ק ר נ ו

גיה מס' 13/151/03/5 מוראמת להסגרת גילקוס
 רפומים מס' 2624 מיום 1.5.80
 1528

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מס' 13/151/03/5
 הכנית מס' 13/151/03/5
 הועדה המחוזית/מסגרת נפת 108
 בישיבתה מס' 2.3.83
 מיום התליטה לתת חוקף לתוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

- הדרום :
- באר שכע :
- טכונה דן :
- 38072 :
- ארעיות :
- 193.1 :
- הועדה המקומית :
- מסדר מהנדס העיר :
- מינהל מקרקעי ישראל :
- יורני 1982 :

- מחוז :
- נפת :
- מקום :
- גוש :
- חלקות :
- מסח החכניה :
- גירום :
- המחכנון :
- כצל הקרקע :
- תאריך :

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 באר-שבע
 חכנית מס' 13/151/03/5
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה 2/1/82
 בישיבתה מס' 32/120
 מיום 25.12.79
 יו"ר הועדה

שם וחלוקת החכמי

1. חכמי זו הקרא ת.מ. 151/03/5 חיקון.....
חיקון לחכמים סטורטוח 4/151/03/5 (ת.ר.ש.צ. 4/04/5) ו-5/138/03/5,
בין רחוב אכרהס אבינו ויצחק אבינו בסערב לבין שורות הנשיאים כמורה,
ובין רחוב הורקנוס בצמון ושלמה המלך בדרום, שכונה ד' באר-שבע (להלן
החכמי). החול על השטח המורה בקו כחול בתשריש המצורה (להלן החכמי)
המורה חלק בלתי נפרד מחכמי זו.

מסדה החכמי

2. קביעה הנחיות כניה ותוספות סטורטוח באזורי מגורים א', מגורים ב',
ומגורים ג'.

אזור מגורים א' (רכבת)

3.1 אלטרנטיבה א' - בניה בקומת אחת

3.1.1 תוחר בניה ריזה אחת בלבד.

3.1.2 חכמי בקומת אחת תוחר בתנאי שתוכנן עם פסיו אחד או שניים
שיתגו סהרון לאור לאיורור הריזה.

3.1.3 חכמי המכסימליה תהיה 100 מ"ר כולל מכני עזר.

3.1.4 בכל מקרה של ניצול מכסימלי בקומת הקרקע יש להתאים את מכני העזר
הקיימים בחיחר להוראות ת.מ. זו, שמטע קוי בניה סטורטובגורל
מכסימלי 8.00 מ"ר.

3.1.5 יש להמציא אישור עם החימור השכנים משני צידי הריזה, לפני קבלת
הרשיון.

3.1.6 קוי בניה קומי - 4.0 מ'

צודי - 0.0 מ'

אחורי - 3.0 מ'

3.1.7 חלונות דלמות - בריזה הצדדית למיגון השכילים תוחר מתיחת דלת
אחת, החלונות יחיו עליונים בלבד מעל לגובה 2.00 מ'.

אלטרנטיבה ב' - בניה קומב'

3.2 תוחר בניה ריזה אחת בלבד בשתי קומות בשטח של 140 מ"ר כולל מכני
עזר. בקומת הקרקע השטח המכסימלי יהיה 80 מ"ר כולל מכני עזר.

3.2.2 קוי בניין קומי - 4.00 מ'

צודי - 0.0 מ'

אחורי - 3.0 מ'

3.2.3 יש להמציא אישור עם החימור השכנים משני צידי הריזה לפני קבלת
הרשיון.

חנאים מיוחדים להשאר מכני עזר שלא בהתאם לתנאים דלעיל

אלטרנטיבה א' - בניה בקומת אחת

3.3.1 בניצול שטח בניה בקומת קרקע בלבד, אם הבניה לא תעלה על 89.99 מ"ר
(כולל מכני עזר), תוחר השאר מכני עזר הקיימים בחיחר אפילו אם לא
יעמדו בתנאים של ת.מ. זו.

3.3.2 במקרה של ניצול שטח בניה בשתי קומות, כשבקומת הקרקע הבניה המכסימליה
תהיה 80 מ"ר, כולל מכני עזר בחיחר, אם הבניה לא תעלה בשתי הקומות על
119.99 מ"ר, תוחר השאר מכני העזר אפילו אם לא יעמדו בתנאי ת.מ. זו.

הערה כללית

3.3.3 בכל מקרה ראיה תועדה המקומית לדרוש את סרוק או שמוך מכני העזר עם
בריקה כשטח ומחן הורה דעת מנומקת הסתייחסת לבריקות מצב המבנה הקיים,
חומרי בניה, עיצוב וכל הערה אחרת הנוגעת לטיב ואופי המבנה והשמוש בו.

אזור מגורים ב'

הערה כללית

4. במקרה שהנחיות הבניה הן קוי בניין בלבד, התוספת הראשונה שתיבנה, תהיה
התוספת הסטנדרטית גם לשאר הדיירות באותו הבניין.

- יש להמציא אישור עם החימור השכנים לפני קבלת רשיון לכל חוספת בניה.

5.7 ברחוב אלכסנדר ינאי 8, חוחר חוספה סטנדרטית כמידות הר"מ -
בתזית הקדמית

לדירות הקיצוניות $7.17 \times 4.20 = 30.11$ מ"ר
לדירות המניסיות $6.08 \times 4.20 = 25.54$ "

בתזית האחורית

סה"כ חוספה $1.50 \times 4.05 = 6.07$ מ"ר

שטח קיים 58.44 מ"ר

סה"כ בדירות הקיצוניות

58.44

+ 30.11

6.07

94.62 מ"ר

סה"כ בדירות המניסיות

" 58.44

+ 25.54

6.07

90.05 מ"ר

5.8 ברחוב שלמה המלך 1-7 חוחר חוספה סטנדרטית בתזית הקדמית עד קו בנין
6.00 מ"ר

החוספה התיינה לכניסה שלמה בעת ובעונה אחת.

5.9 ברחוב שלמה המלך 13, 14 חוחר חוספה סטנדרטית בתזית עד קו בנין 7.00 מ"ר.
החוספה התיינה לכניסה אחת בעת ובעונה אחת.

16.0

16.0 בסדרות הנשיאים 95-99, 95-89, חוחר חוספה סטנדרטית בתזית הקדמית עד
קו בנין 7.00 מ"ר.

החוספה התיינה לכניסה אחת בעת ובעונה אחת.

16.1 ברחוב יעקב אבינו 2 חוחר חוספה סטנדרטית בתזית האחורית עד קו בנין
1.5 מ"ר.

אזור מסחר

7.

לא חוחר שום חוספה בניה לקיים אלא נחמלאו החנאים הבאים:

1. המלצה מפורשת של שטח הבריאות וריטוי עסקים עירוני בדבר הצורך ו/או
הדרישה לחוספה מחוץ היבט שיפור רמת השירות ו/או שינוי סיווג העסק.
גודל השטח המבונה יוסלף ויאושר ע"י השירות אלו.

2. הכניסה בינוי כוללת במידה וקיים מבנה המכיל יותר מיחידת עסק אחת שתיקח
בהשבון חוספות סטנדרטיות בעתיד ושתאושר על ידי הועדה המקומית לחכנון
וכניה.

3. התייחסות ובחידון למקרה של פגיעה כשמה ציבורי בתוח או "דרך" או "שטח
חפירה לציבור".

4. אישור בעל הקרקע ו/או בעלי הרכוש המשותף לחוספה המבוקשת.

ש"צ"פ

8.

לא חוחר כל בניה בתחום השצ"פ למעט הכתוב בהוראות תכנית המתאר בנושא זה.

מגורים מיוחד

9.

באזור מגורים מיוחד בנוסף למבני מגורים, חוחר הקמת מבנים שמטרתם שירות
אוכלוסייה הסטודנטים.

מטרי קומות - מירבי - 8 קומות.
אחוזי בניה - מירבית - 25% בקומה.
קרי בניה - כמסומן בחריט.

עיצוב ארכיטקטוני

חוגש הכניה בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית וחשמש
בסיס לתוצאה היחר בניה.

14.1 כרחוב אברהם אבינו מס' 6, 8, כרחוב אלכסנדר ינאי 23, 21, 19, תוהר
בתזיה האזורית תוספת סטנדרטית במידות

14.50	מ"ר	5.40	מ"מ	4.27	×
5.00	"	2.00	"	2.50	×
2.00	"	1.40	"	1.37	×
21.20	מ"ר	סה"כ			
40.54	טת קיים				
70.74	סה"כ				

14.2 כרחוב יוחנן הורקנוס 16-10, תוהר תוספת סטנדרטית בתזיה אזורית במידות
של תוספות הקיימות (עמידר).

5.

מבדלים ב
הערה בלתי

במקרים שהחלטה הובאה הן קוד בניין כלבוד, התוספת הראשונה שסיכמה החיה
התוספת הסטנדרטית גם לפני הרידוח באותו הבניין.

יש להפיק אישור עם החלטה הסכמים לפני קבלת רישיון לכל תוספת בנייה.

15.1 כרחוב אלכסנדר ינאי 24, כרחוב אברהם אבינו 2, תוהר תוספת בתזיה
האזורית

14.00	מ"ר	3.20	מ"מ	4.40	×
2.50	"	1.17	"	1.96	×
16.50	מ"ר	סה"כ			
8.00	טת קיים				
74.50	סה"כ				

15.2 כרחוב אלכסנדר ינאי 26, 28, 30, 32, תוהר בתזיה הקדושה תוספת במידות

28.50	מ"ר	4.77	מ"מ	5.93	×
57.80	מ"ר	טת קיים			
86.19	מ"ר				

4.50	מ"ר	2.40	מ"מ	1.90	×
16.20	"	4.77	"	3.40	×
20.70	מ"ר	סה"כ			
58.00	טת קיים				
78.70	סה"כ				

15.3 כרחוב יוחנן הורקנוס 8-4, תוהר בתזיה האזורית תוספת סטנדרטית במידות

17.63	מ"ר	4.30	מ"מ	4.10	×
4.11	"	1.96	"	2.10	×
21.74	מ"ר	סה"כ			
58.00	טת קיים				
79.74	סה"כ				

15.4 כרחוב אלסדר רוסי 5, תוהר בתזיה האזורית תוספת סטנדרטית במידות

3.40	מ"ר	1.90	מ"מ	1.80	×
15.50	"	4.40	"	3.07	×
3.00	"	2.18	"	1.40	×
1.70	"	1.56	"	1.10	×
21.57	מ"ר	סה"כ			
47.00	טת קיים				
68.57	סה"כ				

15.5 כרחוב יעקב אבינו מס' 6, תוהר תוספת סטנדרטית במידות תר"ס-

29.82	מ"ר	7.10	מ"מ	4.20	×
7.16	"	4.09	"	1.75	×
36.98	מ"ר				
56.50	טת קיים				
93.34	סה"כ				

15.6 כרחוב יעקב אבינו מס' 4, תוהר תוספת סטנדרטית בתזיה האזורית
עד קו בניין 3.0 מ'.

איזור בניני ציבור

10. באיזור זה תותר הקמת בניני ציבור בלבד.

- אחוזי בניה מירביים - 40% בקומה
- מספר קומות מירבי - 3 קומות
- קוי בניין קו בניין לחזית כביש ז' 5.00 מ'
- קו בניין המונה למגוריים 5.00 מ'
- קו בניין המונה לשטחים ציבוריים 3.00 מ'

חוראות החכניה

11. על חכניה זו תחולנה חוראות החכניה המהאר והחכניות מסודרות שאושרו, אלא אם כן פורט אחר בתקנון או בחסריט זה.

הפקעות לצורכי ציבור

12. חסתיים בחכניה המיועדיים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירטפו על שם הרטנה המקומית בהתאם לחוק התכנון והחכניה חסכ"ח-1965, סעיף 188 א'-ב'.