

מדחב תכנון מקומי באר - שבע  
ת.מ. 169/03/5 מס' 6

- ת ק נ ר ן -

הדרום	:	מחרוז
באר - שבע	:	נ פ ה
שכונה ב'	:	מקום
38075, 38070	:	גרשים
מרטדרת	:	חלקות
כ-110 דונם	:	שטח התכנית
הועדה המקומית	:	הירוש
משרד מהנדס העיר	:	המתכנן
מינהל מקרקעי ישראל	:	בצל הקרקע

0

ועדה מקומית לתכנון ולבניה	
באר-שבע	
תכנית מס'	6/169/03/5
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
עש המלצה	8 אג
בישיבתה מס'	11/51
מיום	7.5.79
ב/ה-י.א.ר.מ.ת	
יו"ר הועדה	

1. שם רחלת התכנית :

תכנית זו תקרא ת.מ.מ. 169/03/5 ג' בין רחובות ביאליק - איינשטיין - חז"ל-טשדניחובסקי, שכונה ב' באר-שבע (להלן התכנית) ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט) המהורה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מטרת התכנית :

הכנת תכנית מפורטת לקטע משכונה ב', קביעת מגבלות בניה באזור מגורים א', מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, שבילים, דרכים, מוסדות ציבור, מסחר.

3. אזור מגורים ב' :

3.1: גובה : 2 קומות

3.2: אחוזי בניה : 30% בקומה כולל מבני עזר.

3.3: קרי בניה : קדמי מינימלי 4.0 מ', לאורך ביאליק טשדניחובסקי 5.0 מ'.  
צדדי מינימלי 3.0 מ'.  
אחורי מינימלי 4.0 מ'.

3.4: מדרגות : לקומה ב' תותר הקמת מדרגות חיצוניות, בתנאי הסכמת השכר ולקומה א' המדרגות יחשבו כאחוזי הבניה.

4. אזור מגורים א' (רכבות) :

בין רחוב ביאליק ושדרת הסופרים.

4.1: בניית קומה אחת

4.1.1: תותר הקמת דירה אחת בלבד.

4.1.2: הכניה תותר בתנאי שתתוכנן עם פטור אחד או שניים, שיתנו פתרון לאיורוד הדירה. בניה מכסימלית של 100 מ"ר, כולל מבני עזר.

4.1.3: בתכנית בניה יהיה על המתכנן להראות הריסה המבנים הארעיים שכחצר ומבנים שנבנו שלא בהתאם לקרי הבנין.

יש לפנות את המבנים הנ"ל לפני קבלת רשיון בניה.

4.1.4: קרי בניה מינימליים: קדמי 4.0 מ'.  
צדדי 0 בקו הבנין הקיים.  
אחורי 3.0 מ'.

4.1.5: חלונות ודלתות: בדירות הצדדיות תותר פתיחת דלת אחת, החלונות יהיו עליונים בלבד מעל לגובה של 2.0 מ'.

4.1.6: תותר הקמת גג בטון בלבד.

4.2 : בניית קוטג'

- 4.2.1 : תותר הקמת דירה אחת בלבד.
- 4.2.2 : באם ישאירו את הבנין הקיים תותר הקמת הקוטג' בחלק הבנין החדש בלבד, לפי תכנית סטנדרטית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 4.2.3 : באם יהרס הבנין הקיים, תותר בניה של 70 מ"ר בקומת הקרקע ו-70 מ"ר בקומה א', המדרגת תיהיינה פנימיות.
- 4.2.4 : הגשת התכנית תכלול את הדירות הסמוכות וחתומת השכנים בצידי הדירה.
- הועדה רשאית לשחרר את המבקש מקבלת הסכמת השכנים, במקרה שסיבת סרובם אינו נובע ממסד שנגרם ע"י תוספת הבניה.
- 4.2.5 : קרי בניה מינימליים: קדמי 4.0 מ'.  
צדדי 0 בקן הבנין.  
אחורי 3.0 מ'.
- 4.2.6 : בתכנית הבניה יהיה על המתכנן להראות הריסת המבנים הארעיים שבחצר ומבנים שנבנו שלא בהתאם לקרי הבנין. יש לפנות את המבנים הנ"ל לפני קבלת רשיון הבניה.
- 4.2.7 : חלונות ודלתות: בדירות הצדדיות תותר פתיחת דלת אחת, החלונות יהיו עליוניים בלבד, מעל לגובה 2.0 מ'.
- 4.2.8 : גובה: תותר בניה של עד לגובה 7.5 מ' גב רעפים בלבד.

5. אזור מגורים א' (רכרות)

- בין שד' הסופרים ורחוב תה"ל.
- 5.0 : בנינים מסוג קליפורניה רחוב דובנוב 4+6.
- 5.0.1 : תותר בניה בקומה אחת בלבד עם גגות מאסבסט. יש לפתור את בעיית האירור ע"י פטיו אחד או שניים.
- 5.0.2 : תותר הריסת הבניה הקיימת והקמת מבנים תואמים לבניה אחת, או קוטג' ראה סעיפים 5.1 או 5.2.
- 5.1 : בניית קומה אחת
- 5.1.1 : תותר הקמת דירה אחת בלבד.
- 5.1.2 : הבניה תותר בתנאי שתוכנן עם פטיו אחד או שניים שיתנו פתרון לאירור הדירה.
- בניה מכסימלית של 100 מ"ר, כולל מבני עזר.
- 5.1.3 : בתכנית בניה יהיה על המתכנן להראות הריסת המבנים הארעיים שבחצר ומבנים שנבנו שלא בהתאם לקרי הבנין.
- יש לפנות את המבנים הנ"ל לפני קבלת רשיון בניה.

5.1.4: קרי בניה מינימליים: קדמי 4.0 מ' צדדי 0 בקר הבנין הקיים. אחורי 3.0 מ'.

5.1.5: חלונות ודלתות: בדירות הצדדיות תותר פתיחת דלת אחת, החלונות יהיו עליונים בלבד, מעל לגובה של 2.0 מ'.

5.1.6: הגרות בקומה אחת יהיו גרות בטוּן.

### 5.2 בניית קוטג'

5.2.1: תותר בניית דירה אחת בלבד.

5.2.2: 70 מ"ד בקומת הקרקע כולל מבני עזר. 70 מ"ד בקומה א' המדרגות תהיינה פנימיות.

5.2.3: בתכנית הבניה יהיה על המתכנן להראות הריסת המבנים הארעיים שכחצר ומבנים שניבנו שלא בהתאם לקרי הבנין.

יש לפנות את המבנים הנ"ל לפני קבלת רשיון בניה.

5.2.4: קרי בניה מינימליים: קדמי 4.0 מ' צדדי 0 בקר הבנין הקיים. אחורי 3.0 מ'.

5.2.5: גובה: תותר בניה עד לגובה של 7.5 מ'.

5.2.6: גרות: הגרות בקוטג'ים יהיו גרות ועפים, לא תותר בניית גרות מחומד אחר.

5.2.7: חלונות ודלתות: בדירות הצדדיות תותר פתיחה דלת אחת, החלונות יהיו עליונים בלבד מעל לגובה של 2.0 מ'.

5.2.8: הגשת תכנית: התכנית תכלול גם את הדירות הסמוכות, וחתימת השכנים בצידי הדירה. הועדה רשאית לשחרר את המבקש מקבלת הסכמת השכנים במקרה שסירובם אינו נובע ממסד שנגרם ע"י תוספת הבניה.

### 5.3: ר ש ו ם :

יותר רשום כל דירה בנפרד בתנאי שתעשה חלוקה ורשום כחוק.

6. שבילים אחוריים בין הרכרות:  
את השבילים הציבוריים האחוריים, ניתן לשנות למגורים א' בתוספת למגרשים. זאת בהסכמת בעלי הקרקע (מינהל מקרקעי ישראל ועיריית באר - שבע)

7. מוסדרת ציבור :

תותר הקמת גני ילדים, בית כנסת, טיפת חלב, מועדונים וכו'.

- 7.1 : ג ר ב ה : 2 קומות.
- 7.2 : אחרזי בניה: 40% בקומה.
- 7.3 : קרי בניה מינימליים: קדמי 4.0 מ'.
- צדדי 3.0 מ'.
- אחרזי 4.0 מ'.

8. אזור מסחרי :

- 8.1 : באזור זה תותר קומה אחת בלבד.
- 8.2 : לא תותר כל תוספת למבנים הקיימים.

9. שטח ציבורי פתוח:

- שטח זה כולל את שדרות הסופרים.
- 9.1 : תותר נטיעות עצים, גינות, מגרשי משחקים וכו'.

10. ח נ י ה :  
החניה תהיה ציבורית.

11. הוראת התכנית:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות קודמות שאושרו, אלא אם כן פורט אחרת בתקנון זה.

12. הפקעת לצרכי ציבור :

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הרעדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' צ'.

1965 - תשכ"ה  
מס' 132

מס' 69  
6/169/03/5

10/9/79

מס' 69

1965 - תשכ"ה  
מס' 132

מס' 66  
6/169/03/5

14.5.79

מס' 66

מס' 69  
6/169/03/5  
1820  
5.7.79  
2585

מס' 66  
6/169/03/5  
1820  
5.7.79  
2585