

15.3.90

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון/מחוז הנגב

17.5-90
ועדה המונית לתכנון
15.90
תקבל בתאריך

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 95/108/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס': 11/108/03/5, 73/108/03/5, 53/108/03/5,
77/108/03/5

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
ישוב	:	באר-שבע א'
גוש	:	38031
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
מחבר יוזם ומגיש התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון
שטח התכנית	:	44.55 ד'
תאריך עדכון	:	11.03.90
המתכנן	:	א.א.רונס - אדריכל ובונה ערים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס. 95/108/03/5
התכנית מאשרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
16

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
קדה תכנית מס. 95/108/03/5
דה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לקבול את התכנית. 15.90
יורי העלה המחוזית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באד-שבע
תכנית מס' 95/108/03/5
הועדה ל...
עם תמונת...
בשינוי מס' 11/108/03/5
מיום 25.10.89
ועדה

הנדעה על אישור תכנית מס. 95/108/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3907
מיום 25.10.90

הפקדת תכנית מס. 95/108/03/5
לקוט הפרסומים מס. 3773
11.6.90

שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 95/108/03/5 באוש - 38031 בבי"ש שבי"א (להלן התכנית) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מסמכי התכנית

התכנית כוללת 6 דפים של הוראות בכתב. (להלן הוראות התכנית), וגליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250.

גבולות התכנית

הקו הכחול מהווה גבול התכנית.

מטרות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ועדכון אזור מסחרי ובנייני ציבור, הכל ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.
- ב. כנ"ל, לאזור המסחרי הקיים.
- ג. קביעת הנחיות בניה.

יחס לתכניות אחרות:

הוראות והנחיות תכניות המפורטות מס': 11/108/03/5, 73/108/03/5, 53/108/03/5, 7/108/03/5, ישארו בתוקפן אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

חלוקת המגרשים

חלוקת המגרשים תהיה לפי תכנית פרצלציה על בטיס התשריט.

ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

השטחים למגורים יהיו בצפיפות נמוכה (א) לבתים דו-משפחתיים. כל מגרש מוגדר בתשרים על-ידי מספר מגרש אחד, והוא מחולק לשני תת-מגרשים 1 ו-2 על-ידי קו מקומע, שמהווה ומחייב קיר משותף עם קו בנין 0.

מותר להקים בהם יח"ד בנות קומה אחת או דו-קומתיות.

א. המקלט יהיה בתחום המבנה, במרתף או בקומת הקרקע, הכניסה למקלט תהיה דרך הבנין עצמו.

ב. יש לתכנן שרותי שק הבית כגון:
תלית כביסה ובלוני אג במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב.

ג. מותר יהיה לקבוע אומחות בתוך המגרשים, לצורך מוני מים, ארונות סעיף לפלפון, השמל וטלוויזיה ובבוליים.

ד. יש לתכנן קירות הפיתוח אחידים מאבני נחל.

ה. מותרים אך ורק אגות רעפים בצבע אדום משופעים 30 מעלות לכיוון צפון דרום שעליהם יהיו מזקמים קולטי שמש. גובה מקסימלי 9 מ' מהמקום הגבוה של המדוכה בחזית.

ו. אחוזי הבניה: בקומה אחת עד 35%, סה"כ בשתי קומות עד 45%, כאשר בקומת קרקע עד 35%.

לא יכללו באחוזי בניה:-

- מקלט משותף תקני לבית דו-משפחתי.
- קומת עמודים או שטח מקורה אחר בגובה עד 2.2 מ'.
- מרתף שתקרתו בולט מעל הקרקע המתוכנן עד 70 ס"מ, גובהו נמוך עד 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 60% משטחו הבנוי בקומת הקרקע.
- מרפסת לא מקורה בתנאי שהמעקה לא עולה על 1.1 מ'.

ז. ציפוי החזיתות יהיה דקורטיבי מקרמיקה, יחד עם טיח חלק צבוע בלבן.

ח. קווי בנין:

- קדמי - 3 מ'.
- צדדי - 3 מ' בצד החיצוני של המגרש.
- 0 מ' בקיר המשותף.
- אחורי - 5 מ'.
- למגרשים פינתיים: קדמי לפי התשרים וצדדי 3 מ' לאורך הצלע הארוכה, (0 בקיר המשותף) ו- 5 מ' לאורך הצלע הצרה.

ט. התניה תהיה בתוך המגרשים.

י. מותר בנית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים, בתנאי התימת השכנים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צדדי 0.0. שטח מירבי לא יעלה על 15 מ² (3.00 x 5.00). קו בנין קדמי 0.0 או 3.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראיה ביציאה מהחניה.

9. תנאים להכנת בקשה להיתר בניה

הבקשות להיתר בניה לשתי דירות בבית דו-משפחתי יוגשו בעת ובעונה אחת.

10. אזור מגורים מיוחד

השטח מיועד לבניית מבנה לדירה מוגן לקשישים או למגורים.

א. מגבלות בניה

- מספר מקסילמלי של הקומות : 8
- % בניה לקומת קרקע : 45%
- % הבניה לקומה טיפוסית : 35%
- סה"כ % הבניה לכל הקומות : 280%

ב. קווי בניה

- קדמי : 6 (כמסומן בתשריט) 4
- צדדי : 3

ג. הגישה לרכב הספקה ודיירים תהיה דרך השטח החניה הפרטית המשותפת (מגרש מס' 83).

ד. החניה תהיה לפי תקן תכנית מתאר באר-שבע.

11. אזור מסחרי

באזור זה תותר בניית: חנויות, שרותים אישיים, מסעדות, בתי-קפה וקולנוע, למעט אולמי שמחות.

- אחוזי בניה: - מגרש מס' 955 - 40%
- מגרש מס' 956 - 40%
- מגרש מס' 957 - 40% לכל קומה. סה"כ $3 \times 40\% = 120\%$ לכל הקומות.

- מספר הקומות: - מגרש מס' 955 - 1 ק"י.
- מגרש מס' 956 - 1 ק"י.
- מגרש מס' 957 - 3 ק"י.

קוי הבינין	מגרש 955	מגרש 956	מגרש 957*
קידמי - לכיוון החניה ש.פ.פ., ש.צ.פ.	0	0	5
אחורי - לכיוון דרך מס' 2 צדדי	5	5	5
	6 (לדרך)	0	7

* מבנים הקיימים החורגים מקוי הבנין ישארו בחריגתם ולא יותר כל שינוי בהם.
 לגבי בניה חדשה יחייב קו הבנין בהתאם לתכנית.
 - החנויות בתוך גבולות המגרשים.

בניי ציבור

כל המבנים המסומנים בשטרות הקיימים. ההנחיות והגבלות הבניה ללא שינוי בהתאם לתכנית המפורטת המאושרת מס' 73/108/03/5.

קני הבנין - לפי המסומן בתשריט.

שטח ציבורי פתוח

לא תותר כל בניה בתחום הש.צ.פ., למעט שטחי אן ונטיעות והעברת תשתית הנדסית עירונית.

שטח פרטי פתוח

השטח משותף לכל החנויות ממרכז המסחר, ולאזור המגורים במיוחד.

לא תותר כל בניה בתחום השטח הפרטי הפתוח, למעט אגנים, נטיעות, ומתקנים למשחקים ופראגולות הצללה.

שביל להולכי רגל

לא תותר כל בניה בתחום השביל להולכי רגל, למעט העברת קווי תשתית הנדסית עירונית.

רכיבים

א. קנימת ומוצעת: תואי הדרך ורוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.

ב. דרך משולבת:

דרך ללא אבן שפה מיועדת לרכב ולהולכי רגל בכל תחומה.
לא תותר כל בניה בתחם הדרך, למעט נטיעות ומתקני אינון.

חניה פרטית - (מגרש מס' 83)

שטח זה מהווה חניה משותפת למסחר ומגורים מיוחד, בנוסף לחניות המתוכננות במגרשים מס' 957,956,955,82.

היתרים והגבלות

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי השמל עיליים, וקווי תשתית תת-קרקעיים בשטח בנוי.

- א. קו השמל במתח נמוך, המתיל הקיצוני - 2.00 מ"י.
מציד הקו - 2.25 מ"י.
- ב. קו השמל במתח גבוה עד 33 ק"ו. (קוויים קיימים, קוויים מתוכננים או מאושרים). מהתיל הקיצוני - 5.00 מ"י.
מציד הקו - 6.50 מ"י.
- ג. באזור מגורים א', קווי השמל יהיו תת-קרקעיים. התכנון והביצוע יתאימו לדרישות חוק השמל ולפי הוראות חברת השמל.
- ד. באזור מגורים א', קווי התקשורת (טלפון) יהיו תת-קרקעיים.
- ה. הספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדת לצורכי ציבור כולל דרכים, רחובות משולבים, ש.צ.פ., מבני ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 187 א', ב'.

משך ביצוע

עד שנת 2000.

אישורים

14 מרס 1990

משרד הבינה והשיכון
מחוז הנגב

מחבר יוזם ומגיש התכנית

המתכנן: אלכסנדר ארונס - אדריכל