

9

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

א.א.א.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

20 הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 10-1991

משרד הפנים
מחוז הדרום - באר-שבע
27-04-1992
נתקבל
תיק מס'

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 1/6/5

שינוי לת.מ. 6/5/5

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 1/6/5
הועדה לבניה למגורים (מס. א.א.א.א.א.)
החליטה ביום 17.9.91 לאשר את התכנית
מנכ"ל המחוז

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס' 1/6/5
הועדה לבניה למגורים (מס. 24)
החליטה ביום 12.5.91 להפקיד את התכנית
מנכ"ל המחוז

המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

תכנית מס' 5/במ/1/6 - עקרונות התכנון

השכונה המיועדת לבניה מהירה תכלול כ-1500 יח"ד על שטח של כ-1180 דונם. היא נמצאת בין הכבישים העורקיים 7 ו-30 לבין פסי הרכבת.

לשכונה 2 כניסות - אחת מרחוב ארלוזורוב, השניה מכביש 30 המסתעף מדרך הנשיאים. 2 כבישי גישה אלה יוצרים בשכונה מעין טבעת של כבישים מאספים עליהם נשענים כבישים מקומיים ומהם מסתעפים רחובות משולבים, חלקם ללא מוצא.

המרכז השכונתי כולל מרכז מסחרי, בי"ס יסודי, מרפאה, מעון יום ומוסדות ציבור נוספים ונמצא במפגש הצפוני של הכבישים המאספים.

מוסדות ציבור נוספים, כגון גני ילדים, מפוזרים במקומות שונים בשכונה.

לכל כמה עשרות יח"ד קיים מקלט ציבורי הנמצא בד"כ בשטח ציבורי פתוח.

באזור צומת הכבישים 7 ו-30 תוצע בניה בעלת אופי מיוחד אשר תדגיש את הצומת המרכזית לכל אזור רמות.

התכנית כוללת שינויים לת. 5/במ/6 והשלמת תכנון בשטחים הנמצאים בהיקף השכונה, לאורך כביש 30 וכביש 7 בעיקר. השינויים העיקריים הם:

- א. הרחבת השטחים המיועדים לתכנון מיוחד שבצומת הכבישים הנ"ל.
- ב. הפיכת אזור מגורים א' מיוחד בתחום הגבעה לאזור תכנון מיוחד.
- ג. הפיכת קטע מאזור מגורים א' מיוחד לאורך הואדי הצפוני מדרום לכביש 3 לאזור מגורים א'.
- ד. עידכון קוי בנין באזור מגורים א'.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

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

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/1/6 (להלן התכנית) והיא תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.
2. שטח התכנית
 1148.2 דונם.
3. גושים וחלקות
 38063 חלקה 6 (חלק) כתף באר-שבע 6, חלקה 1 (חלק).
4. מסמכי התכנית
 א. התכנית כוללת בכתב 7 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. ציונים בתשריט
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/במ/6.
7. מטרת התכנית
 קביעת שינויים ביעודי הקרקע ומגבלות בניה בתכנית מאושרת של שכונת מגורים.
8. תנאים למתן היתר בניה
 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
9. חלוקה ורישום
 חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
10. תכליות ושימושים
 1.10 אזור מגורים א' מסומן בתשריט בצבע כתום
 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים בני 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 0.0 או 1.7 מ'.
 קו בנין אחורי - או 3.0 מ'.
 בבניה דו-משפחתית - קו בנין 0.0 מ' בין 2 יחידות צמודות.
 המרחק בין שני בתים לא יפחת מ-3.4 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף כאשר מספר המגרש הראשון זהה.

קו בנין צידי מינימלי 1.0 מ' יהיה במגרשים
 הבאים: 295A, 296B, 296A, 387A, 301A, 295B,
 279A, 278B, 293B, 293A, 294B, 294A, 295B,
 282A, 281B, 281A, 280B, 280A, 279B,
 255, 232.

10.1.1.2 שטחי בניה מירביים

סה"כ שטח בניה מירבי 120 מ"ר. סה"כ שטח
 כיסוי קרקע מירבי במגרש 90 מ"ר.

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 ממפלס ± 0.00 של המבנה.

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. בנוסף לכך
 יבנה מקלט עילי כנ"ל במגרש המיועד לבניני
 ציבור מס' 916.
 המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו לצרכים
 ציבוריים.

קוי הבנין המינימליים של המקלטים יהיו קו
 בנין קדמי כמסומן בתשריט, קוי בנין צדדיים
 ואחוריים 2 מ' למעט המקלט במגרש 9017 בו
 יהיה קו בנין צדדי 1.6 מ'.
 10.1.1.6 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מידות
 שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק בגובל
 עם רחוב או מעבר ציבורי.

10.1.1.7 היתר בניה למבנה מגורים באזור מגורים א'
 ינתן רק באם הבקשה כוללת תכנית הרחבה ל-90
 מ"ר סה"כ לפחות. היתרים להרחבה בתוספות
 ינתנו על סמך תכנית הרחבה סטנדרטית לכל
 המבנים מאותו טיפוס.

התכנון להרחבה בעתיד יוצג באופן שיהיה ברור
 ממנו כי אין המדובר בבניה מיידית ושיש
 להגיש תכנית נפרדת לצורך מתן ההיתר. לפיכך
 לא ילקח שטח ההרחבה לצורך חישובי אגרות
 וכד'.

10.1.1.8 במגרשים הבאים תותר בנית גגון להצללה מעל
 הכניסה לבית שיבלוט עד 1.10 מ' מקיר הבית
 ולא יחשב כאחוזי הבניה:
 מגרשים מס' 1, 3-33, 35-55, 57-79, 81-90,
 92-100, 102-110, 112-119, 262-276,
 278-302, 383-385, 387.

10.1.2 חניה

10.1.2.1 הדרכים המשולכות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן,
 למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן
 יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת

לשמוש הולכי רגל וכלי רכב השייכים לדיירים ומבקריהם. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.

10.1.2.2 לא תותר גישה למגרשים מהכבישים העורקיים, מס' 7 ו-30.

10.1.2.3 מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחות הכבישים ותאום מערכות.

10.1.2.4 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 הרחוב. במגרשים הבאים תהיה החניה בתחום ההרחבות שבקצות הדרכים המשולבות במקום בתחום המגרשים: 209B, 199A, 210A, 215B, 216B, 222(A+B), 231(A+B), 337B, 338A, 340A, 339B, 346(A+B).

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

10.2 אזור מגורים א' מיוחד (מופיע בתשריט בצבע כתום עם פסים אלכסוניים). כולל קוטג'ים ובתים מדורגים בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם. תוגש תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית לצורך הוצאת היתרי בניה. הגבלות בניה - ראה טבלת אזורים ושימושים.

10.3 אזור לתכנון מיוחד מופיע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים חומים. השטח מיועד לתכנון מיוחד עם דגש על עיצוב ארכיטקטוני מתאים ויכלול בניה מדורגת, בתים בני 3 קומות עם קוטג' מעל יחידת דיור בקומת קרקע או 3 יחידות דיור זו מעל זו, הכל בהתאם לתכנית בינוי שתוגש ותאושר בועדה המקומית, לצורך הוצאת היתרי בניה. הגבלות בניה - ראה טבלת אזורים ושימושים.

10.4 א. השטחים הציבוריים הפתוחים
השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנוסעים ומקלטים.

ב. שביל להולכי רגל
שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ישמשו להעברת 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 35% משטח המגרש לקומה. קוי בנין מינימליים - קדמי - לפי התשריט צדדי - 5.0 מ' אחורי - 5.0 מ'
במגרשים מס' 902, 904, 905, יהיו כל קוי הבנין המינימליים 5 מ'.

החניה לפי תקן תכנית מתאר באר-שבע.
 לשטח המיועד לאוניברסיטה תוגש תכנית מפורטת נפרדת.
 הגישה למגרשים מס' 904, 905 תהיה על גבי שבילים להולכי רגל שיפותחו בתחום השצ"פ.

10.6 אזור מסחרי

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה יהיה שטח למסחר. מותר להקים בו חנויות, סופרמרקט, בנק, סניף דואר וכד', לפי תכנית בינוי תוך מניעת מטרדים הדדיים, ויחולו על השטח הוראות תכנית מתאר באר-שבע.
 גובה המבנה יהיה קומה אחת ולא יותר מ-6 מ' מפני קרקע סופיים (גובה אבן השפה בפינה הגבוהה בחזית המגרש). שטח הבניה המותר-עד 35% משטח המגרש.
 קו בנין קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט.
 קו בנין צדדי 5.0 מ'.
 קו בנין אחורי 5.0 מ'.
 החניה תהיה לפי תקן תכנית מתאר באר-שבע.
 מגרשים 906, 913 מיועדים לקיוסקים למטרות מזון.
 גודל כל מגרש 15.75 מ"ר.
 אחוזי בניה: 100% סה"כ.
 מספר הקומות - קומה אחת בלבד.
 קוי בנין: קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט.
 ליתר הכיוונים - 0.
 אספקת מים: חיבור לרשת המים העירונית.
 ביוב: חיבור לרשת הביוב העירונית.
 אספקת חשמל: יחובר לרשת החשמל.

10.7 דרכים

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

10.8 חניה ציבורית

שטח המסומן בתשריט בצבע אדום עם פסים אלכסוניים מצולבים.

10.9 דרך משולבת

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

10.11 שטח למסילת ברזל

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מותחם חום כהה.

10.12 אזור משולב

השטח המסומן בתשריט בפסים אפורים ואדומים לסרוגין משלב מסילת ברזל ודרך ויעודו דו מפלסי.

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 לענין.

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
 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו
בקו מתח עליון 150-110 ק"ו 9.50 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. 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'.

13. טבלת אזורים ושימושים

אזור	ציור בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות	% בניה בכל הקומות ושטח בניה	קוי בנין		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	1248	170	90 מ"ר	2	120 מ"ר	כחומן בתשריט או	1.70	3
מגורים א' מיוחד	כתום עם פסים אלכסוני	24	926	35%	2	70%		3	5
שטח לתכנון מיוחד	צהוב עם פסים חומים	240	2495	30%	3	90%		3	5
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום		1204	35%	2	70%	כחומן בתשריט	5	5
אזור מסחרי	אפור מותחם שחור		500	35%	1	35%		5	5

הערות לטבלת אזורים ושימושים
באזור מגורים א' - הנתונים בטבלה מתייחסים לכלל התכנית. שינויים בהנחיות הבניה לגבי מגרשים מסויימים, מצויינים בפרוש בתקנון תוך ציון מספרי המגרשים הנוגעים בדבר.

שטח לבניני ציבור - בית הספר יבנה עד 3 קומות, 35% בכל קומה.

אזור מסחרי - הנחיות מפורטות לקיוסקים בסעיף 10.6.

באזור מגורים א' בכל המגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - יהיה קו בנין קדמי שיאפשר בנית בית ברוחב 7.3 מ'. קו הבנין המינימלי יהיה 1.7 מ'. 90% מהמגרשים לא יפחתו מ-220 מ"ר למגרש עבור בית בודד ו-440 מ"ר לבית דו-משפחתי. 30% מהמגרשים יהיו מעל 250 מ"ר למגרש עבור בית בודד.

14. מספר יחידות הדיור המתוכננות - כ-1500 יח"ד.

15. חלוקת מגרשים - החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

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 מיולי 1992 וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

תאריך - 30.4.91
30.6.91

חתימות:

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב

היוזם

בעל הקרקע