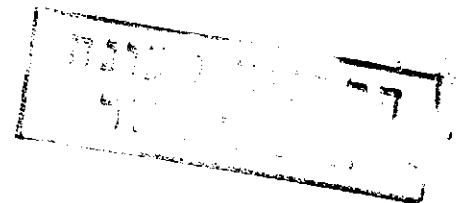


31.91
5.2.91

תקופת התקנה (תקנה)

מרחב תכנון מקומי באר שבע



תכנית מפורטת מס' 44/115/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 3/115/03/5, 20/115/03/5, 38/115/03/5

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 10.2.91

- מחוז: הדרום
- נפה: באר שבע
- מקום: שכונה ט' - פלח ב' (קטט צפוני)
- נוש: 38060
- שם התכנית: כ-164 דונם
- בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- היוזם: משרד הבינוי והשיכון
- הסתכנון: אדריכל סיכאל אזמוג

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 44/115/03/5-2 שינוי לתכניות מפורטות 20/115/03/5, 38/115/03/5, 3/115/03/5

2. חלות התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשרים המצורף אליה והערוך בק. מ. 1:1250. להלן התשרים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. תכנית בינוי הערוכה בק"מ 1:1250 משמשת לצרכי הנחיה בלבד.

3. סגרת התכנית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 44/115/03/5

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

עם המלצה

בישיבתה מס' 503/4

מיום 30.5.89

יורד הוסיאן

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים קרקע חדשים, וקביעת הנחיות בניה, תכנון, ורהותית רשת דרכים חדשים. חדשים.

4. **יחס לתכניות אחרות:** על השטח חלות הוראות תכנית המתאר 102/02/5 ות.מ. 115/03/5 על תיקוניה.

5. **שימושי הקרקע:** יהיו בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתכנית זו.

6. **החלוקה לאזורים:** תהיה בהתאם לתשרים המצורף בדלהלן:

- 6.1 **אזור מגורים ג'** - מסומן בצבע צהוב.
- 6.2 **אזור מגורים מיוחד** - מסומן בצבע כתום מותחם בכתום כהה.
- 6.3 **אזור לבניני ציבור** - מסומן בצבע חום מותחם בחום כהה.
- 6.4 **אזור מסחרי** - מסומן בצבע אפור מותחם באפור כהה.
- 6.5 **שטח ציבורי פתוח** - מסומן בצבע ירוק.
- 6.6 **שבילי הולכי רגל** - מסומן בצבע ירוק מוגדר ב-2 קוים אדומים.
- 6.7 **דרכים מוצעות** - מסומן בצבע אדום.
- 6.8 **דרכים קיימות** - מסומן בצבע חום בהיר.
- 6.9 **דרכים משולבות** - מסומן בתשרים בפסים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק.

7. **רשימת התכליות:**

7.1 **אזור מגורים ג'** - באזור זה תותר הקמת מבנים בני 3 קומות. לדירות בקומת הקרקע יוצמדו חלקות קרקע כשיתרת שטח המגרש תהיה חצר משותפת לכלל הבית.

א. אחוזי בניה - בהתאם לטבלת שטחים ושימושים.

ב. בחישוב אחוזי בניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים לרבות מרפסות מקורות.

ג. שטח המקלט לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה בין אם הוא עלי או תת קרקעי.

ד. שטח המרתף במסגרת תכנית הבניה ובגובה עד 2.20 מ' בתנאי שלא יבלוט יותר מ-70 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננים, לא יכלל באחוזי הבניה, ויהיה רכוש משותף מחולק שווה לכל יחידת דיור.

ה. תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו או מזגני אוויר בתנאי שיעוצבו וישולבו ארכיטקטוניית, עם המבנה.

ו. הגגות יהיו מרעפים עם אפשרות לניצול חלל הגג לדירות העליונות בעת הגשת הבקשה להיתר למבנה כולו.

ז. חומרי הגימור המותרים: אבן נסורה, פסיפס, טיח.

ח. הגדרות יהיו גדרות בטון גלוי בגובה 40 ס"מ גימור קורדרוי בצבע לבן ומעליהן גדר רשת מתכת בגובה 70 ס"מ. [110 ס"מ סה"כ]

ט. חלוקה למגרשים - באזור מגורים ג' :

י. יוגש לאישור הועדות תשריט חלוקה לכל מגרש שיבנה בו יותר מבנין אחד.

יא. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן תכנית מתאר באר שבע.

7.2 **אזור מגורים מיוחד**

באזור זה תותר הקמת מבנים בני 9 קומות מעל קומת עמודים כאשר בקומה התשיעית 2 דירות פנטהאוז בלבד. ומבנים בני 12 קומות מעל קומת עמודים.

- א. אחוזי בניה - בהתאם לטבלת שטחים ושימושים.
- ב. בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים לרבות מרפסות מקורות.
- ג. שטח המקלט לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה בין אם הוא עלי או תת קרקעי.
- ד. שטח המרתף במסגרת תכנית הבניה ובגובה עד 2.20 מ' ובתנאי שלא יבלוט יותר מ-70 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננים לא יכלל באחוזי הבניה, ויהיה רכוש משותף מחולק שווה לכל יחידת דיור.
- ה. תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו או מזגני אוויר בתנאי שיעוצבו וישולבו ארכיטקטוניית, עם המבנה.
- ו. הגגות יהיו שטוחים.
- ז. חומרי הגמר המותרים: אבן נסורה, פסיפס, טיח.
- ח. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן תכנית המתאר באר שבע.
- ט. במגרשים 107 108 109 110 יהיה עיצוב ארכיטקטוניתואם לבנינים.

7.3 אזור למסחר

- תותר הקמת חנויות בלבד.
- א. אחוזי הבניה - בהתאם לטבלת שטחים ושימושים.
- ב. הגג יהיה גג רעפים.
- ג. תותר בנית גגון ברוחב 3 מ' מעבר לקו בנין.
- ד. חמרי הגימור המותרים - אבן נסורה, פסיפס, טיח.
- ה. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן תכנית המתאר באר שבע.

7.4 אזור לבניני ציבור

- שטחים לבניני ציבור, והשימושים בהם יהיו לפי טבלת שטחים ושימושים. גובה המבנים המירבי יהיה 3 קומות.
- א. אחוזי הבניה המותרים - על פי טבלת שטחים ושימושים.
- ב. חמר הגימור - אבן נסורה, פסיפס, טיח.
- ג. החניה תהיה בתחום המגרש.

7.5 שטח ציבורי פתוח ושבילי הולכי רגל

השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני למגרשי משחק לילדים למעבר שבילים להולכי רגל, ולהעברת קוי תשתית תת קרקעיים.

7.6 דרכים וחנויות ציבוריות

ישמשו לתנועת כלי רכב, לחניית כלי רכב, לנטיעות ולהעברת שירותים תת קרקעיים.

7.7 דרכים משולבות

דרכים אילו ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, משולב בנטיעות.

8. תקנות כלליות:

8.1 סיס וביוב:

קוי הביוב ומים יתוכננו בתאום עם משרד מהנדס העיר ואישורו.

8.2 ניקוז:

שיטת הניקוז תהיה בשיפועים טבעיים ו או קווים תת קרקעיים בתאום עם משרד מהנדס העיר ואישורו. לא יורשו מרזבים גלויים וזרוביות. על המרזבים להיות בקירות.

8.3 **תחנות סרנספורמציה, ביתני אשפה ומתקני בלוני גז מרכזיים**
ישולבו בתכנון המבנים ו או בקירות תומכים וגדרות ו או בצורה שלא יהו מפגע חזותי, באישור הועדה המקומית!

8.4 אנסנות:

אנסנות טלוויזיה מרכזית אחת לכל מבנה.

8.5 הסתרת מתקני כביסה וצנרת אספקות.

יש להראות בתכנית ההגשה פתרון להסתרת הכביסה התלויה לייבוש. כל צנרת הביוב וצנרת אספקת גז, קוי טלוויזיה וטלוויזיה בכבלים יוצנעו בתוך המבנה. יש לדאוג לפתרון נאות בחזיתות למתקני מיזוג אויר. כמו כן יש לדאוג להצנעת דודי המים החמים ולשילוב הקולטים במבנה- מבחינה ארכיטקטונית.

8.6 אשפה:

סילוק האשפה יעשה בשיטה המקובלת בעיריית באר שבע, מיקומם המדויק ייקבע בתכנון מפורט של המבנים ולפי אישור העירייה.

9 כללי:

כל קוי אספקת החשמל יהיו ברשת עילית והחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. רשת הטלפונים תהיה תת קרקעית כולה. יש להראות בתכנית ההגשה מקום לכולאי ברקים ותכנית הארקה.

10 **אופן ביצוע התכנית ותנאים להוצאת היתרי בניה.**

פעולות בניה בשטח התכנית או חלקים ממנה רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

10.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים: לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים,

הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, הטלפון התאורה והמתקנים ההנדסיים ופיתוח שטחי ציבור, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והרשויות המוסכמות.

10.2 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים להקמת מוסדות הציבור הנדרשים בהתאם לתכנית ועפ"י לוח זמנים נדרש ע"י הרשות המקומית, הכל לשביעות רצון

הרשות המקומית והמשרדים הנוגעים למוסדות אלה.

10.3 תוכן ותאושר תכנית חלוקה המגרשים המבוססת על מפת מדידה מופוגרפית.

בגד שפוט שפוטתה מ"מ משרד השיכון

טבלת ציודים ושימושים

אזור ציון בתורים מספר שטח אחוזי מס' לגביה מס' קוי בניה קומות קדמי צדדי אחורי
 מגדש מגדש בניה יח"ד מותר במ"ר מותרים לקומה

מגורים ג'	צחוב	91	5219	60	24	20.0	3	כמציין בתשריט
		92	4015	60	18	20.0	3	"
		93	2944	81	18	27.0	3	"
		94	4070	75	24	25.0	3	"
		95	3400	90	24	30.0	3	"
		96	3280	96	24	32.0	3	"
		97	3128	99	24	33.0	3	"
		98	3353	93	24	31.0	3	"
		99	4170	75	24	25.0	3	"
מגורים מיוחד	בחום מותחם	100	2964	218	48	18.2	ק"ט+12	"
	בחתום כהה	101	3244	199	48	16.6	ק"ט+12	"
		102	2360	194	34	22.8	ק"ט+9	"
		103	2173	210	34	24.8	ק"ט+9	"
		104	2309	199	34	23.4	ק"ט+9	"
		105	2256	203	34	23.9	ק"ט+9	"
		106	3385	136	34	16.0	ק"ט+9	"
		107	2128	216	34	25.4	ק"ט+9	"
		108	2699	170	34	20.0	ק"ט+9	"
		109	2192	209	34	24.6	ק"ט+9	"
		110	2193	209	34	24.6	ק"ט+9	"
שטח להקמת	חום מותחם	922	1505	80		40.0	2	"
בניני ציבור	בחום כהה	923	1100	40		40.0	1	"
		924	1015	80		40.0	2	"
		925	1235	40		40.0	1	"
		926	1270	80		40.0	2	"
		927	1155	80		40.0	2	"
		929	8400	40		13.3	3	"
		930	13210	40		13.3	3	"
		931	34614	40		13.3	3	5 5 5
		932	1700	40		13.3	3	5 3 5
שטח למסחר	אפור מותחם באפור	928	428	50		25.0	2	5 3 5
ש.צ.פ.	ירוק		5239					
שביל הלכי רגל	ירוק+2 פסים אדומים		1475					
דרכים קיימות	חום בהיר		13822					
דרכים מוצעות	אדום		14818					
דרך משולבת	פסים אדום על רקע ירוק		1370					
סה"כ			163638					

10.4. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר.

11 הפקעות לצרכי ציבור ורישום שטחים ציבוריים
כל השטחים הציבוריים, דרכים, שבילים וכד' יופקעו בהתאם לחוק וירשמו ע"ש עיריית באר שבע.

12 שלבי ביצוע
התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות:

בעל הקרקע :

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב

היוזם :

דיכאל אזמנוב
אדריכל ומתכנן טריים
בכר מלכי ישראל 9 ת"א
64163. טלפון: 239644

המתכנן :

תאריך : 10/10/89

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק המבחן והתכנית תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 44/מ5/ס/5

העדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23/10/89 לאשר את התכנית.

י"ר העדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק המבחן והתכנית תשכ"ה-1965

אקדת תכנית מס. 44/מ5/ס/5

דה המחוזית לונכנון ולבניה החליטה
 להפקיד את התכנית. 26/6/89

י"ר העדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 44/מ5/ס/5

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3898

מיום 27.91

אקדת תכנית מס. 44/מ5/ס/5

נמח - ליוני הפרסומים מס. 3687

12/2/89

מיום