

279.90 (חקב) 5.2.91

הועדה הממונה לתכנון
נא קבל בתאריך 12.2.91

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 47/115/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 43/115/03/5

המתכנן:
אדריכל אלי עמיחי

ועדה מקומית לתכנון ולבניה	
בחד-שבע	
תכנית מס' 47/115/03/5	הועברה ל
עם המלצה	בישיבתה מס' 524/134
מיזם 14.2.90	אלי בוקר
סגן ראש עיריית באר-שבע	
יו"ר הועדה	

תש"ן 1990

מחוז הדרום נפת באר-שבע

שכונה ט' פלח ג'
מתחמים א' (חלק ג') - שכונת נאות לון

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היוזם : שיכון ופיתוח לישראל ומשרד הבינוי והשיכון

המתכנן : אדריכל אלי עמיהי ח.ד. 1237, עומר 84965
טל. 057-496843

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 47/115/03/5.
שינוי לת.מ. 43/115/03/5.
2. שטח התכנית:
453 דונם.
3. גושים וחלקות:
38060 (חלק).
4. תשריט התכנית:
התשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית (להלן התשריט) מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. חלות התכנית:
התכנית תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.
6. יחס לתכניות קודמות:
על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 43/115/03/5 במקרה של סתירה - תכנית זו קובעת.
7. מטרת התכנית:
א. הגדלת אזור מגורים.
ב. שינוי בקו בנין קדמי מ-6 ל-5 מ' לדרך מס' 9.
8. שימושי קרקע:
יהיו בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתכנית זו.
9. חלוקה למגרשים:
תהיה בהתאם לתשריט ולטבלאות מגרשים בתכנית זו.
10. הפקעות לצרכי צבור:
השטחים המיועדים בתכנית למוסדות צבור, דרכים, דרכים משולבות ושצ"פ יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית באר-שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א', ב'.
11. קוי בנין מינימליים:
- לאורך כל הדרכים קוי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.
- קוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ', למעט במגרש 213 בו יהיה קו הבנין הצדדי 4.0 מ' בצד הגובל עם השביל להולכי רגל.
- קו בנין אחורי יהיה 5.0 מ'.
- קו בנין במגרשים הדו-משפחתיים בגבול המשותף יהיה 0.0 בתנאי קיר אטום או 3.0 מ'.

- כל קוי הבנין במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיו 4.0 מ', למעט קו בנין קדמי הגובל בדרך.
- במגרש פינתי קוי בנין קדמיים יהיו כמסומן בחשריט, וקוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'. במגרש פינתי אין קו בנין אחורי.

12. ניקוז ביוב ואספקת מים:

הניקוז, הביוב, המים וכו' יתוכננו בתיאום עם משרד מהנדס העיר.

13. פיתוח ותשתית:

- א. תוגש תכנית חלוקה למגרשים עשויה ע"י מודד מוסמך שחאושר בועדה המקומית.
- ב. תוגש חכנית פתוח כללית על רקע תכנית מדידה לאישור מהנדס העיר. (הכוללת את הפרוט שבסעיף 13 א' דלעיל).
- ג. תוגש תכנית תאום מערכות לתשתית ע"ג תכנית המדידה והפתוח לאישור מהנדס העיר.
- ד. היתרי בניה ינחנו לאחר מילוי סעיפים א, ב, ג, לעיל.

14. הוראות מיוחדות למגורים:

השטחים הצבועים בחשריט בצבע כתום יהיו שטחי מגורים בצפיפות נמוכה (א) מותר להקים בהם יחידות דיור בנות קומה אחת או דו-קומתיות. השטחים הצבועים בחשריט בצבע כתום על רקע פסים אלכסוניים, מיועדים לאזור מגורים א' מיוחד (בניה קבלנית בצפיפות גדולה יותר).

א. הגבלות בניה:

- (1) גובה המבנה המכסימלי לבנין עם גג שטוח יהיה 8 מ' ובבנין עם גג רעפים עד 10 מ'. המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפינה הגבוהה שבחזית המגרש.
 - (2) קומת עמודים מפולשת - שטחה יחשב באחוזי הבניה מגובה של 2.20 מ' ומעלה.
 - (3) סך הכל שטח הבניה המירבי יהיה בבנינים בני קומה אחת 35% משטח המגרש ובבנינים בני שתי קומות 40% משטח המגרש, כאשר בקומת הקרקע 30%. שטח הבניה המירבי באזור מגורים א' מיוחד יהיה 30% משטח המגרש לקומה אחת ו- 50% לשתי קומות.
 - (4) במגרש הנמצא באזור מגורים א' מיוחד תותר הקמתן של עד 4 יח"ד בלבד.
 - (5) במגרש חד-משפחתי תיבנה יח"ד אחת בלבד.
 - (6) מגרש דו-משפחתי מוגדר בחשריט על-ידי מספר מגרש אחד, והוא מחולק לשני תת-מגרשים A ו-B על-ידי קו מקוטע.
 - (7) באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן:
- א) שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.

- (ב) שטח המרתף שלא יעלה על 60% מהשטח המקסימלי המותר בקומה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- (ג) תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
- (ד) תותר בנית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים, בתנאי חתימת 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 3.0 או 0.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה.
- (ה) מחסן בגודל מקסימלי של 8 מ"ר. קוי בנין אחורי וצדדי 0 ובתנאי חתימת השכנים והבטחת מעבר לניקוז עילי בהתאם לסעיף ג' בהמשך. גובה מירבי 2.20 מ' נטו.
- (ו) כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.

(8) נוהל מגרשים דו-משפחתיים:

במקרים בהם התפנה אחד משני המגרשים הדו-משפחתיים או הוקצה מגרש אחד בלבד, הנוהל הוא:

במגרשים דו-משפחתיים רצוי לתכנן 2 יח"ד בבת אחת שתהיינה בעלות זיקה ארכיטקטונית אחת לשניהם. במקרה והדבר לא יתאפשר ותוגש תכנית עבור תת-מגרש אחד, ובעתיד תכנית תת-המגרש הצמוד תתייחס למבנה המתוכנן הראשון מבחינת אחידות וזיקה ארכיטקטונית.

בעל תת-המגרש הראשון יעביר סט תכניות לביצוע בק.מ. 1:50 לתיק היתר בניה.

זכויות הבניה בכל אחת מיחידות הדיור יהיו בהתאם לחלקה היחסי.

ניקוז הגנות של כל אחת מיח"ד לא יהיה בכוון הנבול המשותף.

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

(10) לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדוייק בתכנית ההגשה.

(11) החומרים המותרים לשימוש במראה החיצוני של הבנין הם: טיח חוץ על בסיס פולימרי, פסיפס, בטון חשוף, בניה חשופה מלבנים שרופות או לבני איטונג, טיח חלק עם צבעים עמידים בתנאי מזג האויר, ציפוי אבן או עץ בחלק מהחזיתות. כמו-כן, טיח מותז או דקורטיבי חלקית או על כל חזית הבית.

(12) יש לחכנן ולבצע שרותי משק הבית כגון: תלית כביסה ובלוני גז במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב.

(13) יש להראות בתכנית ההגשה את מקומה וגובהה של אנטנת הטלוויזיה.

(ב) גדרות:

(1) בחזית הכניסה של המגרש ובחזיתות של המגרש הפונות לדרכים, תבנה גדר אחידה מאבן מסותחת בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומכסימלי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי. באם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ- 1.50 מ' תותר הקמת סבכה מעל לקיר הבנוי עד גובה מקסימלי כולל של 1.50 מ'.

(2) על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס ווקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר על גבולות אלה, גובהה המירבי יהיה 2.5 מ' ממפלס הקרקע הנמוכה ביותר. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי.

(ג) הנחיות כלליות - תאום בין מגרשים:

(1) במפלס גובה הקרקע המתוכננת במגרש תלקח בחשבון גם חוספת אדמה לגינון.

(2) מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על-ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות:

א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

ב. לחייב, אם דרוש הדבר לדעת מהנדס העיר, כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי מרווחי הבניה.

קו ניקוז עירוני יעבור בתחום מרווח הבניה של מגרש 213 לאורך גבול המגרש המשותף עם השביל להולכי רגל. קו ביוב עירוני יעבור בתחום מרווח הבניה של מגרש 416 או 417 לאורך הגבול המשותף ביניהם.

ג. לחייב אם דרוש מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

(ד) חניה

(1) בכל מגרשי המגורים תהיה החניה בגבולות המגרש, כאשר שיפוע משטח החניה יהיה 2% לכיוון הרחוב. הכניסות לחניות אלה יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות, לפי נספח הפתוח.

(2) הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן-שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי-רכב השייכים לדיירים ומבקריהם. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.

(3) לא תותר גישה למגרשים מהכבישים העורקיים: המשך דרך מצדה (שד' יגאל ידן - מס' 2) ג'ו אלון (מס' 233) ושד' טוביהו (מס' 25).

(4) מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחת הכבישים ותאום מערכות.

(5) כניסות לחניות במגרשים פינתיים - מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף.

(6) ברחובות המשולבים יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר. שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ- 10 ס"מ מפני הרחוב.

(7) באזורים המיועדים לבניני ציבור ולמסחר תוסדר חנית רכב על-פי תקן החניה בתוך גבולות המגרשים.

(ה) אשפה

סילוק האשפה יבוצע באמצעות שקי אשפה בהתאם לאישור עיריית באר-שבע בנושא זה.

15. השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי גישה להולכי-רגל:
השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים. השטח הציבורי הפתוח התחום ע"י דרך ג'ו אלון (חצרים) מדרום, דרך מצדה ממזרח, דרך טוביהו מצפון ומגרשי המגורים שלאורכן הוא כורח עקב מתקנים הנדסיים (קוי טלפון, קו מים מקורות) ותחום בטחון.
שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית חת-קרקעיים וקוי חשמל עיליים.

16. מתקן הנדסי (מסומן בתשריט באפור עם קוים אלכסוניים בסגול)

הנחיות בניה:

שימושים - מתקני שאיבה ואגירה של חברת מקורות.
קוי בנין מזעריים - לחזית הדרך 6.0 מ'
לצדדים 3.0 מ'
לעורף 3.0 מ'
גובה מירבי - בהתאם לצרכי חפועל המחקנים.
אחוז בניה מירבי - עד סך 30% משטח המגרש.
חניה - בתחום המגרש.

17. הנחיות בניה לבניני ציבור:

המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהיו שטחים להקמת בניני ציבור, ירשמו על שם העירייה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מחאר באר-שבע לגבי שטחים לבניני ציבור, והשימושים בהם יהיו לפי טבלת מגרשי בניני ציבור שבחשריט.
גובה חמבנים חמירבי יחיה 2 קומות.
גובה בי"ס יהיה עד 3 קומות.

אחוז הבניה המותר - עד 35% משטח המגרש נטו לקומה.
 קוי הבנין המינימליים יהיו על-פי הכתוב בס' 11 בחקנון זה. אם
 סומן קו בנין בחשריט, קו זה מחייב.
 בחשריט החלוקה בעתיד של המגרש המוגדר בחשריט כרזרבה לבניני
 ציבור יתוכנן מעבר ציבורי ברוחב כ-10 מ' לצורך העברת קו ניקוז
 ראשי והעתקת קו הביוב הקיים.

18. הנחיות בניה למסחר:

השטח המסומן בחשריט בצבע אפור מוחתם בקו אפור כהה יהיה שטח
 למסחר. מותר להקים בו חנויות בלבד, לפי תכנית בינוי חוד מניעת
 מטרדים הדדיים, ויחולו על השטח הוראות תכנית מתאר באר-שבוע.
 גובה המבנה יהיה קומה אחת ולא יותר מ-6 מ' מפני קרקע סופיים.
 (גובה אבן השפה בפינה הגבוהה בחזית המגרש). שטח הבניה המותר -
 עד 35% משטח המגרש.
 קו בנין קדמי הגובל בדרך - כמסומן בחשריט.
 קו בנין צדדי 4.0 מ' ואחורי - 5.0 מ'.

19. שונות:

- א. ביוב ומים : לא תותר הנחת קוי ביוב במרחק הקטן מ-50
 מ' מקידוח מקורות ב"ש 7, למעט קו ביוב
 מאסף קיים.
- ב. סילוק אשפה : לפי הוראות מהנדס העיר.
- ג. תקשורת : רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית.
- ד. רשת חשמל עילית : חיבור לבתים תת קרקעי.

20. שלבי ביצוע:

התכנית חבוצע חוד 8 שנים מיום מתן חוקפה.

תאריך: 14.3.90

חתימות

הירזם : שיכון ופיתוח לושנאל בע"מ

המתכנן : אלי עמיחי
 אדריכל ומתכנן ערים

בעל הקרקע :

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
אישור תכנית מס. 5/א.מ.42
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18/11/90 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
הפקדת תכנית מס. 5/א.מ.42
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2/11/90 להפקיד את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תשכ"ה—1965
386
 מועדון בנייה תל אביב
 28.3.91

הודעה על הפקדת תכנית מס. 5/א.מ.42
3785
 מועדון בנייה תל אביב
 25/11/90