

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

724

תכנית מס' 32/117/03/א

הועדה יל:ניה

עם דגל 72.158

בישיבתה מ: 72/276

מיום 19.3.86

י"ד הועדה

6-10 86

מחוז הדרום
נפת באר-שבע
מרחב תכנון מקומי באר-שבע
רובע י"א, שלב ב', אזור תכנון 24

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן צבי, ב"ש, טל: 057-32202.
היוזם: שכונת ופתוח לישראל בע"מ, רח' הארבעה 18 א', ת"א, טל: 03-260161.
המתכנן: אדם איל אדריכל ומתכנן, רח' סירקין 34, ת"א, טל: 03-228663.

1. שם התכנית

תכנית זו חקרא תכנית מפורטת מס' 32/117/03/5, שנוי לח.ב.ע.מ. 21/117/03/5, (להלן התכנית).

2. שטח התכנית

85,610 דונם.

3. גושים וחלקות

גוש 38061, חלקות ארעיות.

4. תשריט התכנית

התשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית (להלן התשריט) מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. חלות התכנית

התכנית חחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

6. כפיפות התכנית

התכנית כפופה לתכנית המתאר של העיר באר-שבע ולתכניות מפורטות שניתן להן תוקף על תקנותיהן. קיימת סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

7. מטרת התכנית

שינוי שמושי קרקע וחלוקה למגורים, מבני ציבור, דרכים, שטח ציבורי פתוח, לקבוע הנחיות בניה.

8. השימושים וההנחיות

יהיו בהתאם לטבלת "אזורים ושימושים" שבתכנית זו.

9. חלוקה למגרשים

שנוי חלוקה ו/או חלוקה מחדש טעונה אישור הועדות לתכנון ולבניה

10. הפקעות לצרכי צבור

השטחים המיועדים בתכנית למוסדות צבור, דרכים ושצ"פ יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית באר-שבע, בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 189 א', ב'.

11. מעברים פרטיים

המעברים הפרטיים יירשמו ע"ש הרוכשים וירשמו בגינם זיקות הנאה וחובות תחזוקה למגרשים הנהנים.

12. קוי בנין מינימליים

- לאורך כל הדרכים קוי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.
- קוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ' אלא אם כן סומן אחרת בתשריט.
- קוי בנין אחוריים יהיו 5.0 מ' אלא אם כן סומן אחרת בתשריט.
- כל קוי הבנין ליד המגרשים הציבוריים יהיו 5.0 מ'.

(כמגרשים שבהם סומנו קוי הבנין בתשריט יהיו קוים אלו מחייבים)

13. ניקוז ביוב ואספקת מים

הניקוז, הביוב, המים וכו' יהואמו ויתוכננו לשביעת רצון משרד מהנדס העיר.

14. פיתוח

(א) תכנית פיתוח כללית תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת ותפקידה להציג חתכים עקרוניים וגבהים, עיצוב גישת פרטיות, גישות עם רכב למגרשי המגורים וקביעת מיקום ריכוז לאיסוף אשפה.

(ב) תכנית הנחת קול התשתית תהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת ובה הרשתות לשלב התכנוני היחסי, חתכים אופייניים, פתרון לחיבור המגרשים, גבולות בצוע הפתוח והתשתית.

15. הוראות מיוחדות למגורים

(א) הגבולות בניה:

(1) גובה 0.00 רצפת מפלס הכניסה יהיה עד 1.20 מ' מגובה אבן שפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש. גובה מקסימאלי לבנין עם גג שטוח לא יותר מ-6 מ' מ-0.00 בבנין בתוספת מעקה בהתאם לחוק. בליטות יחידות כגון חדר מדרגות לעליה לגג בלבד, מעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנור ודוודי שמש - בבנין עם גג שטוח עד 8 מ', ובבנין עם גג רעפים עד 9 מ', ממפלס ה-0.00+

(2) קומת עמודים מפולשת - שטחה יחשב באחוזי בניה. גובה קומה מפולשת לא יקטן מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ'.

(3) בשום מקרה לא יחרוג סך הכל שטח היטל הבניה מעבר ל-35% משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכה האופקית של קווי הבניה החיצוניים על פני שטח המגרש.

(4) באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות, שטחים מגוננים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט בדלקמן:

א. שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימאלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.

ב. שטח המרתף לא יעלה על 60% משטח המקסימאלי המותר בקומה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

ג. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.

ד. מרפסות גג לא יחשבו באחוזי בניה בתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ'.

ה. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.

ו. תותר בנית סככתלי אחד ו/או משותף לשני מגרשים כאשר החניות צמודות ותכנאי שהתכנית תאושר יחד עם תכנית ההגשה כחלק ממנה. בכל מקרה גובה כללי של סככתה לא תעלה על 2.20 מ' שטחו 15.0 מ"ר, ניקוז הגג לכיוון החצר בה מתוכנן המוסך, קו בנין צודי 0.00, קו בנין קידמי 0.00 או 3.00 מ' בתנאי שיובטח טדה ראייה ביציאה מהחניה.

(5) לא תותר כל בניה במרווחי הבניה, למעט הנוגעת לעבודות פתוח.

(6) נוהל מגרשים דו-משפחתיים

במקרים בהם התפנה אחד משני המגרשים הדו-משפחתיים או הוקצה מגרש אחד בלבד, הנוהל הוא:

מגרש א' - יעביר סט תכניות לבצוע בק"מ 1:50 לתיק היתר הבניה. תכניות אלו ישמשו את הוצאת היתר הבניה למגרש ב'.

מהנדס מגרש ב' יתאם נושאי הקונסטרוקציה עם מהנדס מגרש א' על בסיס התכניות הנ"ל. האחריות מוטלת על מהנדס מגרש ב'. יובא ליריעת רוכש מגרש ב' הצורך בתאום ארכיטקטוני והנדסי של המבנה.

רוכש מגרש ב' יחתום על כתב ההתחייבות הבא כנספח לחוזה התשתית עם חב' שו"פ.

"הנני מתחייב בזאת כחלק בלתי נפרד מכל שאר התנאים שביננו שהתכנון האדריכלי של המבנה שאבנה יהיה בעל אחיזות וזיקה לתכנון הארכיטקטוני המאושר של המגרש הצמוד (מספר...)." .

נוהל זה יונהג גם במקום בהם הוקצו 2 מגרשים יחד למקרה של בטול האחד במהלך התהליך.

במגרשים הדו-משפחתיים תהיה חלוקה בין שתי יחידות, כפי שיקבע בתכנית החלוקה. הקו המקוטע המסומן בתשריט מצוין את מגמת התכנון אך אינו מחייב. זכויות הבניה לכל אחת מיחידות יהיה בהתאם לחלקה היחסי. קו הבנין לאורך הקו המקוטע יהיה 0. ניקוז הגגות של כל אחת מיחידות לא תהיה בכיוון הגבול המשותף.

(7) המקלט יהיה בתחום המבנה, במרתף או בקומת הקרקע. הכניסה למקלט תהיה דרך הבנין עצמו

(8) לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה.

(9) החומרים המותרים לשמוש למראה החיצוני של הבנין הם:

טיח חוץ על בסיס פולימרי, פסיפס, בטון חשוף, בניה חשופה מלכנים או בלוקי בטון או איטונג. טיח חלק עם צבעים עמידים בתנאי מזג האויר. צפוי אבן או עץ כחלק מהתשתית.

- (10) יש לתכנן ולבצע שרותי משק הבית כגון: תליח כביסה ובלוני גז במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב.
- (11) יש להראות כתכנית ההגשה את מיקומה וגובהה של אנטנת הטלוויזיה.

ג) גדרות

(1) בחזית הכניסה של המגרש ובחזיתות של המגרש הפונות לדרכים, תכנה גדר אחידה מאכני נחל בגובה מינימאלי של 60 ס"מ ומכסימאלי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו מפלס אופקי. כאם תכנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.20 מ', תותר הקמת סככה מעל לקיר הבנוי עד גובה מקסימאלי כולל של 1.20 מ'.

בסמכותה של הועדה המקומית לאשר גובה חריג עד 1.50 מ' עפ"י קביעה מיוחדת שתבדק בכל מקרה ומקרה לגופו.

(2) על גבולות המגרש למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז תן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר על גבולות אלה, גובה המירבי יהיה 2.5 מ' ממפלס הקרקע הנמוכה ביותר. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו פלס אופקי. גובה קירות המגן ואו תומכיו בין המגרשים לא יעלה על 1.50 .

ג) הנחיות כלליות תיאום בין המגרשים

(1) במפלס וגבהי קרקע מתוכננים במגרש תלקח בחשבון גם האדמה הגננית.

(2) מהנדס הערי ו/או מי שהוסמך על ידי, רשאים לפעול את הפעולות הבאות:

- א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.
- ב. לחייב, אם דרוש הדבר לדעת מהנדס העיר, כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיו מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, כיוו, מים וכו') בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם כתנאים המקובלים ובלכד שיהיה בתוך תחומי מרווחי הבניה.
- ג. לחייב אם דרוש מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאים בין המגרשים הצמודים כאשר לקביעת גבהי רצפת הבנין. והקרקע של החצרות וקביעת הפתרון להפרשי הגובה בין חצר לחצר.

ד) חנייה

- (1) ככל מגרשי המגורים תהיה החניה בגבולות המגרש. הכניסות לחניות אלה יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות, לפי נספח הפתוח.
- (2) גישות פרטיות למגרשים שאינם גובלים בדרכים או דרכים משולבות, יתוכננו לפי נספח הפתוח, וירשמו כאמור בסעיף 11.
- (3) שטח הגישות הפרטיות לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה ולא תותר בהם כל בניה.
- (4) הדרכים המשולבות תהינה מרוצפות לכל רוחבן, סף הכניסה אליהם תהיה אבן-שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב השייכים לדיירים ומבקרי תכנון הרחוב יתן פתרון להפרדה וכטחון להולכי רגל, וכן ריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.
- (5) לא תותר כניסה למגרשים משד' טוביהו, רח' אצ"ל, שד' ג. מאיר - בתכנית זו.

ה) אשפה

- (ה) סילוק האשפה יבוצע כאמצעות שקי אשפה כהתאם לאישור עיריית באר-שבע בנושא זה.
- 16. א) הוראות מיוחדות למגרשים 290 ו-293 ולאזור מגורים ג' מגרשים 290 ו-293 ואזור מגורים ג' תהיה מותרת חלוקה למגרשים כהתאם לתכנית בנוי כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית. החלוקה תבוצע עפ"י תשריט חלוקה כהתאם לסעיף 137 לו
- ב) הוראות לרישום המגרשים המיועדים למוסדות ציבור 922, 924 ו-926 מגרש 922 משמש רזרבה למוסד צבורי שכונתי. מגרש 924 משמש גן ילדים 2 כיתות. מגרש 926 משמש להקמת בית כנסת.
- 17. השטחים הצבוריים הפתוחים ושכילים ציבוריים השטחים הצבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, למעבר שבילי להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים, שבילים צבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית חת-קרקעית.
- 18. שלבי כיוצע - התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.
- 19. טבלת איזורים ושימושים - ראה עמוד מס' 4.

טבלת אזורים ושמושים (19)

הערות	תכליות מותרות	קוי בנין מועריים במטרים			אחוז אחוז	אחוז אחוז	אחוז אחוז	מספר קומות מירכבי	מספר קומות מירכבי	שטח מוערי של מגרש ברוגם	מספרי המגרשים הכלולים	ציון בתשריט	אזור	מס' סדר
		אחורי	צודי	קדמי										
ראה פרק 12 ו-15	מגורים יח"מ למגרש	5	3	3	40%	35%	2	2	0.40	228-214, 212-200, 244-241, 239-231, 253, 251-246, 276-271, 268-255, 289-285	כחום	מגורים א'	.1	
	2 יח"מ למגרש (דו-משפחתיים)	5	3	3	40%	35%	2	2	0.72	252, 230, 229, 213, 284-277, 270, 269	כחום	מגורים א'	.2	
ראה פרק 16 - א'							2	2	0.46	293 - 290	כחום	מגורים א'	.3	
									4.85	2, 1	צהוב	מגורים ג'	.4	
ראה פרק 15 - ד' (2)									0.036		כחום	שבלים פרטיים	.5	
ראה פרק 16 - ב'	עזרה למוסדות צבור גן ילדים 2 כחות בית כנסת	5	4	5	80%	40%	2	2	0.950	922	כחום מותרם	בניני ציבור	.6	
		5	4	5	50%	50%	1	1	1.200	924	כחום כחה			
		5	4	5	40%	40%	2	2	0.650	926				
		לא תותר כל בניה												.7

חתימות:

הירזם:

שכונת ותיקות ליישוב איל ביעים

המתכנן:

ד"ר איל ארזיכלים מתכנן

תאריך 2.3.86
2.5.86
28.5.86
8.9.86

אישורים

משרד המבחנים
 חוק דת... 1985
 מרחב הבחינה...
 תכנית...
 הוראת...
 בילקום...
 מזה...
 התוכנית...
 חתום...
 32/מ/א/5
 8/9/86
 144

משרד המבחנים
 חוק דת... 1985
 מרחב הבחינה...
 תכנית...
 הוראת...
 בילקום...
 מזה...
 התוכנית...
 חתום...
 32/מ/א/5
 8/9/86
 144

תכנית... 32/מ/א/5
 חתום...
 9682

תכנית... 32/מ/א/5
 חתום...
 9682