

673 6000

6.82 גנייה ממנון

מרחב הכנרת הקומי באר-שבע
ח.מ. 141/03/5+151/03/5

7/131/03/5

(החלטה)

ועדה המחוזית לתכנון
באר-שבע

ת ק נ ו -

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	שכונת ד'
גרש	:	58075, 38078, 38079
חלקה	:	מסדדרה
שטח החכנית	:	613.4 ד'
הירום	:	הועדה המקומית
הפתכנון	:	מסדר מחנרס העיר
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	:	1982 ירני

ועדה המחוזית לתכנון
מחוז הדרום - 1965

מס' תכנון: 7/131/03/5
מס' חכמה: 2558
מס' תכנון: 271
מס' חכמה: 2558

7/131/03/5
מס' תכנון: 2735
מס' חכמה: 2558

ועדה המחוזית לתכנון

מחוז הדרום - 1965

מס' תכנון: 7/131/03/5
מס' חכמה: 101
מס' תכנון: 19782

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע
חכנית מס' 7/131/03/5
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם החלטה 7/108
בישיבתה מס' 7/310
מיום 7.4.81
י"ד הועדה

7/131/03/5
מס' תכנון: 2735
מס' חכמה: 2558

שם וחלוח התכנית

./1

חכנית זו הקרא ת.מ. 131/03/5 ות.מ. 141/03/5 תיקון

בין רחובות אברהם אבינו במזרח לבין רחוב רבי עקיבא ורחוב יהודה הלוי במערב ובין דרך מצוה בדרום ורחוב האיסיים בצפון, שכונה ד' באר-שבע (להלן התכנית) ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט) המחווה חלק כלתי נפרד מתכנית זו.

מטרת התכנית

./2

קביעת הנחיות בניה ותוספות סטנדרטיות באזורי מגורים א', מגורים ב' ומגורים ג', מוסדות ציבור ושטח מסחר.

אזור מגורים א' (רכבת)

./3

3.1 אלטרנטיבה א' 8-כניה בקומה אחת

3.1.1 חותר בניית דירה אחת בלבד.

3.1.2 הבניה בקומה אחת חותר בתנאי שתוכנן עם פטיו אחד או שנים שיתנו פתרון לאור ואיוורור הדירה.

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

3.1.4 בכל מקרה של ניצול מכסימלי בקומה הקרקע יש להחאים את מבני העזר הקיימים בהיתר להוראות ת.מ. זו, ומשמע קוי בניה כמפורט ובגודל מכסימלי 8.00 מ"ר.

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

3.1.6 קוי בניה: קדמי - 4.0 מ'
צדדי - 0.0 מ'
אחורי - 3.0 מ'

3.1.7 חלונות ודלתות - בדירות הצדדיות לכיוון השבילים חותר פתיחת דלת אחת, החלונות יהיו עליונים בלבד מעל לגובה 2.00 מ'.

3.2 אלטרנטיבה ב' - בנייה קומה

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

3.2.2 קוי בנין: קדמי 4.00 מ'
צדדי : 0.0 מ'
אחורי 3.0 מ'

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

- 4.3 ברחוב עוזיה המלך 2-4 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית הקדמית עד קו בנין 3 מ'.
- 4.4 ברחוב עוזיה המלך 1-3 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית הקדמית עד קו בנין 3.0 מ'.

אורך גגות

./5

הקרה כללית

- במקרים שהנחיות חכניה הן קוי בנין בלבד, התוספת הראשונה שתיבנה תהיה בתוספת הסטנדרטית גם לטאר הדירה באותו בנין.
- יש להמציא אישור עם החלטות השכנים לפני קבלת רשיון לכל תוספת בניה.
- 5.1 ברחוב אברהם אבינו מס' 5-19, 21-27, תוהר תוספת סטנדרטית עד 20 מ"ר שתאוסר ע"י משרד מהנדס העיר, קו בנין אחורי מינימלי יהיה 3.00 מ'.
- (לפי הנחיות ת.מ. 16/131/03/5. התוספת חבנה לכל הדירה השייכות לכניסה אחת בקה ובקדמה אחת.)
- 5.2 ברחוב אברהם אבינו 35-41 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית האחורית עד קו בנין 3.0 מ'.
- 5.3 ברחוב אליהו הנביא 9-11, 13-17, 12-16 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית האחורית עד קו בנין 3.0 מ'.
- 5.4 ברחוב אליהו הנביא 18-22 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית האחורית במידות של התוספות הקיימות.
- 5.5 ברחוב אליהו הנביא 24-28 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית הקדמית במידות:

$$\begin{array}{r}
 3.50 : 6.00 = 21.00 \text{ מ"ר} \\
 \underline{52.50} = \text{שטח קיים} \\
 \hline
 73.50 \text{ מ"ר}
 \end{array}$$

- 5.6 ברחוב אליעזר בן יאיר 4,10 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית האחורית במידות של התוספות הקיימות.
- 5.7 ברחוב אליעזר בן-יאיר 8,0 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית האחורית עד קו בנין 3.0 מ'.
- 5.8 ברחוב אליעזר בן-יאיר 11-21 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית הקדמית עד קו בנין 3.0 מ'.
- 5.9 ברחוב דוד המלך 11-21 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית האחורית באורך 3.0 מ' מקו הכניסה הקיים.
- ./6 ברחוב דוד המלך 23-29 תוהר תוספת סטנדרטית בתזית הקדמית באורך 3.0 מ' מקו הכניסה הקיים.

4/..

- 16.1 ברחוב יהודה הלוי 34,32 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית עד קו בנין 3.0 מ'.
- יהודה הלוי 36-42 תוחר תוספת בחזית קדמית עד קו בנין 2.5 מ'.
- 16.2 ברחוב יצחק אבינו 12-8 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית באורך של עד 4.00 מ' מקו הקיר הפנימי של הבנין.
- 16.3 ברחוב יצחק אבינו 22-14 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית עד קו בנין 3.0 מ'.
- 16.4 ברחוב יצחק אבינו 30-24 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית הקדמית עד קו בנין 7.00 מ' החוסמת היבנה לכל הדירות השייכות לבניסה אחת בעת ובעונה אחת עם עיצוב היצוני אחיד לפי העיצוב הקייים.
- 16.5 ברחוב עוזיה הסלך 11-5 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית אחורית עד קו בנין 3.0 מ'.
- 16.6 ברחוב עוזיה הסלך 20 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית הקדמית במידות:-

<u>בדירה הפנימית</u>	<u>בדירה הקיצונית</u>
29.53 = 7.03 x 4.20 מ"ר	29.90 = 7.12 x 4.20 מ"ר
58.62 שטח קיים	50.19 שטח קיים
<u>98.15 מ"ר</u>	<u>80.09 מ"ר</u>
סה"כ	סה"כ

- 16.7 ברחוב עוזיה הסלך 24,22 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית עד קו בנין 5.0 מ'.
- 16.8 ברחוב ר' שרמון 4 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית הקדמית עד קו בנין 7.0 מ'.
- 16.9 ברחוב ר' שרמון 10-6 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית באורך עד 5.0 מ' מקו הקיר הפנימי של הבנין הקיים.

17.0 ברחוב ר' עקיבא סס' 5 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית במידות:

16.12 = 5.20 x 3.10 מ"ר
2.76 = 1.95 x 1.62
<u>3.76 = 2.32 x 1.62</u>
22.64 מ"ר
<u>50.00</u> שטח קיים
72.64 מ"ר
סה"כ

- 17.1 ברחוב ר' עקבא 18-4,7,5 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית עד קו בנין 5.0 מ'.
- 17.2 ברחוב ר' עקיבא 62-48 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית עד קו בנין 5.0 מ'.
- 17.3 ברחוב ר' עקיבא 68,66 תוחר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית עד קו בנין 3.0 מ'.
- 17.4 ברחוב רבי עקיבא 76,74,72 ו 78 תוחר תוספת סטנדרטית במידות:

28.45 = 7.10 x 4.50 מ"ר
<u>50.12</u> = שטח קיים
78.57 מ"ר
סה"כ

הוספה זד חתוך אח ארבעת הכמים כך שבקירות האסותיים לא תחיה אסירות
לפתיחה חלון.

הנאים לבניהו:

א. כל הקירות השייכות לבניסה אחת חייבות לבנות בעת ובכונה אחת.
ב. ישלפחה פבילי גינה להצמחה האחרונים.

17.5 ברחוב שלמה המלך 72-66 תוחדר הוספה טכנדרטית בחזית הקדמית במידות:

<u>לכירה הפנימית</u>	<u>לכירה הפנימית</u>
24.56 מ"ר = 6.09 x 4.00	86.36 מ"ר = 7.00 x 4.00
58.51	89.21
<u>82.87 מ"ר</u>	<u>87.57 מ"ר</u>

17.6 ברחוב שלמה המלך 79-75 תוחדר הוספה טכנדרטית בחזית האחורית כגודל של עד
4.0 מ' סך הקיר הפנימי של הכניסה.

17.7 ברחוב שמעון בר גיורא 25,21,7,5 תוחדר הוספה טכנדרטית בחזית הקדמית עד
קו בנין 3.0 מ'.

17.8 ברחוב שמעון בר גיורא 27,23,5,5 ו-30-24 תוחדר הוספה טכנדרטית בחזית האחורית
עד קו בנין 5.0 מ'.

17.9 ברחוב שמעון בר גיורא 15,16 תוחדר הוספה טכנדרטית בחזית האחורית במידות:

13.20 מ"ר = 4.40 x 3.00	
3.42 מ"ר = 1.90 x 1.80	
1.76 מ"ר = 1.60 x 1.10	
3.11 מ"ר = 2.15 x 1.45	
<u>11.56 מ"ר</u>	
48.00	שטח קיים
<u>69.50 מ"ר</u>	סה"כ

8.0 ברחוב שמעון בר גיורא 19-12 תוחדר הוספה טכנדרטית בחזית האחורית במידות של
התוספות הקיימות.

18.1 במפעול בודניצין, מפעול ביתר ומפעול יודפת לא תותר כל הוספה בניה.

9. בנייה ברחוב:

- 9.1 תוחדר הקפת סביב גיבור בלבד.
- 9.2 אחרון בניה: 40% בקומה. סטטוס הקומות: 2, לכאי ספר בלבד תותר הקפת 3 קומות
סה"כ 120% בניה.

9.3 קרי בנייה: בצד הכוונה למגורים: 5.0 מ' או 3.0 מ' או 0.0.

9.4 גובה מכסיכלי של המכניס: 8.0 מ'.
גובה סדר גובה מכסיכלי: 14.00 מ'.

מכניס

10. שטח בנייה מוגדלת
לא תרומה שדה תרומה בניה כהתום השטח, בין שהיא תרומה למבנה קיים ובין שעומדת במבנה נודד.

11. מסדרם סטנדרטים אחרים

לא תהיה טוב תרומה בניה לקיים אלא נחמלאו התנאים הבאים:-

1. הכללה מפורשת של מסדר הבריאות ורשות רישוי עסקים צירוני בדבר הצורך ו/או הדרישה לחוספת הבניה כהוך היבש שיסוד רמת הטרחה ו/או שינוי סיווג הנכס. גודל השטח הסכונה יומלץ ויאשר ע"י רשויות אלו.

2. הכניה בינוי כוללה, במידה וקיים מבנה המכיל יותר ביחידת עסק אחת שתיקח בחשבון תוכנית סטנדרטיות בעתיד ושחאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3. התייחסות לפתרון למקרה של פגיעה בטכנה ציבורי פתוח או "דרך" או "שטח הפרשות לציבור".

4. איסור בעל הקרקע ו/או בעלי הרכוש המשותף לתרומה המבוקשת.

12. הוראות התכנון

על הכניה זו תחולנה הוראות הכניה המתור ותכניות המורשות שאושרו, אלא אם פורט אחר בתקנון או בחשויט זה.

13. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכניה המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965, סעיף 188 א' - ב'.