

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - באר שבע

תכנית מפורטת מס. 119/03/5

תכנית מפורטת לרובע מגורים בשכונה ו'

מ ת ח מ 02

משרד המים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס. 119/03/5
הועדה המחוזית / משנה נפת
כשייבחה מס' 738
מיום 27/8/65
לחובות הנכרת לעיל
שם מנהל לתכנון

החליטה לתת חוק

תכנית מס. 119/03/5

משרד המים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס. 119/03/5
הועדה המחוזית / משנה נפת
כשייבחה מס' 249
מיום 27/8/65
לחובות הנכרת לעיל
שם מנהל לתכנון

החליטה להפיק את

תכנית מס. 119/03/5

הכרסומים מס' 2576 מיום 8/11/65
לפני 249

מרחב תכנון מקומי - באר שבע

תכנית מפורטת מס. 119/03/5

תכנית מפורטת לרובע מגורים בשכונה ו' - מתחם 02

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מס. 119/03/5 להלן: התכנית.
2. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
3. תשריט התכנית : התשריט המצורף לתכנית, להלן: התשריט, יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.
4. מקום התכנית : מחוז הדרום
נפה: באר-שבע
עיר: באר-שבע
גוש: 38061, 38062
חלקה: 5 (חלק) ו (חלק)
5. שטח התכנית : שטח התכנית כ- 15, 221 דונם.
6. היוזם ומגיש התכנית : משרד השכון.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית : יסקי ושות' אדריכלים בע"מ.
אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון.
9. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא להשלים ולפרט חלק מתחום שכונה ו' בבאר שבע ע"י:
א. קביעת מקום לדרכים, חניות ושבילים לולכי רגל.
ב. קביעת מרווחים קדמיים כמסומן בתשריט.
ג. קביעת שטחים לבנייני צבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
ד. קביעת אזורי מגורים א', ג' ורבי קומות.
ה. קביעת שטח לאזורי מסחר.
ו. קביעת הוראות בינוי, צפיפות הבניה, גובה הבניינים הוראות לחלוקת מגרשים ותנאים לפתוח בשטח.
10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית מתאר ב"ט, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית המתאר לבין תכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.

הועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא אתרי בנייה בתחום לתקנות הבאות:

11. האזורים ותקנות הבניה :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום יהווה אזור מגורים א' מותר להקים בו יח' דיור בנות קומת אח או קוטג', בנוי שטח בהתאם לתכנית בינוי.

11.01. אזור מגורים א' :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים ב' מגורים בני 3-4 קומות מלאות ו/או על קומת עמודים תותר תוספת קומת מגורים חמישית בחלק מהבניינים, בתנאי שהטופוגרפיה קובעת זאת.

11.02. אזור מגורים ג' :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום פוזת יבשתות כתם יהווה אזור מגורים לרבי קומות, מגורים בני 8 קומות על עמודים.

11.03. אזור מגורים לרבי קומות :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור יהווה אזור מסחרי מותר להקים בו חנויות קטנות לשרות מגורים בלבד, לפי תכנית בינוי ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מסחר לבאר - שבע.

11.04. אזור מסחרי :

לא תותר הקמת חנויות מרוכזות (סופרמרקט, כל-בו, מיני-מרקט וכו'), קוי הבנין המינימליים באזור זה יהיו כדלקמן:

א. קוי הבנין בחזיתות המגרשים המיועדים לזון יהיו כמסומן בתשריט.

ב. קוי הבנין בחזיתות המגרשים המיועדים לבנין מגורים יהיו 5 מ'.

ג. קוי הבנין בחזיתות המגרשים המיועדים לחניה ו/או לשטח צבורי פתוח יהיו 8 מ'.

11.05. מגרשים לבניני צבור :

המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר יהיו חוסם בקו חום כהה יהיו שטחים להקמת בניני ציבור, ירמחו על שטח העיריה ותחולנה על שטחים אלה התורמות של תכנית המתאר המקומית לבייש לגבי שטחים לבניני ציבור וחשימושים בהם יהיו לפי חסבלה בתשריט. למגרש מס. 9 תורשה גישה כלי רכב למגרש מס. 10.

קוי הבנין המינימליים באזור זה יחיו כדלקמן :

א. קוי הבנין בחזיתות המגרשים הפונות לדרך יהיו כמסומן בתשריט.

ב. קוי הבנין בחזיתות המגרשים הפונות למגרשי בניה יהיו 5 מ'.

ג. קוי הבנין בחזיתות המגרשים הפונות לחזית יהיה 3 מ'.

ד. קוי הבנין בחזיתות המגרשים הפונות לרחוב ציבורי שרוחבו קטן מ- 10 מ' יהיו 3 מ'.

ה. קוי הבנין בחזיתות המגרשים הפונות לרחוב ציבורי שרוחבו מעל 10 מ' יהיו 5 או 3 מ' מינימום.

11.06. מוסד ציבורי
כלל עירוני :

המגרש שמספרו 15 והצבוע בתשריט בצבע חום עם קווים אלכסוניים חומים ישמש למרפאה ותחנה לאס וליד המשרדים את הרבים.

למגרש מס. 15 תורשה גישה כלי רכב ממגרש מס. 36.

קוי הבנין המינימליים במגרש זה יהיו כדלקמן :

א. קוי הבנין בחזיתות המגרש הפונות לדרך יהיו כמסומן בתשריט.

ב. קוי הבנין בחזיתות המגרש הפונות לחנייה יהיו 3 מ'.

ג. קוי הבנין בחזית המגרש הפונה לבנין משרדים יהיה 5 מ'.

ד. קוי הבנין בחזיתות המגרש הפונות לרחוב ציבורי שרוחבו יהיו 3 מ'.

11.07. שטחים ציבוריים
שטחים : השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מהווים שטחים ציבוריים יירשמו ע"י העיריה ותחולנה עליהם חוראות בניה המתאר

לבייש. השמוש בהם יהיה לפי הטבלה המופיעה בתשריט ותותר בהם הקמת מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו'.

12. קוי הבנין : קוי הבנין באזורי המגורים בחזיתות המגרשים הפונות לדרך יהיו כמסומן בתשריט ואילו יתר קוי הבנין יחיינו הצדדים האחוריים יהיו בכפוף לתכניות בינוי בק.מ. 1:500 לכל מבנן ומבנן אשר יוגשו לאישור הועדה המקומית כנ"ל לתכנית המפורטת לפני הגשת תיקי בניה.

13. מספר יתי דיור בתכנית : תותר הגדלת מספר יחידות הדיור מעבר ל-222 יח"ד המופיעות בטבלה שעל גבי התשריט בתנאי שסה"כ יח"ד בבתם לא יעלה על 1350 יח"ד ו/או יותר מ-2000 יח"ד יחד עם מתחם 05 ("מחל") לפי המספר הנמוך יותר ובהתאם לכך ישתנה צפיפות הבניה.

14. הוראה מיוחדת בדבר מבנים
טרומיים בתכנית :

לא תותר הקמת מבנים טרומיים לאורך רחוב שחולק למסלך
(מס. 5) מבנים הפונים אל החזית הדרומית של הרובע.

15. חניה :

בהתאם לתקן החניה המאושר של עיריית ב"ר ופתרון
בעיות התחבורה ותחניה יתואם באופן מלא עם משרד
מהנדס העיר.

15.01 הצמדת מגרשי חניה
פרטים ורישומים :

המגרשים שמספרם 36, 38, 41, 44, 47, 51, 53, 55, 56, 74,
ישמשו כמגרשי חניה פרטית ומשועבדת לציבור. מגרשי
המגורים הצמודים אליהם, כמופיע בסבלת המגורים על
גבי התשריט, מגרשי החניה הפרטיים יושמו כחלקות רישום
נפרדות ורוכשיהם יקבלו חלקי מושע בתנאים להוראות תכנית
עיר זו.

גבול לחלוקת חלקה :

הקוים המרוסקים המופיעים במגרשים מהחיים גבולות
לחלוקת החלקות ותינם עקרוניים וסכמטיים בלבד, לאחר
הכנת תכניות הבינוי והפתוח הסופיים יבצע משרד
ומיקומם המדויק.

17. תכנית פתוח השטח :

לצורך השלמת פתוח השטח מוגש תכנית פתוח מגרשים אשר
תכלול מקום הקירות התומכים והגדרות, קורות וגובות,
תסמן את שבילי הגישה לבנין ומדרכות לאורך מקום פסי
האספה וצורת מתקני האספה. מקום לתליית כביסות ומבני
עזר במידה וישנם: מקום חניה מכוניות צולות ודרך
הגישה, ניקוז השטח פסי גשמים מאזרח י"ן לא יותן
רשיון בניה לפני הגשת תכניות הפתוח ליישור משרד
מהנדס העיר. את תכנית הפתוח של כל הרובע יתמנן המבין
אחד.

חקבע צורה וגובה אחידים לפחות בכל הרובע ורחוב
בתחומי תכנית זו ולא תאושר הקמתן בכל מקום ובכל צורה
שלא לפי תכנית פתוח השטח. גובת הקירות התומכים באזור
מגורים אי יהיה 2.0 מ'.

18. דרכים :

- 18.01. תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
- 18.02. הגשר להולכי רגל מעל לדרך מס. 2 ייבנה על ידי ועל חשבון היוזמים.
- תחילת ביצוע הגשר יהיה לאחר שיקוימו 2 תנאים הבאים בעת ובעונה אחת : א. יחלו בבניית המרכז מס. 05.
- ב. יחיו בבניה 650 יחיד בשכונת 02.
- קיום אחד התנאים בלבד איננו מחייב את ביצוע הגשר.

19. קבלת היתרי בניה
אספקת מים ותנאים
סניטריים :

- 19.01. קבלת היתרי הבניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתכנית בינוי מאושרת כאמור בסעיפים בדלעיל :
- 19.02. אספקת המים תהיה על ידי מפעל המים של העיר. כל קוי המסך התת קרקעי והעילי יהיו כפופים לדרישות מתחם העיר.

20. הפקעה :
- כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי ציבור כגון דרכים ציבוריות, מעברים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים להקמת בניני ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית לאכנון ובניה - באר - שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ב 1962.

21. ת תריסום יעשה על חשבון היזם לאחר הוצאת רשיונות בניה.

22. משך ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

23. משך השכנה : תהיה התכנון המוסמכות.

התנאים להקמת התכנית הם כמפורט להלן:

1. תכנית זו תהיה בתוקף כל עוד לא הוקמה השכנה.

2. כל בעל זכות בשטח המיועד להקמת התכנית, יחויב להגיש תוכנית להקמת התכנית.

3. כל בעל זכות בשטח המיועד להקמת התכנית, יחויב להגיש תוכנית להקמת התכנית.

4. כל בעל זכות בשטח המיועד להקמת התכנית, יחויב להגיש תוכנית להקמת התכנית.

5. כל בעל זכות בשטח המיועד להקמת התכנית, יחויב להגיש תוכנית להקמת התכנית.

6. כל בעל זכות בשטח המיועד להקמת התכנית, יחויב להגיש תוכנית להקמת התכנית.

7. כל בעל זכות בשטח המיועד להקמת התכנית, יחויב להגיש תוכנית להקמת התכנית.

8. כל בעל זכות בשטח המיועד להקמת התכנית, יחויב להגיש תוכנית להקמת התכנית.

9. כל בעל זכות בשטח המיועד להקמת התכנית, יחויב להגיש תוכנית להקמת התכנית.

10. כל בעל זכות בשטח המיועד להקמת התכנית, יחויב להגיש תוכנית להקמת התכנית.

25.1.80

א. יסקי ושות', עורכי דין

תחילת המכתבון

מחלקת ע"ת אביב טל 222

16 JAN 1980

תאריך