

9.7.88

29/6/88

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס. 13/151/03/5 ב' שינוי לתכנית מפורטת מס. 13/151/03/5 ו-13/151/03/5 א'.

ת ק נ ו ן

מחוז	: הדרום
נפה	: באר - שבע
מקום	: שכונה ד'
גוש	: 38075 , 38073 , 38072
חלקות	: ארעיות
שטח התכנית	: 197.8 ד'
היזום	: משרד הבינוי והשיכון
המתכנן	: אדריכל יוסף תג'ר
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	: יולי 1988


מס' התכנית: 13/151/03/5

מס' המקומות: 38075, 38073, 38072

מס' הארעיות: 2 א א

מס' היזום: 139/569

תאריך: 3/8/88



7/8

1. שם ונחלת התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 13/151/03/5 ו- 13/151/03/5 א'.
 לתכנית מפורטת מס. 13/151/03/5 ו- 13/151/03/5 א'.
 תכנית זו תשתרע בין הרחובות אברהם אבינו ויצחק אבינו במערב
 לבין שד' הנשיאים במזרח, ובין רח' הרקנוס בצפון ושלמה המלך
 בדרום, שכונה ד' בבאר - שבע (להלן "התכנית") ותחול על השטח
 המנותח בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט") המהווה
 חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מטרת התכנית
 2.1 יצירת מסגרת תכנונית לקביעת הנחיות חדשות לתוספות בניה
 לצורך שיפור תנאי הדיור 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 שתתוכנן עם פאטיו אחד או
 שניים שיתנו 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 בנייה: קדמי 4.00 מ'
 צדדי 0.0
 אחורי 0.0
 בתנאי קיר אטום.
 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 מוטג'
 3.2.1 תותר בניית דירה אחת בלבד בשתי קומות בכל תת-חלקה בשטח של
 150 מ"ר, כולל מבני עזר, בקומת הקרקע השטח המקסימלי יהיה
 120 מ"ר כולל מבנה עזר.
 3.2.2 קו בניין: קדמי 4.00 מ'
 צדדי 0.0
 בצידו המרפסות תחויב בנייתו
 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 בזירות הצדדיות לכיוון השבילים תותר פתיחת חלונות כדלקמן:
בקומת הקרקע החלונות יהיו עליונים בלבד מעל לגובה 1.80 מ'
מנפלט 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 בזיקה בשטח וחנתן חרות 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 בבניינים "חורגים" לפי תכנית זו.

3.4 תנאים להוצאת היתרי בניה

3.4.1 תוגשנה לאישור הועדה המקומית תכניות עבור 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
המגורש וכן יתחייב לבצע את החיבור הסופי למערכת הביוב בז'
בבד עם הבניה או לאחר מכן.

4. הנדירות בניה עבור אזור מגורים ב' ו-ג'.
- 4.1 קרי בניה - תותר בניה בגבולות המגרש בתנאים הבאים:
מרחק מינימלי בין שתי חזיתות עם פתחים (מעל גובה 1.0 מ'
ממפלס הרצפה ודלתות) לא יקטן מ-0.5 מ' המרחק ימדד בניצב
למישור החלונות ועד לקיר הבנין הסמוך.
- 4.2 מרחק מינימלי בין חזית בבנין אחד עם פתחים מעל גובה 1.00 מ'
ממפלס הרצפה ובין חזית בנין 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 החשתית.
- 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 כפולת של מספר
הדירות ב-200 מ"ר לדירה.
המסגרת תכנית הבינוי ומסלול השיקום תתאפשר העברת שטחים
מדירה לדירה וגודלים הסופי של חלק מהדירות יעלה על 120 מ"ר
בתנאי שגם כל השטח הבינוי לא יעלה על השטח המותר לבניה.
- 4.8 תותר תוספת על גבי הגג הקיים לכל הדירות שבקומת העליונה
בתנאים הבאים:
1. הסדרת זווית השמש לכל הדירות באגף.
2. הסכמת רוב דיירי האגף שמעליו מתוכננת התוספת (היצאה
לגג).
- 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
הטתית, וחכירות פתוח, ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

4.11 איטרה הועדה המקומית תכנית בינוי ועיצוב כאמור לתאפשר 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 הצמדת 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 ותחנות.
רונב הדרכים ומספרן ישאר ללא שינוי ואילו קוי הבניין יהיו כפי המפורט בהנחיות הבניה סעיף 4 ולא כפי המפורט בתשריט.

7. שלב ביצוע - 10 שנים

ח ת י מ ו ת

המחשבן 22 8244

משרד הבינוי והשיכון
מנהל הנגב

הירום

בעל הקרקע

משרד הפנים
חוק החכונות והחנייה השמורה 1965
מחוז הדרום

מרחב/הכנון מקומי מחוז הדרום
 חכניה מס' 100/100
 הועדה המחוזית/מסנה נחז מחוז הדרום
 בישיבתה מס' 100/100
 מיום 14.7.89 תהליכה להת הוקף
 לתוכנית הנזכרת לעיל.
[Signature]
 מנהל מחוז הדרום

מס' 100/100
24/9/89
3702

מרחב/הכנון מקומי מחוז הדרום
 חכניה מס' 100/100
 הועדה המחוזית/מסנה נחז מחוז הדרום
 בישיבתה מס' 100/100
 מיום 14.7.89 תהליכה להת הוקף
 לתוכנית הנזכרת לעיל.
[Signature]
 מנהל מחוז הדרום

מס' 100/100
24/9/89
3702