

הועדה המקומית לתכנון
נחשבל בתאריך 2.10.90

התכנית טעונה
אישור השר

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

תכנית מפורטת מס' 32/160/03/5
שינוי לת. מ. מס' 160/03/5 על תקוניה
ש כ ו נ ה ה'

- תקנון -

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר - שבע
עיריה	:	באר - שבע
גושים	:	38020, 38021, 38057, 38068, 38069, 38098
שטח התכנית	:	303,380 מ"ר
היוזם	:	משרד השכון ועיריית ב"ש
המתכנן	:	י. שרשבסקי אדריכלים
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	:	20.2.90

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע
תכנית מס' 32/160/03/5
הועדה לועד - לבניה
עם המלצה לאסמ. מתנאים
89/339
5.11.86
מיום
אלני בוסק
סגן ראש הוועדה
יו"ר ועדת ב"ש
באר-שבע

התנאים:
1. התנאי אשר תאגד הנוסח
2. תכנון אגד הקוטלוגי -
החזית צריך שטח

1. שם התכנית ותכולתה

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 32/160/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 160/03/5 על תיקוניה, שכונה ה' - באר שבע (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. גבולות התכנית

מצפון מזרח - דרך שמשון
מדרום - דרך המשחררים, רח' מרבד הקסמים, שכונה ה' לדוגמא.
ממערב - שכונה ה' לדוגמא.
מצפון מערב - שכונה ה' החדשה.

3. מטרת התכנית

- 3.1 שינוי יעוד שימושי קרקע וחלוקה למגרשים בגבולות התכנית.
- 3.2 התוויית דרך מקשרת בין רח' העליה ודרך שמשון.
- 3.3 קביעת הנחיות בניה.

4. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומצויין במקרא.

5. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 189 א', ב'.

6. היתרים ומגבלות

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

7. פרצלציה

גודל המגרשים יהיה כפי שמסומן בתשריט. לא יתבצע שינוי ו/או חלוקה מחדש ללא אישור הוועדה המקומית והמחוזית.

8. דרכים

כל הדרכים בגבולות התכנית יירשמו ללא תמורה על שם עיריית ב"ש. קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.

9. אזור מגורים א', מבנים טוריים קיימים, מגרשים 41-48, 91-98, 119-142, 144

9.1. מספר יח' דיור בכל מגרש יהיה לפי המצב הקיים בלבד. לא תותר בניית יח' דיור נוספות או חלוקת יח' דיור קיימות.

9.2. שטח מירבי של כל דירה יהיה 140 מ"ר, כדלקמן:

א. בקומת קרקע - 100 מ"ר.

ב. בקומה א' - היתרה עד 140 מ"ר, אך לא יותר מאשר בקומת הקרקע.

9.3. שטח המחסן המירבי המותר - 8 מ"ר (בנוסף לשטח המבנה בסעיף 9.2 לעיל).

9.4. קוי בנין:

קדמי - 3 מ'

צדדי - 0 - בין יחידות דיור באותו מבנה, בתנאי של קיר אטום. צדדי חיצוני - 0 אלא אם מסומן אחרת בתשריט.

אחורי - 3 מ'

מחסנים נפרדים מהמבנה העקרי - 0 או 1,10 מ'.

9.5. גובה מבנה מקסימלי למבנים בשתי קומות:

א. עם גג רעפים - 9,0 מ'

ב. עם גג שטוח - 7,5 מ'

הגובה ימדד מגובה המדרכה במרכז חזית המבנה עד לגובה סופי של רכס הגג או כל בליטה אחרת. גובה מבנה שיקבע לדירה הראשונה יחייב את שאר הדירות באותו המבנה.

9.6. יש להמציא אישור השכנים משני צידי הדירה, לפני הוצאת הרשיון.

9.7. על הבונה לדאוג לתנאי תאורה ואיורור נאותים, אפשר גם ע"י חצר פנימית ששטחה המינימלי יהיה לשביעות רצון הוועדה המקומית. מעל לחצר הפנימית לא תהיה בניה כלשהי.

9.8. בדירות החיצוניות בכל מגרש, בחזית הצדדית שקו הבנין שלה הוא 0, תותר פתיחת דלת אחת בלבד ובניית חלונות שהסף שלהם הוא בגובה 2 מ' לפחות מפני המדרכה.

9.9. שטח פרטי פתוח המפריד בין שני בתים טוריים שכנים, כמסומן בתשריט, יירשם ללא תמורה על שם כל הדירים של שני הבתים הגובלים בו.

9.10. עיצוב:

הוועדה המקומית רשאית להתנות את מתן היתר הבניה בשיפוץ המבנה הקיים, פירוק או שיפוץ של מבני העזר הקיימים, שמוש בחומרים בבניה החדשה לפי ראות עיניה, קביעת גג רעפים או גג בטון וכל תנאי אחר שתמצא לנכון להתנות. זאת על פי בדיקת המצב בשטח, התייחסות למצב המבנה והתכניות להרחבתו.

10. אזור מגורים א', בית טורי מוצע, מגרש 145

10.1. מס' יחידות הדיור המירבי - 8 יח"ד. תוגש תכנית בינוי מחייבת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

10.2. מס' הקומות המותר - 2

10.3. אחוז בניה בקומה - 25%. באחוזי בניה כלול מחסן שגודלו לא יעלה על 8 מ"ר לכל יח"ד, קומת עמודים מפולשת ומרפסות מקורות, למעט מרתף ששטחו עד 60% מהטל המבנה, העומד בדרישת תקנות בניה לעניין זה, ולמעט מקלט תת-קרקעי בגודל תקני.

10.4. קוי בנין:
 קדמי (כלפי הדרך) - 3 מ'
 אחורי - 8 מ'
 צדדי - 3 מ'
 מחסן הבנוי בנפרד - 0 או 1,10 מ'.

10.5. תותר בנית גג שטוח או גג רעפים.

10.6. החניה תהיה בתחומי המגרש, לפי תקן תכנית המיתאר באר שבע.

11. אזור מגורים א', בתים דו-משפחתיים, מגרשים 1-21, 24, 26-27, 29-40, 49-84, 90, 99-118, 143

11.1. מספר יחידות דיור בכל מגרש יהיה שתיים בלבד.

11.2. גובה המבנה - 2 קומות (דירות קוטג' בלבד).

11.3. אחוזי בניה:
 א. בניה בקומת קרקע בלבד - $35\% + 8$ מ"ר מחסן לכל יחידה.
 ב. קוטג': $50\% + 8$ מ"ר מחסן לכל יחידה. היטל הבניה על הקרקע לא יעלה על $35\% + 8$ מ"ר מחסן לכל יחידה. באחוזי בניה כלולה קומת עמודים מפולשת ומרפסות מקורות. מרתף כמוגדר בחוק, ששטחו עד 60% מהטל המבנה, ומקלט תת-קרקעי בגודל תקני, לא יכללו באחוזי הבניה.

11.4. במגרשים, שחלקם הופקע לצרכי ציבור, יחשבו אחוזי בניה מהשטח המקורי שלפני ההפקעה.

11.5. קוי בנין:
 קדמי - 3 מ'
 צדדי חיצוני - 3 מ' אלא אם מסומן אחרת בתשריט. 0 בין יח"ד באותו המבנה.
 אחורי - 4 מ'
 מחסנים בנויים בנפרד - 0 או 1,10 מ'.

11.6. גובה מבנה:
 8.5 מ' עם גג רעפים, מדוד מגובה אבן שפה בנקודה הגבוהה בחזית המגרש.
 7 מ' עם גג שטוח, מדוד כנ"ל.

11.7. עיצוב
 תוגש תכנית עיצוב אדריכלית המתייחסת לחזיתות הבית כולו, לשתי הדירות המתחברות בקו בנין 0.

11.8. תיק הבניה יכלול תכנית שתראה את פיתוח המגרש, גדרות, שבילים, אשפה וניקוז.

12. אזור מגורים א', בתים חד-משפחתיים, מגרשים 22, 23, 25, 28

12.1. תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש.
 12.2. תקנות בניה יהיו לפי המפורט בסעיף 11, סעיפי משנה 2-6, 8, לעיל.

13. מגרשים 85, 87-89

תקנות בניה למגרשים אלה יהיו לפי תכנית מפורטת 34/160/03/5 על תקוניה.

14. השלמת מגרשים 49/2 - 55/2

מגרשים אלה מאפשרים אופציה של הגדלה למגרשים הגובלים בהם (מגרשים 49 - 55). עם רכישת המגרש המשלים יוגש תשריט איחוד המגרשים לאישור הועדות והנחיות הבניה למגרשים 49 - 55 יתיחסו לשטח המוגדל.

15. אזור מגורים ג', מגרשים 201 - 215

15.1. לא תותר הוספת יחידות דיור מעבר לקיים.

15.2. תותר הרחבת הדירות הקיימות ע"י תוספת בניה סטנדרטית שתאושר עבור המבנה כולו ותיבנה בשלמותה, לכל כניסה בנפרד.

15.3. קו' בנין:

קו' בנין יהיו לפי המבנה הקיים. קו הבנין לתוספת הבניה יהיה 4 מ'.

16. מגורים מיוחד, מגרש 250

לא תותר בניה נוספת במגרש.

17. מסחר, מגרשים 400 - 406

17.1. תותר הרחבת יחידות קיימות בתנאים הבאים:

א. במידה ובמבנה קיימות מספר יחידות, תוגש תכנית כוללת להרחבת המבנה כולו. התכנית תיכלול את עיצוב המבנה לשביעות הוועדה המקומית.

ב. קו' בנין להרחבה:

מגרש 400: קדמי - כמסומן בתשריט. צדדי, אחורי - לפי הרחבות חוקיות קיימות.

" 401: לכל הכיוונים - 3 מ'.

" 402: צדדי לדרום - לפי מבנה קיים. צדדי לצפון, אחורי - 3 מ'.

" 403: צדדי לצפון - לפי מבנה קיים. צדדי לדרום, אחורי - 3 מ'.

" 404-406: לא תותר בניה נוספת.

ג. אחוז בניה יהיו 40% - קומה אחת בלבד.

17.2. במגרשים 401-406 לא תותר הוספת יחידות. במגרש 400 תותר הקמת יחידות נוספות על פי תכנית בינוי למגרש כולו, הכוללת פתרון חניה לפי תקן, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

18. מוסדות ציבור, מגרשים 300-312

18.1. קו' בנין:

קדמי (חזית לרחוב) - 3 מ'

צדדי - 3 מ'

אחורי - 3 מ'

18.2. אחוזי בניה:

מס' הקומות - 2

אחוז בניה בקומה - 40%

סה"כ אחוז בניה - 80%

23. טבלת אזורים ושימושים

אזור	ציון ומגרש ובתשריטת	שטח ומגרש ומזערי מ"ר	בניה ומס' ומרבית ובקומות הקרקע	בניה ומס' ובכל הקומות	קוי בנין במ' וקדמי וצדדי ואחורי ומחסן	הערות
מגורים וכתום	48-41	551	100	2	140 מ"ר	(1)
א	98-91		מ"ר		3	
	142-119				0	
	144				3	
	145	2400	25 %	2	50 %	(10)
	40-1	467	35 %	2	50 %	(2)
	84-49				3	(10)
	90					
	118-99					
	143					
	85	614				(3)
	89-87					
	-49/2	112				(4)
	55/2					
מגורים וצהוב	215-201	653				(5)
מגורים וכתום	250	4560				(6)
מיוחד ומותחם						
כתום						
מוסדות וחום	301-300	8411	40%	3	120%	
ציבור ומותחם	311-302	588	40%	2	80%	
וחום	312	366				(7)
מסחר ואפור	406-400	91406				(8)
ומותחם						
ושחור						
וש.פ.פ. וירוק	517-500	43				(9)
ומותחם						
ובירוק						
ושביל וירוק	630-600	52				
וציבור ומותחם						
ולהולכי באדום						
ורגל						
ודרך ופסים						
משולבת ואלכסוניים						
ואדומים						
וירוקים						
ודרך או וחום						
וחניה						
וקיימח						
ודרך ואדום						
ומוצעת						
וש.צ.פ. וירוק						

18.3. על אף האמור בסעיף 18, במגרשים 300 ו-301 יהיה מספר הקומות שלוש, אחוז הבניה המותר יהיה 40% לקומה, ס"ה 120%.

18.4. על אף האמור בסעיף 18, יהיו תקנות הבניה במגרש 312 לפנ תקנון תכנית מפורטת מס' 35/160/03/5

19. סככות לרכב

19.1. בכל מגרש בתחומי התכנית הגובל בדרך או דרך משולבת תותר הקמת סככה לרכב בקו בנין 0 כלפי הדרך או הדרך המשולבת.

19.2. המידות המירביות של הסככה: 5 מ' X 3 מ', גובהה המירבי: 2.35 מ'.

19.3. שטח הסככה לא יכלל באחוזי הבניה.

20. גדרות

20.1. גובה גדרות מסיביים בשטח התכנית, עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר בניה דומה, לא יעלה על 0.80 מ'.

20.2. מעל לגובה 0.80 תותר בנית גדרות שקופות חלקית, מעץ או מתכת, עד לגובה כולל של 2.00 מ'.

21. שמירת עצים

21.1. אין לעקור עץ או עצים הצומחים) בגבולות התכנית.

21.2. המבנים במגרשים יתוכננו ויבנו באופן שלא יפגע בעצים הקיימים.

21.3. במקרים בהם אין פתרון אחר לבניה זולת עקירה, יש לקבל אישור לעקירה מהרשויות המוסמכות לכך על פי החוק.

22. שירותים הנדסיים:

22.1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס הוועדה.

22.2. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הוועדה.

22.3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס הוועדה.

22.4. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח קים או מתוכנן של מגרשים שכנים יחייב זאת. הכל לפי שיקול דעת של מהנדס הוועדה.

22.5. על המתכנן לשלב במבנה את המתקן הסולרי לחימום המים. הדוד חייב להיות מוסתר, הקולטים חייבים להיות צמודים לשפוע גג רעפים ולפנות דרומה. במקרה של גג בטון יש לתכנן מסתור עשוי חומרים קשיחים, שיסתיר את צדי הקולטים.

הערות לטבלת אזורים ושימוש

1. שטח בניה מותר לא כולל מחסן עד 8 מ"ר.
2. יח"ד אחת במגרשים 22-23, 25, 28. שתי יח"ד במבנה אחד, עם קו בנין 0 ביניהן, במגרשים 1-21, 24, 26-27, 29-40, 49-84, 90, 99-118, 143. קו בנין 0 בין שתי היחידות באותו המבנה. % בניה לא כוללים מחסן עד 8 מ"ר לכל יחידה.
3. לפי תכנית מפורטת 34/160/03/5 על תקוניה.
4. יחולו תקנות מגרשים 49-55, לאחר אשור תכנית **מיתחת מגרשים, לפי סעיף 12 לעיל.**
5. בניה קיימת בלבד, הרחבת דירות לפי סעיף 15, לעיל.
6. בניה קיימת בלבד.
7. לפי תכנית מפורטת נפרדת.
8. לפי סעיף 17, לעיל.
9. לפי סעיף 9.9 לעיל.
10. במגרשים מס' 2/49-55, 68-70, 145, לאגבר חזית הפונה לכוון דרך שמשון תוקם גדר דקורטיבית אחידה, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

24. אישורים:

.....
חתימת היוזם

.....
חתימת בעל הקרקע

.....
חתימת המתכנן

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 32/16/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12/11/60
 שיש להעביר את התכנית
 לשר התכנון

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 32/16/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21/5/60
 להעביר את התכנית
 לשר התכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 32/16/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 382
 ביום 23/7/61

הודעה על הפקדת תכנית מס. 32/16/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 379
 ביום 19/8/60

25