

מרחב תכנון מקומי באר-שב

ח.מ. 138/03/5 תיקון 7

ח.מ. 138/03/5

הדרום

מחוז

באר-שב

נפת

שכונה ד'

מקום

38073

גוש

ארעיות

חלקה

207.5 ד'

שטח התכנית

תועדה המקומית

תיכנון

משרד מתכנן העיר

המתכנן

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

מרץ 1981

תאריך

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

תאריך שבע

138/03/5

תכנית מס'

הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה

עם המלצה

28/10/81

בישיבתה מס'

5.6.89

מיום

התקבל בתאריך 30.4.81

1. שם וחלוקת התכנית

תכנית זו תקרא ת.מ. 138/03/5 תיקון 7.

תיקון לתכנית מפורסמת 5/138/03/5 (ת.ר.ש.צ. 4/04/9 - ד - 144/03/5).

בין רחובות אברהם אבינו בצפון דבסערב ושדרות הנשיאים כמזרח לבין רחוב יוחנן הורקנוס בדרום, שכונת ד', בבאר-שבע (להלן התכנית) וחחול על השטח המותחם בקו כחול בתשרים המצורף (להלן התשרים) המקווח חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מטרת התכנית

קביעת הנחיות בניה ותוספות סטנדרטיות באיזור מגורים א', מגורים ב', מגורים ג'.

3. אזור מגורים א' (רכבת)

3.1 אלטרנטיבה א' - בניה בקומה אחת

3.1.1 תוהר בניית דירה אחת בלבד.

3.1.2 הבניה בקומה אחת תוהר בתנאי שתוכנן עם פטיו אחד או שניים שיתנו פתרון לאור דאיוורור הדירה.

3.1.3 הבניה המכסימלית תהיה 100 מ"ר כולל מבני עזר.

3.1.4 בכל מקרה של גיצול מכסימלי בקומת הקרקע יש להתאים את מבני העזר הקיימים בהיאר להוראות ת.מ. זו, משמע קוי בניה כמפורט ובגודל מכסימלי 8.00 מ"ר.

3.1.5 יש להמציא אישור עם חתימות השכנים משני צידי הדירה, לפני קבלת תרשיון.

3.1.6 קוי בניה: קדמי - 4.0 מ'

צדדי - 0.0

אחורי - 3.0 מ'

3.1.7 חלונות ודלתות - כדירות הצדדיות לכיוון השכילים תוהר פתיחת דלת אחת, החלונות יהיו עליונים בלבד מעל לגובה 2.00 מ'.

3.2 אלטרנטיבה ב' - בניית קומה

3.2.1 תוהר בניית דירה אחת בלבד בשתי קומות בשטח של 140 מ"ר, כולל מבני עזר, בקומת הקרקע השטח המכסימלי יהיה 80 מ"ר כולל מבני עזר.

3.2.2 קוי בניה: קדמי - 4.00 מ'

צדדי - 0.0

אחורי - 3.0 מ'

3.2.3 יש להמציא אישור עם חתימות השכנים משני צידי הדירה לפני קבלת תרשיון.

-2-

3.3 תנאים מינוריים להשארת מבני עזר שלא בהתאם לתנאים דלקטיל.

3.3.1 אלטרנטיבה א' - בניית בקומת אחת
בניגול שטח בניה בקומת קרקע בלבד, אם הבניה לא העלה על 80.30 מ"ר
(כולל מבני עזר), תותר השארת מבני עזר הקיימים בהיתר אפילו אם לא
יעמדו בתנאים של ת.מ. זו.

3.3.2 אלטרנטיבה ב' - בניית קומת
במקרה של בניגול שטח בניה בשתי קומות, כשבקומת הקרקע הבניה המבטימלית
ממית 80 מ"ר, כולל מבני עזר בהיתר, אם הבניה לא העלה בשתי הקומות על
110.90 מ"ר, תותר השארת מבני העזר אפילו אם לא יעמדו בתנאי ת.מ. זו.

3.3.3 הערה כללית
בכל מקרה רשאים הוועדה המקומית לדרוש את פרוק או שפוך מבני העזר ע"י
בדיקה בשטח ותחז' חולת דעת מוסמכת במתליהם לבדיקה מצב המבנה הקיים,
חוזרי בניה, עיצוב וכל הערה אחרת הנוגעת לסיכוי ואדמי המבנה והשמוש בו.

4. מבני ב' -

הערה כללית

1. במקרים שהבחירות הבניה הן קרי בנין בלבד, התוספת הראשונה שהיבנה תהיה התוספת
הסטנדרטית גם לשאר היירות באותו בנין.
2. יש להמציא אישור עם התימות השכונים לפני קבלת הרשיון לכל תוספת בניה.

4.1 במבנה ביקול 7,5,5 וברחוב אברהם אבינו 52 תוספת סטנדרטית בחזית
האחורית באורך של 4.75 מ' סך הקיר הקדמי של המבנה בקו ישר עם התוספות
הקיימות. הקיצוב המינימלי יהיה אחיד לכל הבנין.

4.2 ברחוב אברהם אבינו 50 תותר תוספת סטנדרטית בחזית הקדמית כמידות:

3.40x5.20 מ' =	17.70 מ"ר
1.50x2.00 מ' =	3.00 מ"ר
סה"כ	20.70 מ"ר
שטח קיים	42.00 מ"ר
סה"כ	62.70 מ"ר

4.3 ברחוב הגלעד 43 תותר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית בקו בנין 3.0 מ'.

4.4 ברחוב גלעד 33-35, 37-39, 41 תותר תוספת סטנדרטית בחזית הקדמית כמידות:

$$3.20 \times 5.47 \text{ מ'} = 17.50 \text{ מ"ר}$$

שטח קיים	58.00 מ"ר
סה"כ	75.50 מ"ר

=====

- 3 -

4.5: ברחוב גלעד 42-44, 46-48 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית הקדמית עד קו בנין 3.0 מ'.

5. מגורים ב'

הצדה קלילת

1. כמקרים שהנהיות הבניה הז קרי בנין בלבד, התוספת הראשונה שהיבנה תהיה התוספת הסטנדרטית גם לשאר הדירות באותו בנין.

2. יש להמציא אישור עם התימות השכנים לפני קבלת רישיון לכל תוספת בניה.

5.1: ברחוב אברהם אבינו מס' 62, 40, 38. בפסגה יושבת 6, 4 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית במידות:

$$4.45 \text{ מ' } \times 3.00 \text{ מ' } = 13.40 \text{ מ"ר}$$

$$3.50 \text{ מ' } \times 1.40 \text{ מ' } = 4.80$$

$$2.00 \text{ מ' } \times 3.50 \text{ מ'}$$

$$21.50 \text{ מ"ר} \quad \text{סה"כ}$$

$$47.00 \text{ מ"ר} \quad \text{שטח קיים}$$

$$68.50 \text{ מ"ר}$$

5.2: במשקול סוכות מס' 4, 2 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית במידות:

$$3.70 \text{ מ' } \times 3.90 \text{ מ' } = 14.43 \text{ מ"ר}$$

$$1.32 \text{ מ' } \times 1.80 \text{ מ' } = 2.38$$

$$16.81 \text{ מ"ר}$$

$$58.00 \text{ מ"ר}$$

$$74.81$$

שטח קיים

5.3: ברחוב גלעד 12-6, בפסגה קדש 3, תוחר תוספת סטנדרטית בחזית הקדמית במידות:

$$3.40 \text{ מ' } \times 4.77 \text{ מ' } = 16.22 \text{ מ"ר}$$

$$1.83 \text{ מ' } \times 2.30 \text{ מ' } = 4.44$$

$$20.66 \text{ מ"ר} \quad \text{סה"כ}$$

$$58.00$$

$$78.66 \text{ מ"ר}$$

שטח קיים

סה"כ

5.4: ברחוב אברהם אבינו 60, במשקול פארן 11 ובפסגה קדש 1, תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית עד קו בנין 3.0 מ'.

