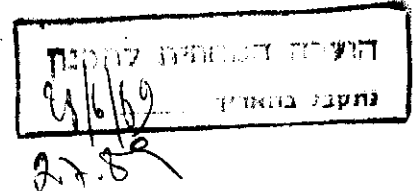


26.6.87

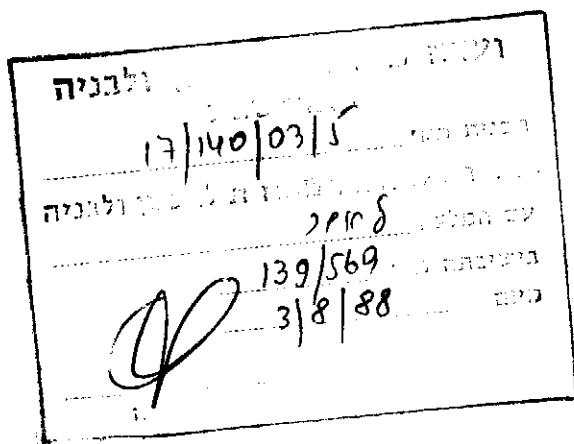


מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת מס. 17/140/03/5
שינוי לתכניות מפורטות מס. 14/140/03/5, 7/140/03/5
15/140/03/5 - ו

ת ק נ ו ן

מחוז	: הדרום
נפה	: באר - שבע
מקום	: שכונה ד'
גוש	: 38080, 38079
חלקות	: ארעיות
שטח התכנית	: 36.10 ד'
היוזם	: משרד הבינוי והשיכון
המתכנן	: אדריכל יוסף תג'ר
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	: יולי 1988



9/1

1. שם וחלות התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 17/140/03/5 שינוי לתכניות מפורטות 7/140/03/5, 14/140/03/5 ו-15/140/03/5.
תכנית זו תשתרע בין רחוב שפרינצק בצפון לבין רחוב אברהם אבינו ורחוב האיסיים לבין אזור מגורים צפונית לרח' סנהדרין, שכונה ד' באר - שבע (להלן "התכנית") ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. מטרת התכנית
2.1 יצירת מסגרת תכנונית לקביעת הנחיות חדשות לתוספת בניה לצורך שיפור תנאי דיור באזורי מגורים א', מגורים ב' ומגורים ג'.
3. אזור מגורים א' - רכבות
3.1 בניה בקומה אחת.
3.1.1 תותר בניית דירה אחת בלבד בכל תת-חלקה.
3.1.2 הבניה בקומה אחת תותר בתנאי שתוכנן עם פאטיו אחד או שניים שיחננו פתרון לאור ואוורור הדירה.
3.1.3 הבניה המקסימלית תהיה 120 מ"ר כולל מבנה עזר.
3.1.4 יש להמציא אישור עם חתימות השכנים משני צידי הדירה לפני הגשת תיק הבניה.
3.1.5 קו בניה: קדמי - 4.00 מ' צדדי - 0.0 בתנאי קיר אטום.
אחורי - 0.0 תותר פתיחת חלונות מעל גובה 1.80 מ' ממפלס רצפת הבית ועד תחתית תקרה.
3.1.6 חלונות ודלתות - בדירות הצדדיות לכיוון השבילים תותר פתיחת דלת אחת, החלונות יהיו עליונים בלבד מעל לגובה 1.80 מ' ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה.
- 3.2 בניית קוטג'
3.2.1 תותר בניית דירה אחת בלבד בשתי קומות בכל תת-חלקה בשטח של 160 מ"ר, כולל מבני עזר, בקומת הקרקע השטח המקסימלי יהיה 120 מ"ר כולל מבנה עזר.
3.2.2 קו בנין: קדמי - 4.00 מ' צדדי - 0.0 בצידי המרפסות תחויב בניתו של קיר אטום בגובה 2.0 מ".
לא תותר פתיחת חלונות בקירות צדדיים.

אחורי - 0.0
בקומת קרקע יותרו חלונות מעל
גובה 1.80 מ' ועד תחתית תקרה
בקומה ראשונה קו הבניין יסוג
1.50 מ' יותר שימוש במרפסת
בלתי מקורה וכן בנית מעקה
בנוי למרפסת זו בגובה 1.00
מ'. תותר פתיחת חלונות
ודלתות למרפסת זו.

3.2.3 בדירות הצדדיות לכיוון השבילים תותר פתיחת חלונות כדלקמן:
בקומת הקרקע החלונות יהיו עליונים בלבד מעל לגובה 1.80 מ'
ממפלס הרצפה ועד תחתית תקרה, בקומה השניה על פי תכנית
עיצוב אדריכלי.

3.2.4 יש להמציא אישור עם חתימות השכנים משני צידי הדירה לפני
הגשת תיק הבניה.

3.3 הערה כללית

3.3.1 בכל מקרה רשאית הועדה המקומית לדרוש את פירוק או שיפוץ
מבנה העזר על פי בדיקה בשטח ותנחן חוות דעת מנומקת
המתייחסת למצב המבנה הקיים, חומרי בניה, עיצוב וכל הערה
אחרת הנוגעת לטיב ואופי המבנה והשימוש בו.

3.3.2 מבנים חריגים בקוי בנין: כל המבנים החורגים מהוראות קוי
הבניה שבתכנית זו ושיש להם היתר בניה כחוק ביום אישור
תכנית זו יקבעו כבניינים "חורגים" לפי תכנית זו.

3.4 תנאים להוצאת היתרי בניה

3.4.1 תוגשנה לאישור הועדה המקומית תכניות עבוד מערכות ביוב
לכל קבוצת בניינים (רכבות) עם פתרון חיבור הבתים לאחר בנית
התוספות המוצעות תכנון זה והפתרון המוצע ישמשו בסיס
לבדיקה ואישורה של תכנית ההגשה.

3.4.2 כל מבקש היתר בניה מתחייב להכין את החיבור החדש בתחום
המגרש וכן יתחייב לבצע את החיבור הסופי למערכת הביוב בד
בבד עם הבניה או לאחר מכן.

4. הנחיות בניה עבור אזור מגורים ב' ו-ג'.
- קרי בניה - תותר בניה בגבולות המגרש בתנאים הבאים:
- 4.1 מרחק מינימלי בין שתי חזיתות עם פתחים (מעל גובה 1.0 מ' ממפלס הרצפה ודלתות) לא יקטן מ-6.0 מ' המרחק ימדד בניצב למישור החלונות ועד לקיר הבניין הסמוך.
- 4.2 מרחק מינימלי בין חזית בבנין אחד עם פתחים מעל גובה 1.80 מ' ממפלס הרצפה ובין חזית בבנין שני עם פתחים מעל גובה 1.0 מ' ממפלס הרצפה לא יקטן מ-4.0 מ', המרחק ימדד בניצב למישור החלונות.
- 4.3 המרחק המינימלי בחזיתות עם קיר אטום יהיה 0.0 מ'.
- 4.4 קו בנין קדמי יהיה 0.0 מ', בתנאי הסדרת קרי ראייה לרכב בצמתים והתאמת קרי התשתית.
- 4.5 בחזית בנין הגובלת בשטח ירוק יותר קו בנין 1.0 מ'.
- 4.6 בחזית הגובלת בשטח המיועד למבני ציבור יותר קו בנין 1.0 מ' בתנאי שלאחר ההרחבה ישאר מרחק של 10 מ' עד לחזית הבנין הקרוב. המרחק ימדד בניצב למישור החלונות ועד לבנין הקרוב.
- 4.7 השטח הכולל המותר לבניה בכל מגרש יהיה כפולה של מספר הדירות ב-120 מ"ר לדירה.
- במסגרת תכניות הבינוי ומסלול השיקום תתאפשר העברת שטחים מדירה לדירה וגודלם הסופי של חלק מהדירות יעלה על 120 מ"ר בתנאי שסך כל השטח הבנוי לא יעלה על השטח המותר לבניה.
- 4.8 תותר תוספת על גבי הגג הקיים לכל הדירות שבקומה העליונה בתנאים הבאים:
1. הסדרת דוודי השמש לכל הדירות באגף.
 2. הסכמת רוב דיירי האגף שמעליו מתוכננת התוספת (היציאה לאגף).
- 4.9 לא ינתן היתר בניה ליחידת דיור אחת או לקבוצת דירות אלא אם כן אושרו לפני כן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אשר תוגשנה מראש לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 4.10 תכניות הבינוי שתוגשנה לאישור הועדה יכללו תאום מערכות תשתית, ותכניות פתוח, ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

4.11 אישרה הועדה המקומית תכנית בינוי ועיצוב כאמור יתאפשר
ממועד זה הוצאת היתר בניה בתחומי התכנית. תכנית הבינוי
האחרונה שתאושר תחייב את בעלי הדירות בכל בניה בעתיד תהיה
על פי תכנית זו.

4.12 תותר בנית כניסות נפרדות לכל דירה ודירה בקומת הקרקע וכן
הצמודת חלק מהחצר לשימושה הפרטי בתאום ועל פי תכנית הבינוי
והעיצוב שתאושר.

5. הוראות התכנית ויחס התכנית לתכניות קודמות.
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר ותכניות מפורטות
מאושרות אלה אם כן נאמר אחרת בתקנון או סומן אחרת בתשריט
המצורף.

6. דרכים וחניות.
רוחב הדרכים ומספרן ישאר ללא שינוי ואילו קווי הבניין יהיו
כפי המפורט בהנחיות הבניה סעיף 4 ולא כפי המפורט בתשריט.

7. שלבי ביצוע - 10 שנים

יגדף תגיד
אדריכלים
טל 03-6140000
227294
המתכנן

משרד דביר והשכר
שמואל חניב
היוזם

הת י מ ו ת

בעל הקרקע

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

מרחב הכניס מקומי 19/4/5
תכנית 19/4/5
הועדה המחוזית/משנה נסת
בישיבתה מס' 19/4/5
מיום 19/4/5
לתוכנית הזכרת לע"י
יו"ר מנהל לתכנון

תכנית מס' 19/4/5
הפרסומים מס' 3702
סורסמה לפתן תוקף. בילקוש
4337
מיום 29/9/89
נפוד

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

מרחב הכניס מקומי 19/4/5
תכנית 19/4/5
הועדה המחוזית/משנה נסת
בישיבתה מס' 19/4/5
מיום 19/4/5
לתוכנית הזכרת לע"י
יו"ר מנהל לתכנון

תכנית מס' 19/4/5
הפרסומים מס' 3587
סורסמה להפקידה בילקוש
131
מיום 13.10.88
נפוד