

01-11-1992

מבוא לתכנית 1/83/5 במ/5

התכנית מגבשת עקרונות לעיצוב אדריכלי של הבתים והפיתוח סביבם.  
נקבע מגרש לתחנת שאיבה של מקורות אשר תתווסף לתחנה הקיימת.  
כמו כן אותר מגרש למסוף תחבורה ושטח למתקני ספורט.

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תשנ"ו 1950  
הפקדה ובכניות מט. 1/83/מ/5  
הועדה לבניה למגורים (מ"מ) 41  
תהליטה ביום 4.11.92  
אנש התכנית

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תשנ"ו 1950  
מט. 1/83/מ/5  
הועדה לבניה למגורים (מ"מ) 49  
החליטה ביום 28/6/92  
אנש התכנית

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מס' : 1/83/במ/5

שינוי לתכנית מס' 5/במ/83

הדרום	:	מחוז
באר-שבע	:	נפה
באר-שבע, שכונה עטן	:	ישוב
כ.ב.9, חלקות: 15, 14	:	גוש
מינהל מקרקעי ישראל	:	בעל הקרקע
משרד הבינוי והשיכון	:	יוזם ומגיש התכנית
צבי טל-יוסף - אדריכל	:	המתכנן
127.650 ד'	:	שטח התכנית
5.5.92	:	תאריך

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

1. שם התכנית תכנית זו, תקרא תכנית מס' 1/83/במ/5 (להלן התכנית) אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. שטח התכנית 106.00 דונם.
3. מסמכי התכנית א. התכנית כוללת בכתב 6 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. יחס לתכניות אחרות התכנית כפופה לתכנית מס' 83/במ/5 למעט השינויים המתוכננים בתכנית זו.
6. מטרת התכנית
  - א. שינוי יעוד מ-ש.צ.פ. למגורים א'.
  - ב. שינוי מגבלות בניה באזור מגורים א'.
  - ג. שינוי יעוד מ-ש.צ.פ. למתקנים הנדסיים ולשטח ספורט.
  - ד. חלוקה מחדש של המגרש למגורים א' (חלק)
  - ה. ביטול המקלטים הציבוריים.
7. תכליות ושימושים
  - 7.1 אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבנינים חד-משפחתיים, עם קיר משותף בני קומה אחת או שתי קומות.

    - 7.1.1 הגבלות בניה לאזור מגורים א'
      - 7.1.1.1 קווי בנין מינימליים

קו בנין קדמי - 5 מ' לפי המסומן בתשריט.  
קו בנין צדדי - 2.5 מ'.  
קו בנין אחורי - 3 מ'.

המרחק בין שני בתים לא יפחת מ-5.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף עם המגרש הצמוד, לפי המסומן בתשריט.

7.1.1.2 שטחי בניה מירביים

סה"כ שטח בניה עיקרי 160 מ"ר. סה"כ שטח כיסוי קרקע מירבי במגרש 90 מ"ר.

7.1.1.3 מספר הקומות המותר עד 2 קומות + קומת מרתף.

גובה מקסימלי לגג שטוח - 8.5 מ' .  
 גובה מקסימלי לגג רעפים - 10.0 מ' .  
 במגרשים מס' 851, 852, 871, 872, 1121, 1122, 911, 912, 921, 922, 1131, 1132, 1141, 1142, גובה מקסימלי לגג רעפים 11.0 מ' .  
 הגובה ימדד מאבן השפה בפונה הגבוהה של המגרש.

שטחי שרות (משני)

7.1.1.4 תותר בניית עליית גג מעל קומה ב' בגובה עד 2.20 מ' ,

בתנאי ששטחה המירבי 40 מ"ר .  
 תותר מקום לחניה בפונת המגרש ואשר תקורה בקרוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0 X 5.0 מ' . תכנית מנחה לעיצוב החניה ופיתוח המגרש תוגש לכל מתחם, כתנאי להוצאת היתר בניה. תותר בניית מרתף בגובה 2.20 מ' בשטח מקסימלי של 50 מ"ר. גובה קומת תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני קרקע סופיים.

7.1.1.5 טבלת ריכוז שטח הבניה המותר לאזור מגורים א'

מ א ג ו ר י ם	שטח עיקרי	שטח שרות (משני)
עליית גג	160 מ"ר	40 מ"ר
מרתף	"	50 מ"ר
חניה מקורה		15 מ"ר
סה"כ	160 מ"ר	106 מ"ר

סה"כ בנייה בשטח המגרש 265 מ"ר.

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

7.1.1.7 גגות רעפים

יהיו בגוון טרה-קוטה ובשיפוע לפחות 30 מעלות. הטיח החיצוני יהיה בגוון לבן שלג.

7.1.2 חנייה - לפי תכנית מס' 83/5/במ/83.  
בכל מגרשי המגורים תהיה החניה בגבולות המגרש.  
הכניסות לחניות הללו יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות.  
שיפוע משטח החניה יהיה 2% לכיוון הרחוב.

7.1.3 אדר בין יחידות תהיה מרשת, על מסד בטון בגובה 30 ס"מ מפני הקרקע. בחזיתות תבנה אדר דקורטיבית בגובה לא יותר מ-1.50 מ'.

7.2 השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי גישה להולכי רגל -  
השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים ומגרשי ספורט 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.

7.3 שטח לבנייני ציבור  
המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו כהה יהיו שטחים להקמת בנייני ציבור, ירשמו על שם העיריה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר באר-שבע לגבי שטחים לבנייני ציבור.  
גובה המבנים המירבי יהיו 2 קומות.  
שטח הבניה העיקרי המותר - עד 35% משטח המגרש לקומה (שטח עיקרי).  
קוי בנין מינימליים - כפי שמסומן בתשריט.  
בנוסף יותר עד 20% משטח המגרש, שטח שירות בשתי הקומות יחד.

7.4 אזור מסחרי  
השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה יהיה שטח למסחר. מותר להקים בו חניות בלבד ויחולו על השטח הוראות תכנית מתאר ב"ש.  
גובה המבנה יהיה קומה אחת ולא יותר מ-6 מ' מפני קרקע סופיים (גובה אבן השפה בפינה הגבוהה בחזית המגרש). שטח הבניה העיקרי המותר עד 40% משטח המגרש.  
קוי בנין מינימליים - כפי שמסומן בתשריט.  
בנוסף יותר עד 20% משטח המגרש, שטח שירות.

מתקנים הנדסיים

- א. אין לתכנן תחנת מעבר לאשפה.
- ב. הגנת קידוח המים - המתקן ההנדסי יבודד משטח המגורים ע"י חציץ אשר ימנע גלישות לא רצויות לכיוון מתקן השאיבה
- ג. הגנה אקוסטית - על-פי מדידות נמצא כי על מנת לעמוד בקריטריונים של התקנים למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן -1991, יש לבצע השתקת רעש של כ- (A) 10 DB של מכון השאיבה הקיים.
- להשגת מטרה זו ימוקמו בחלונות המבנה משתיקי קול ותוקם סוללת עפר אקוסטית בין המתקנים ההנדסיים ומגרשי המגורים פרטי הפתרונות האקוסטיים יבוצעו על-פי הנחיית מהנדס אקוסטיקה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

שטח ספורט

8. תותר בניית מגרשי ספורט ליניהם כולל השרותים הדרושים. היתר בניה ינתן לאחר אישור תכנית בינוי לביצוע תכני חלוקה ע"י הועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

דרכים

9. - תואי הדרך ורוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.

10. - מרכז תחבורה - מיועד למסוף אוטובוסים עפ"י הנחיות יועץ התנועה ועפ"י תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית ולמשרד התחבורה והמשרד לאיכות הסביבה לאישור.

תותר בניית מבנה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר בקומה אחת הכולל אולם מנוחה, קיוסק ושירותים.

מערכות תשתית

11. מערכות תשתית יהיו תת-קרקעית.

הקרקע. בחזיתות תבנה גדר דקורטיבית בגובה לא יותר

הפקעות לצרכי ציבור

.12

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

חלוקת מגרשים

.13

החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

טבלת אזורים ושימושים  
מצב מוצע

.14

אזור	ציון בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% ושטח בניה בקרקע	מס' קומות	% בניה בכל הקומות ושטח בניה	קו בניה מינימלי		
							קידמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	228	246	90 מ"ר	2 + מרתף + עלית גג	160 מ"ר + 50 מ"ר מרתף + 23 מ"ר עלית גג	לפי מסומן בתשריט	2,5 או 0	3
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כזה		1.175	35%	2	70% + 20% שרות	כפי שמסומן בתשריט		
אזור מסחרי	אפור מותחם אפור כזה		480	40%	1	+ 40% 20% שרות	כפי שמסומן בתשריט		
מתקנים הנדסיים	אפור עם פסים		1.500	15%	1	15%	5	5	5
שטח ספורט	ירוק מותחם בחום		7,880	15%	1	15%	5	5	5
דרכים	חום או אדום		21,150						
שטח למרכז תחבורה	פסים אפורים אלכסוניים מותחם בחום		2,000		1	50 מ"ר	5	5	5
דרך משלבת	פסים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק		6,580						
עציץ	ירוק		9,834						

**מצב קיים**

אזור	ציון בתשרים	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות	ז בניה בכל הקומות ושטח בניה	קו בנין מינימלי		
							קידמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	218	247	90 מ"ר	2	160 מ"ר	3/5	2,50	5
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה		1175	35%	2	70%	5	3	אין
אזור מסחרי	אפור מותחם אפור כהה		490	40%	1	40%	1	4	אין
מתקנים הנדסיים	אפור עם פסים		-	-	1	-	-	-	-
דרכים ספורט	חום או אדום		22,850	-	-	-	-	-	-
שצ"פ	ירוק		31,515	-	-	-	-	-	-
דרך משולבת	פסים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק		6,580	-	-	-	-	-	-

**15. תוקף התכנית**

סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיח"ד ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה וייפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990.

**16. שלבי הביצוע**

תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מיוולי 1992 וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

**17. אישורים**

צבי טל פוסף  
סגן מנהל התכנון והסכמת (תמרון)

המתכנן

משה הבינה השיכון  
משה חנוך

יוזם ומגיש התכנית