

תאריך : מאי 1991

800/003

ויקא

- 1 -

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן - 1990
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תוכנית מספר 73/במ/5

שנוי לתוכנית מתאר מספר : 61/102/02/5

הוראות התוכנית :

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

עיר : באר שבע

גוש : 38061, גוש (כתר) באר שבע 9 חלקה 10 (חלקי)

שטח התכנית : 234 ד'

היוזם : משרד הבינוי והשכון

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן : גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

1. שם התכנית ותחולתה
תכנית זו תקרא תכנית מס' 73/במ/5 שנוי לתכנית מתאר 61/102/02/5 (להלן התכנית), אשר תחול על שטח המותחם בקו כחול בהשריט המצורף.
2. מסמכי התכנית
תכנית כוללת 10 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) ובליין חשריט ערוך בק.מ. 1:1250 ו 1:5000 (להלן חשריט המצורף לתכנית), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ונספח בנוי בק"מ 1:1250 מנחה לא מחייב.
3. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י קביעת שימושי קרקע ומגבלות בניה.
4. ציונים בהשריט
ציונים בהשריט בהתאם לסימונים המצויינים ומחואלים במקרא.
5. יחס לתוכניות אחרות
תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מתאר מקומית מס' 61/102/02/5
6. תנועה ותניה
 - 6.1. התניה תהיה פרטית, בתחומי מגרשים לאזור מגורים ג' ומגורים מיוחד.
 - 6.2. במגרשי מגורים א' יהיה בתחום המגרש מקום תניה אחד לפחות.
 - 6.3. לא תותר גישה - כניסה ויציאה - לכלי רכב למגרשים מרחוב מס' 30 ומשד' שמשון.
7. הפקעה לצורכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ו 1965 סעיף 188 א' ב'.

8. הימורים והגבלות

לפי טבלת אזורים מצורפת. השמוש במקרקעין ובמבנים שבחחום
התכנית יהיו לפי רשימת אזורים שבטבלה.

9. טבלת אזורים ושימושים :

71			72	70	01	62	04	61	29		
קני בנן במ			קני בנן במ		בכל	מס'	בניה	סהל	מספר	שטח	מגדש
קדמ			קדמ		הקדמ	קדמ	בניה	סהל	מספר	שטח	מגדש
אחור			אחור		הקדמ	קדמ	בניה	סהל	מספר	שטח	מגדש
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
50	270				120	2		350	1	240	1-10, 12-25 27-31, 32, 37 104, 105, 109 21-211
50	30				73	3	25%	192	42	1340	83, 83, 91, 100 103, 106-100 110-112 95, 99 24
50	30				100	2	20%	112	24	2300	92, 102
50	30				100	2	20%	112	32	2150	93, 101
50	30				35	1	35%			550	90, 98 117, 118
50	30				60	2	50%			1020	85, 120
50	30				120	3				13000	97
בהתאם לתכנית מתאר באר-שבע										11, 22, 32, 34 39, 40, 41, 42 49, 51, 52, 53 54, 55	ידוק

הערות לטבלת אזורים ושימושים :

- כל מספר המופיע בטבלה מכיל 2 מגרשים א' ו ב'.
- קו בניין צדדי 2.7 מטר או 0 ברנאי של קיר משותף
- במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - קו בניין צדדי לא חל
- בניית בית ברוחב 7.30 מ'. קו בניין מזרחי 2.7 מ'.
- המגרשים הפונים בחזית האחורית לרחוב מס' 30 ושדרות שמשון
קו הבניין האחורי לכיוון הרחובות הנ"ל יהיה 7.0 מטר.

10. אזור מגורים אי מגרשים : 1-10, 12-25, 27-81, 86, 87, 104, 105
211-109, כל מספר מכיל 2 מגרשים א ו ב.
ס"ה : 350 יחידות דיור

10.1 באזור זה תותר הקמת בתים דו - משפחתיים, בגובה עד שתי קומות. גודל יחידת דיור מקסימלית לא יעבור על 90 מ"ר כיסוי קרקע ו 120 מ"ר מקסימום בשתי קומות.
במגרשים לאורך כביש 30 תותר בניית 90 מ"ר קי קרקע ועוד תוספת של 30 מ"ר בקומה שניה. בכל יתר המגרשים באזור מגורים א - תותר בנייה של 60 מ"ר בקומת קרקע עם אפשרות לתוספת בקי קרקע של 30 מ"ר נוספים, ועוד 30 מ"ר בקומה שניה - סה"כ 120 מ"ר.
קווי בנין קדמי 5 מ' צדדי 2.70, המרחק בין 2 בתים לא יפחת מ 5.4 מ'. קו בנין אחורי 5 מ' במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש, קו בנין צדדי יהיה 2.70 מ'.
קו בנין 0 בצד משותף עם המגרש הצמוד כאשר מספרו הראשוני זהה.

10.2 החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בהשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לחכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

10.3 בכל מגרש תהיה יחידת דיור אחת.

10.4 מותר יהיה לבנות מבנה עזר בגבול החלקה האחורי בקו בנין 0 בשטח שלא יעלה על - 4 מ"ר. גובה המבנה עד 2.20 נטו.
למגרשים הגובלים עם רחוב מס' 30 ושד' שמשון לא תותר בניית מבנה עזר בגבול האחורי.

10.5 יותר קירוי קל ללא קירות ודלתות עבור חניה רכב בפינת המגרש, במידות 3.00/5.00 מ'.

10.6 גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.00 מ' ולגג רעפים 8.5 מ' הגובה ימדד מ +000 שגובהו יהיה לכל היותר בגובה 1.0 מ' מאבן השפה הגובה ביותר בחזית המגרש.

10.7 בחישוב שטח הבניה נכללים כל השטחים במבנה פרט לשטח מרפסות לא מקורות, מקלט ומבנה עזר שבסעיף 10.4.

10.8 יימצא פתרון נאות להסתרת דודי שמש, לשביעת רצוני של מהנדס הוועדה המקומית.

10.9 גובה, מיקום, וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות החמך יהיה לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקדמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 ס"מ ומעליה סבכת ברזל עד גובה 0.90 שטרים יהיו עשויים סבכת ברזל מותאמת בגוון ובצורה לסבכת הגדר הקדמית. גדר צדדית תהיה בנויה כנ"ל עד גובה 30 ס"מ לפחות מעל פני קרקע סופיים, וגדר רשת עד גובה 1.10 מעל הגדר האטומה. הגדר לא תקרא צדדית, אלא קדמית במגרשים פינתיים שצד המגרש פונה לרחוב, ולא תקרא אחורית אם היא פונה לרחוב אחורי.

לאורך רחוב 30, ורחי השימשון תוקם גדר רצופה ואטומה לאורך כל המגרשים הפונים לרחובות אלה. גובה הגדר יהיה עד 1.80 מפני המדרכה. קו הגדר בתכנית יצור קו רצוף.

10.10 תותר הקמת מחקנים לצורך הספק ו/או מדידה של שרותים הנדסיים בתחום הגובל ברחוב או במעבר ציבורי.

11. אזור מגורים מיוחד: מגרשים מס' 102.101.93.92
סה"כ 112 יחידות דיור

11.1 מגורים 6 קומות מעל ק' עמודים, ו 8 קומות מעל קומת עמודים.

11.2 במקרה של בנית 2 מבנים מקבילים, המרחק ביניהם לא יהיה פחות מ 10 מ'.

11.3 קווי בנין ו % בניה לפי טבלת האזוריים והשימושים.

12. אזור מגורים ג': מגרשים 83.88.91.94.95.99.100
103.106-108.110-112
סה"כ 192 יחידות דיור

12.1 מגורים 3 קומות.

12.2 קווי בנין ו % הבניה המותרים לפי הטבלא האזוריים
והשימושים.

13. שטח לבניני ציבור: מגרשים מס' 120.97.85

13.1 במגרשים המיועדים למוסדות ציבור שכונתיים כמו גן ילדים.

13.2 קווי בנין + % בניה מותרים לפי טבלת אזוריים ושימושים.

14. שטח לאזור מסחרי: מגרשים מס' 118.117.98.90

14.1 מגרשים אלה נועדו לחנויות לצרכים ראשוניים.

14.2 קווי בנין ו % בניה מותרת לפי טבלת איזוריים ושימושים.

14.3 הגישות ברכב למגרשים המסחריים תהינה בעדיפות מהרחוב
המאסף רחוב מס' 6ג'.

15. שטח ציבורי פתוח

15.1 במגרש בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה, להוציא מקלטים
עיליים לפי הנחית הגא. המקלטים יהיו דו - הכליתיים
וישמשו לצרכי ציבור. כ"כ תותר הקמת ביתני בזק עד 10 מ"ר
לפי אשור מיוחד של הועדה המקומית.

15.2 רצועות ש.צ.פ נועדו לצרכי נקוד ומעבר מערכות חשתי ולשביל להולכי רגל ברוחב כמסומן בתשריט.
כל בניה אסורה בשטחים אלה, פרט להעמדת מחקנים הנדסיים כגון ארונות סער או פילרים או מחקני טלויזיה בכבלים.

16. דרכים וחניה

16.1 דרכים :

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לבצוע יישור, מילוי וניקוד הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה ומחקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. חנתו זכות מעבר במגרשים שבחחוס התוכנית למערכות מים, ביוב ונקוד, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

16.2 חניה :

- א. בכל מגרשי הבניה חהיה החניה בגבולות המגרש.
- ב. מספר החניות ייקבע על פי חקן תכנית מתאר באר שבע.
- ג. לא תינתן גישה לחניה מרחוב מסי 33 ומשדרות שמשון.

16.3 דרכים משולבות :

- א. הדרכים המשולבות כפי שהן מפורטות בתשריט המצורף ההייתה מרוצפות.
- ב. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת.
- ג. תכליות מותרות: שילוב וחפיפה של תנועה מוטורית, הולכי רגל, חניה, גינון, פינת שהייה, פינות משחק.
- ד. תכנון הרחוב ייתן פתרון להפרדה ובטחון להולכי רגל וכן רהוט הרחוב והצמחיה כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.
- ה. הדרכים יירשמו על שם העיריה.

17. הנחיות כלליות לתשתית

17.1 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תחוקר ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

17.2 רשת אספקת החשמל תהיה תת - קרקעית או עילית עם חיבורים תת - קרקעיים. לא ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'

" " גבוה - 22 ק"ו - 5 מ'.

בקו מתח עליון 150-110 ק"ו - 9.5 מ'.

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

18. חלוקה ורשום

חלוקת המגרשים תיעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רשום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

19. תנאים למתן היתרי בניה

התרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישור תוכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית. כמו כן היתרי הבניה יוצאו לאחר קבלת סקר אקוסטי אשר יהדיר התנאי להוצאת ההיתר.

20. תוקף התוכנית:

סיום עבודות התשתית עבור 25% מידידות הדייר שבתוכנית יחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה ייפסק תוקפה של התוכנית כולה או חלקה.

21. שלב ב' בעת

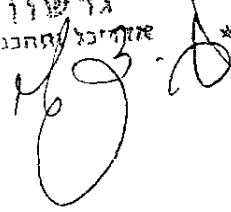
בצוט החכנית יתחיל במרץ 1991 וסיומה יהיה תור שנהיים.



חתימת הירום

חתימת בעל הקרקע

גדעון צפוני
אחראי לתחבול עדיש בע"מ



חתימת הממונה