



מבוא לתכנית מס' 97/מ/5

תכנית מס' 5 / במ / 97 מהווה שינוי לתכניות מס' 21/117/03/5 ו- 40/117/03/5. השינויים המוצעים הם בקוי הבניין, במס' הקומות במס' יחיד ובמיקום החניות הפרטיות. כמו כן מוצע בתכנית זאת להתיר חצרות פרטיות כדידי קומות הקרקע בתנאי שמירה על מכסות קרקע מתאימות כדידידים בקומות העליונות. אימור המבנים יהיה מחומר עמיד כגון ציפוי אבן, ציפוי קדמי, ציפוי שיש.

בכבוד רב,

אדרי צבי מל יוסף



.1

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

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
שכונה יא'

תכנית מס' 5 / במ / 97
שינוי לתכניות מס' 40/117/03/5
21/117/03/5

תאריך: יולי 1991

2.

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 5/במ/97
2. מסמכי התכנית - א. התכנית כוללת 4 דפי הוראות לתכנית להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום - מחוז הדרום

נפה : באר שבע

מקום : באר שבע שכי"א

גוש : 38061 (חלקות ארעיות)

4. שטח התכנית - כ- 50.22 דונם

5. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

6. יוזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון מחוז הדרום.

7. עורך התכנית - אדרי צבי טל יוסף - משרד הבינוי והשיכון, באר שבע.

8. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 40/117/03/5
21/117/03/5

9. מאטרות התכנית -

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.

10. ציונים בתשריט - כמסומן וכמתואר במקרא.

11. תנאים למתן היתרי בניה -

היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

12. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים ג' (מסומן בתשריט בצבע צהוב)

א.1 שימושים: בתי מגורים.

א.2 הנחיות בניה: ראה טבלה בעמ' 3.

א.3 חומרי גמר בחזיתות: חומרי הגמר יהיו שיש, אבן נסורה, ציפוי קרמי או כל חומר בר קיימא אחר.

א.4 חצרות פרטיות: בבנינים עד 4 קומות תוצמד גינה פרטית לדירות בקומת הקרקע עפ"י חלוקה שתפורט בתכנית הבקשה להיתר בניה תוך שמירה על שטח משותף ליתר הדיירים.

א.5 עליית גג: תותר בניית חדר בעליית הגג מעל קומה ד' שיוצמד לקומה העליונה בתנאי הבטחת מקום וגישה למתקנים השייכים לכלל הדיירים.

א.6 קירות תומכים: הקירות התומכים יבנו מחלוקי נחל עם גמר עליון ללא חגורת בטון.

א.7 מדרכות: ריצוף המדרכות בתחום המגרשים יהיה מאבנים משתלבות.

א.8 אשפה: המתקנים לסיכוק אשפה יהיו בהתאם להנחיות עיריית באר שבע.

א.9 חנייה: החנייה תהיה בתוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החנייה של תכנית המתאר של באר שבע למעט במגרשים מס' 52, 53, עבורם תבוצע החנייה בשטח המסומן כחנייה פרטית.

א.10 מגרשים מס' 39, 89: במגרשים אלה מתוכננת סגירת קומת עמודים בלבד.

ב. דרכים (מסומנות בתשריט בצבע חום)

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

ג. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

שטח זה מיועד לגינון, נוי מתקני משחק ומעבר קוי תשתית. תיאטר בניה

מכל סוג שהוא. מגרש מס' 500 ישמש גם כשביל להולכי רגל.

ד. חנייה פרטית (מסומנת בתכנית בקוים אלכסוניים מצטלבים על רקע חום)

שטח זה מיועד לחניית רכב בשימוש דיירי מגרשים מס' 52, 53. יותר מעבר

מעבר קוי תשתית ציבוריים בשטח החנייה.

13. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

טבלת ההגבלות לאזור מגורים ג' - מצב קיים

קו בנין מזעריים (מ')			מספר יח"ד	מספר קומות מירבי	% בניה מירבי בקומה	% בניה מירבי בק"ק	% בניה מירבי	שטח במ"ר	מספר מגרש
אחורי	צדדי	חזית דרכים							
3.0	3.0	כמסומן בתשרים	18	3+עמודים	35		105	1611	39
3.0	3.0	- " -	18	3+עמודים	35		105	2172	89
5.0	3.0	- " -	48	4+עמודים				3140	50
- " -	- " -	- " -	32	- " -				4530	51
- " -	- " -	- " -	24	- " -				2390	52
- " -	- " -	- " -	32	- " -				2500	53
- " -	- " -	- " -	32	- " -				2390	54
- " -	- " -	- " -	32	- " -				2740	55
- " -	- " -	- " -	40	- " -				4260	56
			276					25733	סה"כ

טבלת ההגבלות לאזור מגורים ג' - מצב מוצע

קו בנין מזעריים			מספר יח"ד	מספר קומות מירבי	% בניה מירבי בקומה	% בניה מירבי בק"ק	% בניה מירבי	שטח במ"ר	מספר מגרש
אחורי	צדדי	חזית דרכים							
		כמסומן בתשרים	21	4	27	23	105	1611	39
		- " -	21	4	26	26	105	2172	89
		- " -	48	4	27	28	110	4113	50
		- " -	32	4	25	25	100	6167	51
		- " -	24	4	26	26	105	2398	52
		- " -	32	4	27	28	110	2562	53
		- " -	32	4	30	25	115	3177	54
		- " -	32	4	28	25	110	4096	55
		- " -	40	4	25	25	100	5314	56
			282					31610	סה"כ

15. הפקעות לצרכי ציבור: השמחים המיועדים בתכנית לדרכים ולש.צ.פ יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע ויידשמו על שם עיריית באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א"ב.

16. הנחיות כלליות:

א. שירותים הנדסיים: ביוזב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

ב. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

ג. חשמל: בהתאם לדרישות חב" החשמל.

ד. שירותי משק הבית: יש לתכנן את שירותי משק הבית כגון מתקן לתלית כביסה ומיכלי גז באופן ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב.

ה. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

ה. 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. לא ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקדוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקדוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'

בקו מתח גבוה, 22 ק"ו - 5.0 מ'

בקו מתח עליון, 110-150 ק"ו - 9.5 מ'

ה. 2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חב" החשמל.

ו. תוקף התכניות -

סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור שבתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית.

באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעי"ל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

18. שלבי ביצוע -

ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מיוני 1992, וסיומה יהיה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

צבי טל יוסף
ס/מנהל מחלקת התכנית
(מכנה)

: חתימת עורך התכנית

: חתימת בעל הקרקע

מנחם תלמידי
ס/מנהל מחלקת התכנית

: חתימת יוזם התכנית