

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 24-10-1991

מבוא ועקרונות התכנון לתוכנית מס' 80/מ/5
שטח התכנית נמצא מצפון לרח' דורי בין הרחובות דוד אלעזר במערב ורח' 2/6 במזרח השטח בעקרון בשפוע יורד מצפון לדרום.
בשטח התכנית קיפולי קרקע מעטים.
התכנית מתחלקת ל 2 סוגי בניה:
(א) בניה רוויה 102 (יחידות דיור) בניה בקומות.
(ב) בניה צמודת קרקע 215 (יחידות דיור).
כמו כן מתוכנן מרכז מסחרי שישתב במיוחד את האוכלוסיה בשכונה ובאיזור.
מתוכנן ביי"כ מרכזי ומגרש (רזרבה) לבניני צבור.
תנועה:
המרכז המסחרי מוקם על כביש גישה מצפון לתכנית - כביש מס' 8 - ומאפשר גישה נוחה לאספקה ושירותים אחרים.
החניות בתוך המגרשים גם בבניה צמודת קרקע וגם ב"בניה רוויה".
הכניסות לבניה צמודת הקרקע לא תותר מהכבישים העוטפים את התכנית (לא תותר כניסה מרח' דורי - 2/6 - 8) הכניסות תהינה מרחובות פנימיים בלבד.
לא תותר בנית מבנה עזר בקצה מגרשים הגובלים לרחוב דורי - מס' 26-8.
הבניה צמודת הקרקע, בחלקה, הנה לאורך כבישים משולבים.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. 80/מ/5
הועדה לבניה למגורים (מס. 80/מ/5) הודעה
החליטה ביום 2.9.91 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
מנהל תחנת המידע לבנייה

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 80/מ/5
הועדה לבניה למגורים (מס. 1/8) הודעה
החליטה ביום 2.9.91 לתפיד את התכנית.
מנהל תחנת המידע לבנייה

יוני 1991

1076/151

מרחב תכנון מקומי באר שבע
על תכנית זו חלות הוראות הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)
התש"ן - 1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
תכנית מס' 80/במ/5
שנוי לתכנית מפורטת מס' 191/03/5

1. זהו והתחמה:

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מס' 80/במ/5 שנוי לתכנית מפורטת מס' 191/03/5 שכונה ו'.

1.2 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפים בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח בנוי בקנ"מ 1:1250 מנחה לא מחייב.

1.3 מקום התכנית: מחוז: הדרום
נפה: באר שבע
עיר: באר שבע
גוש: 38061, גוש (כתר) באר שבע 9 חלקה 10 (חלקי)

1.4 שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ - - 127. דונם.

1.5 היוזם ומגיש התכנית: משרד הבנוי והשכון.

1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1.7 המתכנן: גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
רח' בית עובד 15 תל - אביב

1.8 מטרת התכנית:

א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

1.9 כפיפות התכנית: התכנית כפופה לתכנית מתאר באר שבע שכונה ו'

מס' 102/02/2, לתכנית מתאר באר שבע מס' 102/05/2 ולתכנית מפורטת מס' 191/03/5 על שינוייהן.

2 הוראות התכנית
2.1 טבלת האזורים ושימושה.

מספר	אזור	ציון בתשריט	מספר המגורים הכלולים	מספר יחידות מגורש בכל מגרש	שטח מצעדי של מגרש (משנה א'-ב) ב'דונם	מספר קומות מירבי	%בניה מידי בקומה	סחף% סחף בידי בכל הקומות	סלח מספר יחידות דיור	כיסוי קרקע מירבי במ'ד	סה'כ בניה מירבית בכל הקומות	קו' בין מצעדים		
												קדמי	צדדי	עודפי
1	מגורים א'	טתום	1-49 51-112	1 א- 2	0.233	1+ ק.ע 2 או קומות	35%	50%	215			3 או קד משותף	5	
2	מגורים ג'	צהוב	116 117-121 122	18 12 24	2.800 2.000 4.798	4 ק.א 3 קומות + ק.עמודים			102	720 480 960	2160 1440 2880	4	6-10	
2	מסחרי אפוד מותחם אפוד כהה	אפוד מותחם אפוד כהה	114		5560	2 קומות	45%	50%	/	2500	2780	15 20		
2	בנין עברי	חום מותחם חום סהה	50 113 115 123		1.137 0.710 2.520 3.412	2 קומות 3 קומות	50%	100%	/	569 353 1260 2047	1137 710 2520 4094	4		
5	עברי פתוח	ירוק	בהתאם לתכנית מתאר באד שבע											

- 1 פרט למגורים 5, 6, 34, 57-64 כל יתר המגורים מחולקים לחלוקת משנה א', ב', ג'.
- 2 קו' בין המסומנים בתשריט-מחייבים (כולל מגדשים פנתיים ואחרים)

2.2 עיצוב אדריכלי לכל האזורים:

על איזורי המגורים יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבניה, שימוש בחומרים וצורת הבניה ובנוסף לכך שיקול דעתה של הועדה המקומית.

בתכנית ההגשה יש לציין במדוייק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתכנון וגם אם הינה תואמת לתקנות התכנון והבניה במקרים הבאים, כולם או מקצתם:

שתכנית הבניה והפיתוח אין בה משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש כולל גובהם והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים מחוצה להם או שהפתרון לנ"ל אינו תואם דרישות מהנדס העיר. העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או שלא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרש לאזור.

לא תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב. יש להראות את מיקומם המדוייק בתכנית ההגשה. יש לתכנן ולבצע שרותי משק הבית כגון: חליח כביסה וכו' במקום מוסדר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. סילוק האשפה יהיה בהתאם להנחיות - סיכומים עם הרשות המקומית. יש להראות בתכנית ההגשה את מיקומה וגובהה של אנטנת הטלוויזיה התכנון יכלול גם אפשרות התחברות לרשת הטלוויזיה בכבלים.

2.3 אזור מגורים אי מגרשים 112 - 51, 49 - 1

פרט למגרשים 5, 6, 34, 54 - 57 כל יתר המגרשים מחולקים לחלוקת משנה אי, בי.

סה"כ: 215 יחידות דיור.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום מהווה אזור מגורים אי. מגורים בני קומה מעל קומת עמודים מפולשת או שתי קומות.

א. חלוקת המגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט וניחנת לשנויים קלים מבלי שהדבר יהווה שנוי לתכנית.

ב. בכל מגרש או מגרש משנה חותר הקמת יחידת דיור אחת כמסומו בתשריט.

ג. גובה המבנה המקסימלי לבנין עם גג שטוח יהיה 8 מ' ובנין עם גג רעפים 10 מטר.

המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפונה הגבוהה שבחזית המגרש ובמקרה שהגישה היא משביל, המדידה תעשה מגובה קצה השביל, בגבול המגרש.

ד. קוי הבניה יהיו כפי שסומו בתשריט ובטבלת האזורים והשימושים (סעיף 2.1)

במגרשים פינתיים קוי הבנין בחזיתות הפונות לרחובות יהיו כמסומו בתשריט.

ה. סך הכל שטח הבניה המירבי יהיה בבנינים בני קומה אחת 35% משטח המגרש ובשתי קומות סה"כ 50% משטח המגרש, בהשלכה אופקית 35% לכל היותר.

ו. באחוזי הבניה יחושבו ויכללו כל השטחים המקורים, מרפסות מקורות ומבני עזר שיהוו חלק בלתי נפרד מהבנין למעט המפורט כדלקמן:

ז. שטח מקלט ברוטו של עד 10 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו חקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת קרקעי.

ח. שטח המרחף לא יעלה על 60 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.20 מ' ותקרתו לא תבלוט יותר מ 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

ט. תוחר בנית סככת רכב פתוחה לא סגורה יחידה או כפולה משותפת לשני מגרשים צמודים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מטר. שטח מירבי של סככה יחידה לא יעלה על - 23 מ"ר (3.50 x 6.50) קו בנין צדדי 0.0, קו בנין קדמי 0.0 או 3.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה.

2.4 אזור מגורים ג' מגרשים 116-122

סה"כ: 102 יחידות דיור.
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מהווה אזור מגורים ג'.
מגורים בני 4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים.
קוי הבניה, שטח הבניה המירבי ומספר יחידות הדיור המותרות בכל מגרש יהיו בהתאם לנקבע בטבלת האזורים והשימושים (סעיף 2.1) ובטבלת יחידות הדיור שבתשריט המצורף.
במגרשים הפנתיים קוי הבנין בחזיתות הפונות לרחובות יהיו כמסומן בתשריט.
בכל מגרש תוחר הקמת מספר בנינים.

2.5 אזור מסחרי מגרש מס' 114

השטח הצבוע בתשריט אפור מוחחס אפור כהה מהווה אזור מסחרי להקמת חנויות, בנקים ומשרדים.
גובה הבנין, קוי הבניה ואחוזי הבניה יהיו בהתאם לנקבע בטבלת האזורים והשימושים (סעיף 2.1)
לפני הוצאת היחרי בניה חוגש תכנית מפורטת לשטח המסחרי.
בשטח המגרש יימצאו פתרון לשטח לפריקה, טעינה וחניה בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר באר שבע.

2.6 שטח לבניני צבור - מגרשים 50, 113, 115, 123

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מוחחס חום כהה מהווה שטח לבניני צבור להקמת בית כנסת, מקוה ומוסדות חנוך.
מגרש מס' 50 הוא שטח רזרבה למוסדות צבוריים.

גובה הבניינים קוי הבניה ואחוזי הבניה יהיו בהתאם לנקבע בטבלת האזורים והשימושים (סעיף 2.1)

2.7 שטח צבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה שטח ציבורי פתוח בו יעבור קו ביוב ותחולנה עליו הוראות תכנית המתאר באר שבע.

2.8 מקלטים

בכל האזורים המקלטים ייבנו בהתאם להנחיות הג"א.

3. דרכים, כניסה וחניה:

3.1 חניה:

א. בכל מגרשי הבניה תהיה חניה בגבולות המגרש.
ב. החניה בכל שטח התכנית תנתן על פי תקן תכנית מתאר באר שבע.

3.2 לא תנתן כניסה לרכב למגרשים מרחי דורי ומרחוב מסי 6 ג.

3.3 דרכים משולבות:

הדרכים המשולבות תהינה מרוצפות. סף הכניסה אליהן תהייה אבן שפה מונמכת.

הדרך תהיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי רכב השייכים לדיירים ומבקריהם. תכנון הדרך יתן פתרון להפרדה ובטחון להולכי רגל וכו' ריהוט הדרך והצמחיה כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.

4. הפקעות לצרכי צבור:

כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור כגון דרכים, דרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, שטחים לבנייני צבור, שטחים צבוריים פתוחים יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 - סעיף 188 א'ב'.

5. הנחיות כלליות לתשתית:

5.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, החקשרות,

הטלפון, הטלויזיה, החאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשיעור רצון הרשויות המוסכמות. תנחו זכות מעבר במגרשים שבחחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

5.2 יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסכמות.

5.3 רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת - קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משורר אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6. חלוקה ורישום:

החלוקה של השטחים תיעשה עפ"י המסומן בחשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית לצרכי רשום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

7. שנויים בחלוקה:

שנויים בחלוקה הנובעים מקנ"מ או מחישוב במדידה גרשפית שאינם מאפשרים דיוק ממשי מבחינת האחוז וכן מבחינת גודל השטח או שנויים הנובעים מתנאים טופוגרפיים של השטח יהיו מותרים בגבולות של עד 0.5% ואין להראות בהם שנוי לתכנית.

8. תנאי למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אשור תכנית בנוי ע"י הועדה המקומית.

9. תוקף התכנית:

סיום עבודות השתיית עבור 25% מיחדיות התכנית יחשב כהחילת בצוע התכנית. באם לא יוחל בצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אשורה יופקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

10. שלב בצוע:

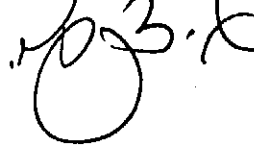
בצוע התכנית יתחיל עד אוגוסט 1991 וסיומה יהיה תוך 3 שנים.

1991

חתימת היוזם

חתימת בעלי הקרקע

גדשון צפוד
אדריכל ותכנון ערים





חתימת המתכנן

