

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 12.11.82

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

ת.ב 115/03/5 תיקון...29

ת ק נ ר ו

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר - שבע
מקום	:	שכונת ט'
גושים	:	38060
חלקות	:	ארעיות
שטח התכנית	:	
חיוזם	:	הועדה המקומית
בעל חקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	:	6 באפריל 1982

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע

הכנית מס' 29/115/03/5
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה
בישיבתה מס' 106/477
מיום 17.2.82

יו"ר הועדה

1./ שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא ת.מ. 115/03/5 תיקון
"בנה ביתך" בשכונת ט' פלח ב' באר-שבע (לחלן התכנית) ותחול על השטח תמונתם
בקו כחול בתשריט המצורף (לחלן התשריט), אשר יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2./ מטרת התכנית

שינוי בתנחיות כניה באזור מגורים א' בתים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים.

3./ הנחיות בניה

בתים חד-משפחתיים

3.1: בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד בקומת אחת או קוטג'.

3.2: אחוזי בניה

35% בקומת אחת

50% בקוטג'

3.3: היטל הקרקע תמכסימלי יהיה 45%
באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרכות קומת עמודים מפולשת, סרפסות,
ומבני עזר, למעט מרפסות גג מרפסות גן, מקלט תת-קרקעי או עילי-תיקני, או מרתף
(כמוגדר בחוק, ובמגבלות שפורטו בתמשך).

3.4: שטח מרתף לא יעלה על 60% משטח הקומה.
גובה המרתף לא יעלה על 2.35 מ' נטו, תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ 0.70 מ'
מעל פני הקרקע.

3.5: קווי בניה - קו בניה: קדמי - כמסומן בתשריט או 3,00 מ'

קו בניה: צדדי - 3,00 מ'

קו בניה: אחורי - 5,00 מ'

3.6: לא תחרוג בניה תת-קרקעית אל מעבר לקווי הבניה המותרים.
לא תותר הקמת מוסכים בקווי הבניה הקדמי והצדדי, יש לשלבם במבנה עצמו.

3.7: גובה המבנים (למעט קומת מקלט תת-קרקעי ו/או מרתף).

גובה המבנים יהיה עד 2 קומות ולא יותר מ-8.00 מ' מגובה אבן השפה בפינת הגבוהה
של חזית המגרש ועד לגובה תסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג.

4./ עיצוב ארכיטקטוני

4.1: על אזור מגורים א' יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבניה, שימוש
בחומרים וצורת הבניה ובנוסף לכך שיקול דעתה של הועדה המקומית.

בתכנית תהגשם יש לציין במדויק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות,
תמקקות וכו'.

4.2: לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או
יוסחרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב
יש גם להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה.

4.3 יש להכניס ולבצע שירותי משק בית כגון: חליית כביסה ופחי אשפה במקום מוכן ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. מותר לשלב בגדר החזית את פחי האשפה.

5./ תנאים להוצאת חיתר בניה שירותים הנדרשים

הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן חיתר בניה או כל חיתר. המבוקש ממנה, גם אם הבקשה עונה על מגבלות הבניה ותנאי העיצוב ולעיל וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבניה הזאת באם תכנית הבניה והפתוח אין בהם משום פתרון לשירותיו התכנוניים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, כולל גבהים והתחברות לדרכים חצו הציבוריות, או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשירותים התכנוניים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש וכן מחוצה לו או שהפתרון לנ"ל אינו תואם את דרישות מתכנס העיר.

6./ מגורים א' - בתי דו-משפחתיים

6.1 תותר הקמת בתים דו-משפחתיים בקומה אחת או קוטג' כל בקשה לחיתר בניה תוגש ביחד עם תכנית של היחידה הסמוכה, שתקיר כללית משותפת תזכה בכניסון תהיה תואמת ולשביעות הועדה המקומית ותאושר על-ידיה.

התכנית תוגש ותיבדק על ידי

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

6.2 הנחיות הבניה של מגורים א', בתים דו-משפחתיים, חלות גם על מגורים דו-

משפחתיים למעט הסעיפים הבאים:

התכנית תוגש ותיבדק על ידי

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

6.2.1 מרווח צדדי בקיר המשותף: 0.0 או 2.00 מ' (ללא פתחים)

המרווח 0.0 הקיר יהיה אסום (ללא פתחים)

במרווח 2.00 מ' תותר החקבת חלונות שגובהם לא יעלה על 2.00 מ' במוך

מ-1.80 מ' ממפלס רצפת המבנה.

התכנית תוגש ותיבדק על ידי

תותר פתיחת דלת או חלון לחדר משק, בתנאי שיבנה קיר מפריד על הגבול המשותף בגובה של 1.80 - 2.00 מ'.

התכנית תוגש ותיבדק על ידי

מרווח צדדי שאינו משותף: 3.00 מ' מינימום.

מרווח אחורי - 4.00 מ' מינימום.

התכנית תוגש ותיבדק על ידי

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

6.2.2 תותר בניית מקלט משותף ללא קיר מפריד על קו בנין 0.0.

החלטת שירות המבחן והמשרד המרכזי: חלוקת חובות המבחן והמשרד המרכזי. חלוקת חובות המבחן והמשרד המרכזי.

2\ חלוקת חובות המבחן והמשרד המרכזי

החלטת שירות המבחן והמשרד המרכזי: חלוקת חובות המבחן והמשרד המרכזי. חלוקת חובות המבחן והמשרד המרכזי.

חוק המבחן

חוק המבחן והמשרד המרכזי: חלוקת חובות המבחן והמשרד המרכזי. חלוקת חובות המבחן והמשרד המרכזי.

חוק המבחן

חוק המבחן והמשרד המרכזי: חלוקת חובות המבחן והמשרד המרכזי. חלוקת חובות המבחן והמשרד המרכזי.

מרחב הכנסות: 29/11/53/5
מבחן: 29/11/53/5

מרחב הכנסות: 29/11/53/5
מבחן: 29/11/53/5

מרחב הכנסות: 29/11/53/5
מבחן: 29/11/53/5

מרחב הכנסות: 29/11/53/5
מבחן: 29/11/53/5

מרחב הכנסות: 29/11/53/5
מבחן: 29/11/53/5

מרחב הכנסות: 29/11/53/5
מבחן: 29/11/53/5

מרחב הכנסות: 29/11/53/5
מבחן: 29/11/53/5

מרחב הכנסות: 29/11/53/5
מבחן: 29/11/53/5

מרחב הכנסות: 29/11/53/5
מבחן: 29/11/53/5

מרחב הכנסות: 29/11/53/5
מבחן: 29/11/53/5