

מרחב תכנון מקומי באר שבע

811.00

תכנית מפורטת מס' 14/126/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 11/126/03/5

- מחוז : הדרום
- נפה : באר שבע
- מקום : שכונה ב'
- גוש : 38074
- חלקות : 5, 29, 56 חלק, 58, 66 חלק
- היוזם : חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
- המתכנן : משה אורון - אדריכל מתכנן ערים  
בהשתתפות א'זמנוב - דאובר אדריכלים.
- בעלי הקרקע : חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.  
עיריית באר שבע.  
מנהל מקרקעי ישראל.

**ועדה מקומית לתכנון ולבניה**

באר שבע

דריית מס' 14/126/03/5

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מס' 524/134

14.3.90

י"ד הועדה

**ועדה מקומית לתכנון ולבניה**

תכנית מס' 14/126/03/5

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מס' 522/132

14.2.90

י"ד הועדה

**1. שם וחלות התכנית:**

תכנית זו תיקרא ת"מ 14/126/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/126/23/5 (שכ' ב', דרך הנשיאים) בבאר שבע (להלן ה"תכנית") אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן ה"תשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנייני מגורים בני 9 קומות על עמודים על-ידי שינוי ביעודי קרקע משטח לתכנון בעתיד לאזור מגורים מיוחד ומשטח למוסדות ציבור ומסחר ~~לשכ"פ~~ 2.3.21.

**3. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 4 דפי הוראה בכתב (להלן "הוראות התכנון") וגליון אחד של תשריט בק.נ.מ. 1:1250 (להלן - "התשריט").

**4. תכליות והנחיות בניה:**

4.1 אזור מגורים מיוחד.

(מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בצבע אדום).

4.1.1 זכויות והגבלי בניה: ראה בטבלת המגרשים להלן.

**גובה המבנה:**

- גובה המבנים - 9 קומות על עמודים - יקבע על פי נספח בינוי ארכיטקטוני ויחשב עד רום מפלס גג קומה עליונה.

- תותר הקמתם של מבנים למתקני תפעול ושרות של הבנין על הגג כגון: ח'י מכונות למעליות, מתקני אספקת מים, מסתור לקולטי אנרגיית שמש והתקנת אנטנה מרכזית - הכל באישור הועדה המקומית.

- בכל בניין מגורים תותר הקמת מרתף למטרת שימוש שטחי אחסנה כדיירי הבית - כשטח משותף לכל בעלי הדירות או לחילופין ליחידות מחסן נפרדות לכל יחידת דיור בתנאי ששטח המחסן לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד.

סה"כ שטחי האיחסון, כולל מעברים במרתף לא יעלה על 280 מ"ר. סה"כ שטחי המחסנים (האיחסון) לא יכללו בחישוב שטחי הבניה המותרים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנין  
באר שבע  
מחוז הדרום

מקלט:

- מקלט על קרקעי בקומת העמודים, או תת-קרקעי יבנה על פי תקן ואישור ראשויות הג"א.

חניה:

- מקומות החניה לרכב יוסדרו בתחום המגרש על פי תקן חניה של תכנית מתאר באר שבע.  
- תותר כניסה משותפת לחניות בין שני מגרשים צמודים.

גידור:

- תותר הקמת גדר בגבולות המגרש למעט תחום אזור החניה הרגובל בין שני בניינים סמוכים. באזורים אלה תוקם הגדר לאורך גבולות מגרש החניה בהתאם לתכניות פיתוח.

תנאים מיוחדים להוצאת היתרי בניה:

\* לתכנית הבקשה להיתר יצורפו נספח בינוי ארכיטקטוני, תכנית פיתוח ותרשים סידור החנויות במגרשים באישור משרד התחבורה ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר באישור הועדה המקומית.

\* גימור ועיצוב חיצוני של הבניינים, מחומרים עמידים בתנאי בליה חיצונית באישור הועדה המקומית.

**4.2 שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק):**

למגרש מס' 5 לא תותר כל בניה בתחום ה- ש.צ.פ. למעט הסדרת פיתוח, מקומות חניה והתקנת מתקני משחק לילדים.

**4.3 דרך קיימת:**

תוואי הדרך ורוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.

**4.4 דרך מוצעת (מסומן בתשריט בצבע אדום):**

- תוואי הדרך וזכות הדרך כמסומן בתשריט.

**4.5 דרך משולבת (מסומן בתשריט - פסים אדומים על רקע ירוק):**

ישמש לגישה להולכי רגל ורכב לשטח ציבורי קיים לפי תכנית מאושרת.

**4.6 שביכ ציבורי (מסומן בתשריט בירוק מותחם בשני קווים אדומים):**

ישמש למעבר הולכי רגל ומעבר קוי תשתית.

**5. תשתיות וניקוז:**

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי החשמל והתקשורת - תת קרקעיים בכלבד, רשת מים וביוב, התקנת תאורה וכן הסדרת ניקוזי השטח - הכל לשביעות רצונו של משרד מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.

**6. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר באר שבע, והתכניות המפורטות המאושרות אלא אם פורט אחרת בתכנית זו.

**7. הפקעות לצורכי ציבור:**

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188 א'-ב'.

**8. טבלת מגרשים, אזורים ושימושים**

מס' מגרש	שטח מגרש (בדונם)*	כיסוי קרקע מירבי (ב-%)	מס' קומות	% בניה מירבי	מס' יחיד מירבי	קווי בנין במ'		
						קדמי	אחורי	צדדי
1	2.558	24	9 + ע	230	43			
2	2.574	24	9 + ע	230	43			
3	2.580	24	9 + ע	230	43			
4	2.835	22	9 + ע	210	43			
5	0.792	-	-	-	-			
6	1.453	-	-	-	-			
סה"כ	12.792				172			

\* חישוב שטחי המגרשים על פי מדידה גרפית.

9. שלבי ביצוע  
השלמת הפרויקט עד 10 שנים ממועד אישור התכנית.

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

חתימות בעלי הקרקע:

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

חתימת היזם

מנחה ארנון - אדריכל

40  
א"מ  
84899 70988 70988

חתימת המתכנן

**משרד הפנים מחוז דרום**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965  
**גישור תכנית מס. 14/26/90**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 18/2/90 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית      סמנכ"ל לתכנון

**משרד הפנים מחוז הדרום**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965  
**הפקדת תכנית מס. 14/26/90**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 26/3/90 לפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

14/26/90  
 3898 מ  
 א.ד.

**הודעה על הפקדת תכנית מס. 14/26/90**  
**פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3769**  
 ביום 27/5/90