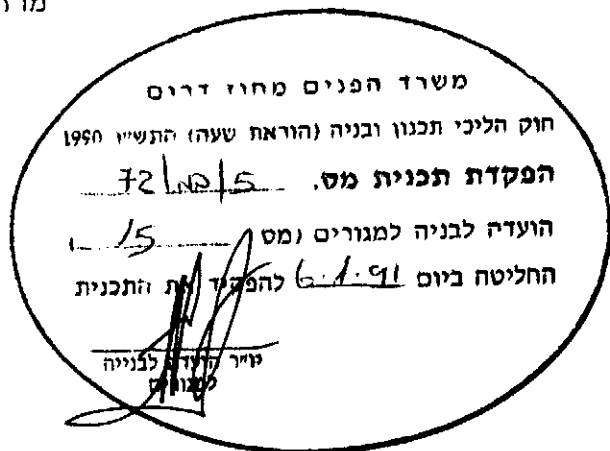
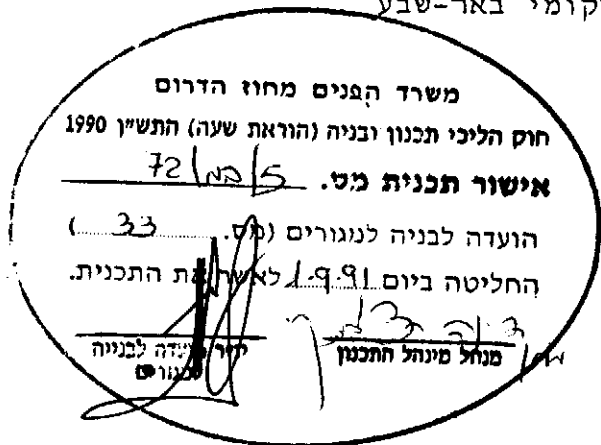


על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

הועדה המראזית לתכנון
נתקבל בתאריך 10.10.91

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע



ת ק נ ו ן

תכנית מס' 72/במ/5

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5 ו-24/102/02/5

ולתכנית מפורטת מס' 180/03/5

המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

תש"ן-ינואר 1991

תכנית מס' 72/במ/5 - עקרונות התכנון

השכונה המיועדת לבניה מהירה תכלול כ-980 יח"ד על שטח של כ-587 דונם. היא נמצאת מצפון מערב לשכונה ו', מעבר לכביש העורקי מס' 30.

השכונה כוללת כ-480 יח"ד בבניה נמוכה (דו-משפחתיות) וכ-500 יחידות בבניה רוויה, שיבנו לאורך הכבישים העורקיים. בנייני הציבור בשכונה הם: בי"ס יסודי, גני ילדים וכן קיים מגרש רזרבי ומקלטים ציבוריים המשרתים כ-50-60 יחידות כ"א והם ממוקמים בשטחים ירוקים.

הרחוב הראשי בשכונה, המקביל לכביש 30 הינו המשך הרחוב הראשי של כל האתר לקליטה מואצת שמצפון מערב לשכונה יא'.

השכונה נמצאת בסמוך לנחל כובשים, שבילים ירוקים מאפשרים תצפית וגישה אל הוואדי.

אזור ספורט עירוני גדול יהיה ממזרח לשכונה לאורך כביש 30.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל
 היוזם משרד הבינוי והשיכון
 המתכנן אדריכל אלי עמיחי - ת.ד. 1237 עומר 84965

1. שם התכנית
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/72 (להלן: התכנית) אשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. שטח התכנית
 כ-587 דונם.
3. גושים וחלקות
 כתף באר-שבע 8 חלקה 13 (חלק), כ.ב. 9 חלקה 10 (חלק) גוש רשום 100215/1 חלקה 1 (חלק).
4. מסמכי התכנית
 - א. התכנית כוללת בכתב 5 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).
 - ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - ג. נספח בינוי מנחה לגבי אזורי מגורים ב', ג' ואזור מגורים מיוחד וכן נספח בינוי מנחה לגבי אזור מגורים א' המחייב מבחינת קוי הבנין.
5. ציונים בתשריט
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 102/02/5 ו-24/102/02/5 ולתכנית מס' 180/03/5.
7. מטרת התכנית
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים, ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.
8. תנאים למתן היתר בניה
 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. להיתרי בניה לאזור מגורים ג' תוגש תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.
9. חלוקה ורישום
 חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מזידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
10. תכליות ושימושים
 - 10.1 אזור מגורים א' מסומן בתשריט בצבע כתום
 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בנות קומה אחת או שתי קומות.
 - 10.1.1 הגבלות בניה לאזור מגורים א'
 - 10.1.1.1 קוי בנין מינימליים
 קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט. קוי בנין צדדיים יהיו 2.0 מ'.
 קו בנין אחורי - 5.0 מ' או 3.0 מ'.
 המרחק בין שני בתים לא יפחת מ-4.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף.

במגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי, אלא קוי בנין קדמיים וצדדיים בלבד.

10.1.1.2 שטחי בניה מירביים
הבקשה להיתר בניה תכלול מבנה ששטחו עד 90 מ"ר בקומה אחת ועד 120 מ"ר בשתי קומות.

10.1.1.3 מספר הקומות המותר - עד 2 קומות.
גובה קומת הכניסה ± 0.00 יקבע בתכנית הבינוי.
גובה מקסימלי לגג שטוח - 7.0 מ'.
גובה מקסימלי לגג רעפים - 8.5 מ'.
הגובה ימדד מאבן השפה בפינה הגבוהה של המגרש.

10.1.1.4 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש למעט מקום לחניה בפינת המגרש ואשר תקורה בקרוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0X5.0 מ'.

10.1.1.5 מקלטים: יבנו במגרשים שיעודם ש.צ.פ. ויהיו מקלטים עיליים אשר ישמשו את היחידות הסמוכות להם לפי הנחיות הג"א.
המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו לצרכים ציבוריים באישור הועדה המקומית.

10.1.1.6 הרחבות ותוספות לבתים יבוצעו לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
היתרים להרחבה בתוספות ינתנו על סמך תכנית הרחבה סטנדרטית לכל המבנים מאותו טיפוס.

10.1.1.7 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק בגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

10.1.2 חניה ודרכים משולבות

10.1.2.1 בכל מגרשי המגורים תהיה החניה בגבולות המגרש.

הכניסות לחניות הללו יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות, לפי נספח הפיתוח. שיפוע משטח החניה יהיה 2% לכוון הרחוב.

10.1.2.2 הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.

10.1.2.3 לא תותר גישה למגרשים מהכביש העורקי מס' 30 וכביש מס' 1 ו'גבי' מס' 6

10.1.2.4 מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחת הכבישים ותאום מערכות, שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

10.1.2.5 כניסות לחניות במגרשים פינתיים - מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף.

10.1.2.5 ברחובות המשולבים יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר. שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני המדרכה.

10.1.2.6 באזורים המיועדים לבניני ציבור ולמסחר תוסדר חנית רכב על פי תקן החניה בתוך גבולות המגרשים.

10.2 אזור מגורים ג' (מסומן בתשריט בצבע צהוב) - בניה רוויה בגובה 3 קומות ללא קומת עמודים. חומרי הגמר: אבן נסורה על כל עיבודיה, שיש, פסיפס קרמי ומרצפות קרמיקה בגוון, בצורה ובכמות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. חניות - החניה תהיה בתחום המגרשים. לא תהיה גישה למגרשים מכביש מס' 30 וכביש מס' 1. היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבינוי יותאם לתכנית בינוי מנחה המצורפת לתב"ע.

10.3 אזור ספורט (מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בחום) - מגרשי ספורט למיניהם, איצטדיון, בריכת שחיה, אולם התעמלות, כולל מגרש פנימי לכדורסל ומבנה מלתחות ושרותים לקהל. היתר בניה ינתן לאחר אישור תכנית בינוי לביצוע ותכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית. בתחום גבול הבטחון לא יבנו מבנים. גמר המבנים אבן נסורה על כל עיבודיה, בטון גלוי, שיש, פסיפס קרמי ומרצפות קרמיקה בגוון, בצורה ובכמות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

10.4 השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי גישה להולכי רגל
השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים. שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי חשמל עיליים.

10.5 שטח לבניני ציבור
המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהיו שטחים להקמת בניני ציבור, ירשמו על שם העיריה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר באר-שבע לגבי שטחים לבניני ציבור. גובה המבנים המירבי יהיה 2 קומות. גובה בי"ס יהיה עד 3 קומות. אחוז הבניה המותר - עד 50% משטח המגרש נטו לקומה. קוי בנין מינימליים - קדמי - לפי התשריט
צדדי - 5.0 מ'
אחורי - 5.0 מ'

10.6 אזור מסחרי
השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה יהיה שטח למסחר. מותר להקים בו חנויות בלבד, לפי תכנית בינוי תוך מניעת מטרדים הודיים, ויחולו על השטח הוראות תכנית מתאר באר-שבע. גובה המבנה יהיה קומה אחת ולא יותר מ-6 מ' מפני קרקע סופיים (גובה אבן השפה בפניה הגבוהה בחזית המגרש). שטח הבניה המותר-עד 40% משטח המגרש. קו בנין קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט. קו בנין צדדי 4.0 מ' ואחורי - 5.0 מ'. באחוזי הבניה יכללו כל השטחים לרבות מבני עזר ואיחסון למעט שטח למקלט תיקני.

10.7 דרכים
 השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הינו דרכים מוצעות. השטח המסומן בתשריט בצבע חום הינו דרכים קיימות או מאושרות.

10.8 דרך משולבת
 השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין הינו דרך משולבת. הדרך המשולבת תרוצף באבנים משתלבות.

11. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

11.1 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
 תותר העברת קוי תשתית במגרשים פרטיים בתחום קוי הבניין.

11.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -

11.2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים
 2 מטרים
 5 מטרים

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

12. טבלת אזורים ושימושים

אזור	ציון בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות	% בניה בכל הקומות ושטח בניה	קוי בנין במ'		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	480	170	90 מ"ר	2	120 מ"ר	3/5	2.0 או 0	3/5
מגורים ג'	צהוב	500	600	30%	3	80%	5	3	5
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום		1000	50%	2 3	100% 150%	3/5	5	5
אזור מסחרי	אפור מותחם שחור		500	40%	1	40%	5	4	5
אזור ספורט	ירוק מותחם בחום			30%	3	90%	לפי התשריט	5	5

באזור מגורים א' בכל המגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - יהיה קו בנין קדמי שיאפשר בניית בית ברוחב 7.5 מ'. קו הבנין המינימלי יהיה 2.0 מ'. 90% מהמגרשים לא יפחתו מ-240 מ"ר למגרש עבור בית בודד ו-480 מ"ר לבית דו-משפחתי.
למגרשים באזור מגורים ג' תוגש תכנית מפורטת נפרדת.

13. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א', ב'.

14. מספר יחידות הדיור המתוכננות - כ-980 יח"ד.

15. חלוקת מגרשים - החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובכלל שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

16. תוקף התכנית
סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

17. שלבי ביצוע
תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מגולי 1992 וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

תאריך - 2.1.91

המתכנן

חתימות:

בעל הקרקע

היוזם
ישראל הבניה והשכונ
מחוז תל אביב

באזור מגורים א' בכל המגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - יהיה קו בנין קדמי שיאפשר בניית בית ברוחב 7.5 מ'. קו הבנין המינימלי יהיה 2.0 מ'. 90% מהמגרשים לא יפחתו מ-240 מ"ר למגרש עבור בית בודד ו-480 מ"ר לבית דו-משפחתי.

13. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א', ב'.
14. מספר יחידות הדיור המתוכננות - כ-980 יח"ד.
15. חלוקת מגרשים - החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.
16. תוקף התכנית
סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.
17. שלבי ביצוע
תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מיוולי 1992 וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

תאריך - 2.1.91

המתכנן

חתימות:

בעל הקרקע

משרד התכנון והבניה
מנהל המחוז
היוזם
17
אוקטובר 1994