

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 17-08-1997

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנין
(הוראות השנה) התש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה
התשכ"ה 1965.

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב א ר ש ב ע

תכנית מס' 5 / במ / 7 / 4 המהווה שינוי לתכנית
מס', 5 / במ / 7 / 1

א ד ר ר ח צ ר י ם
פ ל ח א

היוזם : משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים

תאריך : 4.2.'92

עידכון : 18.3.'92

: 16.4.'92

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 5 / במ / 7 / 4
הועדה לבניה למגורים (מס' 46) א.ג.מ. (י)
החליטה ביום 28.7.92 לאשר את התכנית
בעל מנהל התכנון
שירות הפיקוח והאכיפה
תל אביב

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס' 5 / במ / 7 / 4
הועדה לבניה למגורים (מס' 46)
החליטה ביום 5.4.92 להפקיד את התכנית
יועץ הועדה לבניה
למגורים

י . ק ס ל ר - א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ נ ע ר י ם
רח' גרשון 2, באר שבע טל. : 057-78578, פקס : 05 7-78588

תכנית 4/7/5 במ/5, אזור חצריסט פלח א', שינוי

מ ב א

תכנית זו בא לעדכן את תכנית 1/7/5 במ/5, מאחר והיה צורך להכין מקום
לחדרי רחק של חברת בזק. כ"כ התברר שקו ביזב עירוני ראשי סטה מהתכנון
המקורי וחצה מגרש לבניני ציבור. יתר השינויים הם קלים ונובעים מהתכנון
המפורט של יחידות הדיור.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מס' 5 / במ / 7 / 4 , שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 7 / 1

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

1. התכנית:

1.1 שטח התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5 / במ / 7 / 4 ,
חצרים פלח א' ב"ש.

1.2 מסמכי התכנית:

1.2.1 .. דפי הוראות לתכנית בכתב (להל"ן: "הוראות התכנית").

1.2.2 תשריט בקנ"מ 1250 : 1 המחווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. המקום: מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : באר שבע

גושים : 38066, 38059, 38033, 38067, 38077.

3. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.

4. שטח התכנית: כ-176.8 דונם.

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

7. המתכנן: יעקב קסלר, אדריכל ומתכנן ערים.

8. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מס' 5/במ/7/1 למעט השינויים המתוכננים בתכנית זו.

9. מטרת התכנית:

9.1 שינוי בגבולות מגרשים והנחיות בניה.

9.2 שינוי קווי בנין מדעריים.

9.3 שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח ולשטח למתקנים הנדסיים.

9.4 סימון קו ביוב ראשי.

9.5 שינוי בהוראות תכנית מס' 5/במ/7/1, סעיף 12.10: "אנטנות".

10. תכליות, שימושים ומגבלות בניה:

מספר המבנים במגרש, מספר יח"ד במגרש, מספר קומות מירבי, שטח בניה מירבי והטל קרקע מירבי יהיו כרשומים בטבלת המגרשים שבהוראות התכנית, קווי בנין מדעריים יהיו כמסומנים בתשריט.

10.1 אזור מגורים א':

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע חד-משפחתיים עם קיר משותף. כל מגרש גובל בדרך.

10.1.1 גגות:

הגגות יהיו גגות רעפים בהתאם לאישור הוועדה המקומית.

10.1.2 גמר:

באזור מגורים א' חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או כל ציפוי קשה באישור מהנדס העיר באר שבע, ובלבד שגון הציפוי יהיה לבן. לא יותר גמר טיח.

10.2 אזור מגורים ג':

באזור זה תותר בניית בנייני מגורים בני 3 קומות או 5 קומות על עמודים מעל למפלס הכניסה.

10.3 שטח למתקנים הנדסיים:

שטח זה מיועד להקמת חדרי רחק של חב' בזק.

10.3.1 גובה מירבי למבני חדרי הרחק, כולל מעקה הגג: 3.0 מ'.

10.3.2 הגג יהיה גג שטוח.

10.3.3 גימור מבנה חדרי הרחק יהיה אבן נסורה.

10.4 שטח לבניני ציבור:

השטח הזה מיועד להקמת בניני ציבור.

10.5 שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה לא תותר כל בניה מלבד הקמת מתקנים למשחקי ילדים, רהוט רחוב ותאורת רחוב.

יותר ביצוען של עבודות גינון, הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבוריים. פיתוח השטח יעשה עפ"י תכנית פיתוח.

10.6 אזור מגורים מיוחד:

באזור זה תותר בניית בנייני מגורים עד 14 קומות על עמודים מפני מפלס הכניסה.

10.6.1 במגרש מס' 23 עובר קו ביוב עירוני בשטח המיועד לחניה פרטית, כמסומן בתשריט. בשטח זה תישמר זכות גישה לעיריית באר שבע.

10.7 אנטנות:

סעיף מס' 10.12 מהוראות תכנית 5/במ/7 בגין אנטנה מרכזית בוטל. תותר הקמת אנטנה אחת לכל מבנה מגורים שגובהו מעל ל-3 קומות. למבני מגורים צמודי קרקע תהיה אנטנה מרכזית במקרה והמגרש גובל בשטח ציבורי פתוח והאנטנה תמוקם בשטח ציבורי פתוח זה. נוסח סעיף מס' 10.12 מהוראות תכנית מס' 5/במ/17:

ברובע תותר אנטנה מרכזית אחת. מיקום האנטנה יהיה באחד המגרשים בהתאם לתכנית בינוי לביצוע. לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל בנין.

.11 חניה

- 11.1 כל החניות עפ"י תקן חניה - בגבולות המגרש. חניות מעבר לדרישת התקן אפשריות מחוץ לגבולות המגרש.
- 11.2 תקן החניה עפ"י הוראות תכנית מתאר באר שבע.
- 11.3 מגרשי החניה יהיו מופרדים אחד מהשני באמצעים גנטיים ולא יכילו יותר מ-30 מקומות חניה במגרש אחד.
- 11.4 ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת הרכבים.
- 11.5 תותר הקמת סככות רכב ששטחם אינו עולה על 15 מ"ר לרכב עפ"י תכנית אשר תוגש לאישור הועדה המקומית. שטח זה יקרא שטח שרות ולא יכלל בשטח לחישוב אחוזי בניה.

.12 חישוב שטח ואחוזי בניה:

במקרה של שינויים בהנחיות בניה במגרשים יהיה צורך להתייחס לתקנות חדשות לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992).

.13 לוקה למגרשים:

החלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמור יעוד הקרקע ואחוז הבניה המירבי.

.14 חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום אשר תוגש לאישור ליוה"ר הועדה המחוזית.

.15 הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188א' ו-188ב'.

.16 זמן ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מחודש אוגוסט 1992 ויסתיים תוך 5 שנים מתחילת הביצוע.

.17 תוקף התכנית:

סיום עבודות תשתית בעבור 25% מיחידות הדיור שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באים לא תוכלו בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורו, תפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שנה) התש"ן 1990.

חצרים פלח א', תיקון, טבלת מגרשים
מצב מוצע

קווי בנין מזעריים	השל קרקע במ"ר	שטח בניה עיקרי מירבי	מס' קומות	מס' יח"ד	מס' מבנים מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יטוד
						1932	201	שטח ציבורי פתוח
						1874	205	
						3806		סה"כ שטח
						====		
						12236		דרכים
						=====		

חצרים פלח א', תיקון, טבלת מגרשים
מצב מוצע

קווי בנין מזעריים	השל קרקע במ"ר	שטח בניה עיקרי מירבי	מס' קומות	מס' יח"ד	מס' מבנים מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יטוד
						1932	201	שטח ציבורי פתוח
						1874	205	
						3806		סה"כ שטח
						====		
						12236		דרכים
						=====		

חתימות ואישורים :

משרד הבינה החדשית
ממונה עליון

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

קסילר אדריכל ומתכנן ערים
רח' גרשור 2 באו שבע סל 78578

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המחוזית: