

מרכזב תכנון מקומי באר - שבע
 תכנית מפורטת 159/03/5 חיקון.....³

- ת ק נ ו נ -

מחוז	:	הדרום
נ פ ה	:	באר-שבע
מקום	:	שכ' ו' (דרומה לרח' שאול המלך)
גושים	:	38061
חלקה	:	ארעי
שטח התכנית	:	91.190 ד'
אזור התכנית	:	23
היזום	:	הועדה המקומית לתכנון ובנין עיר
המתכנן	:	משרד מהנדס העיר
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל

ועדה מקומית לתכנון ובנין
 תכנית מס. 3/159/03/5
 הועברה לוועדה המחוזית תכנית ולתכנון ערים
 עם הסלצה 705
 בישיבתה ה- 48/327 מיום 20.12.76
 יו"ר הוועדה

5.6: בשום מקרה לא יחרוג סך הכל שטח בניה על מעבר ל-35% משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכה אאופקית של קווי הבניה החיצוניים על פני שטח המגרש.

5.7: באחוזי הבניה יחשבו ויכללו לכך כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות שטחים מגוננים ומבני עזר למינהם למעט המפורט כדלקמן :

5.7.1: שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו חקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.

5.7.2: שטח המרתף לא יעלה על 60% משטח הקומה. גובה המרתף לא יעלה על 2.10 מ' נטו. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.70 מ', מעל פני הקרקע.

5.7.3: מרפסות גג לא יחשבו באחוזי בניה בתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ'.

5.7.4: כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה עד למכסימום של 0.80 מ'.

על אזור מגורים א' יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבניה, שימוש בחומרים וצורת הבניה ובנוסף לכך, שקול דעתה של הועדה המקומית. בתכנית ההגשה יש לציין במדויק את חמרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

6. עיצוב ארכיטקטוני :

6.1: הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה, גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכך גם אם הינה תואמת לתקנות התכנון והבניה במקרים הבאים, כולם או מקצתם :

6.1.1: תכנית הבניה והפיחות אין בה שום פתרון השרוחים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש כולל גבהים והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרוחים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם או שהפתרון לנ"ל אינו תואם דרישות מהנדס העיר.

6.1.2: העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או שלא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת לאזור זה.

6.2: השמוש בחומרים מחייבים ומגבלותיו יהיו כדלקמן:
6.2.1: תותר אפשרות בניה גג מכל חומר יציב המקובל בכניח גגות לשביעות רצון הועדה המקומית, בכפוף לאמור לעיל בסעיף 5.4.

6.2.2: לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב. יש גם להראות את מיקומם המדויק, בתכנית ההגשה.

6.2.3: החומרים המותרים לשמוש בכל האמור למראה החיצוני של הכניח יהיו: בניה גלויה, טיח וחומרי בניה יציבים אחרים כגון אבן.

6.2.4: יש לתכנן ולבצע שירותי משק הבית כגון : תליח כביסה ופחי אשפה במקום מוסדר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. פחי האשפה מותר לשלב בגדר החזית.

- 1. שם החכנית : תכנית מפורטת מס' 159/03/5 תקון מס'.....
- 2. מהות החכנית : תכנון מפורט
- 3. מ"לוח החכנית : החכנית הזאת (להלן החכנית) תחול על השטח המותחם בקו כחול כחשריט המצורף אליה (להלן החשריט) כחלק בלתי נפרד מהתכנית והתקנון הזה (להלן התקנון).
- 3.1 על החכנית יחולו הוראות תכנית אב ומתאר העיר באר-שבע, ותכניות מפורטות שנתאשרו כחוק וכן תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) תשל"ו-1970 (להלן התקנות)
- 3.2 הוראותיה של החכנית יהיו סהייבות; קובעות וטופיות, ובכפופות כללית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 4. מטרת החכנית : תכנון מפורט של שטח החכנית, קביעת היעודים, התכליות ושמושי הקרקע אשר בגבולות החכנית, הנחיות חכנון ומגבלות הבניה.
- 5. אזור מגורים א' :
 - 5.1 אזור בתי-מגורים חד-משפחתיים - מגבלות הבניה: בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.
 - 5.2 מרווחי בניה מינימאליים, כדלקמן :
 - 5.2.1 מרווח לחזית ו/או לרחוב - כמסומן כחשריט ולא פחות מ-3.0 מ'.
 - 5.2.2 מרווח עורפי, לא פחות מ-3.0 מ'.
 - 5.2.3 מרווח צדדי לא פחות מ-3.0 מ' או 0 כאשר הבנין מחלכד עם הבנין השכן לפי תכנון מראש ובאשרור הועדה המקומית.
 - 5.3 אחוזי בניה המכסימאליים המותרים, כדלקמן:
 - 5.3.1 עד 35% משטח המגרש אם הבניה היא בקומה אחת ו/או קומה אחת ועוד מפלס ביניים בהמשך לה.
 - 5.3.2 עד 40% אם הבניה היא בשתי קומות (קוטב'). או קומה אחת מעל קומת עמודים שפולשת שגובהה לא פחות מ-2.20 מ'.
 - 5.4 גובה כולל, מכסימאלי לבנין יהיה עד שתי קומות ולא יותר מ-8.0 מ' והמידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפונה הגבוהה של חזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג למעט: חדר מדרגות המיועד לעלייה לגג בלבד ומעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנור ודוודי שמש ובלבד שגובהם הסופי לא יהיה יותר מ-10.0 מ' מגובה אבן השפה הנ"ל.
 - 5.5 לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט קירות ו/או קירות מגן ומעקות גנביות, אולם הועדה רשאית להתיר בניה מקלט תת-קרקעי בלבד במרווח צדדי אחד בלבד בתנאים הבאים:
 - 5.5.1 המקלט יהיה תת-קרקעי מלא ללא חדר מדרגות הבולט מעל הקרקע. הכניסה תהיה דרך הבנין עצמו.
 - 5.5.2 כשום ללא תהיה בניה על-קרקעית כחחום המרווח הצדדי.
 - 5.5.3 לא תותר חניית רכב כחחום המרווח הקדמי.

6.2.5: בתכנית ההגשה יש להראות גם את מיקומה וגובהה של אנטנת הטלוויזיה.

6.3 : ג ד ר ו ת

6.3.1: כחזית כלפי הרחוב תהיה גדר אחידה מאבני נחל בגובה מינימאלי של 60 ס"מ ומכסימאלי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה, תותר דירוגה אולם קוי הרכס יהיו פלס אופקי.

באם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.20, תותר הקמת סככה מעל לקיר הכנוי עד לגובה מכסימאלי כולל של 1.20 מ'.

6.3.2: על גבולות המגרש הצדדיים והעורפי כלפי פנים חובה להקים מסד לבלימת מי-ניקוז הן של המגרש והן של המגרסים הגובלים. בגובה מינימאלי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוה יותר באותה נקודת גבול.

הגובה המכסימאלי לגדרות כנויות אלה יהיה 2.20 מ', אולם הועדה רשאית להתיר בניתן עד גובה 3.00 מ', בחנאי הסכמת השכן בכל מקרה תהיינה גם גדרות אלה מפולסות ו/או מדרגות כאמור לעיל בסעיף 6.3.2.

7. הנחיות כלליות - תיאום בין מגרסים.

7.1: במפלס וגבהי קרקע מתוכננים במגרש חלקת בחשבון גם האדמה הגבנית.

7.2: ממליצים בפני מגיסי הבקשה והמתכננים לטפל ואף לבצע במשותף את נושא הגדרות, החומות, הקירות התומכים והתאמתן - הפתוח בין המגרסים.

8. מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על-ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות:

8.1: להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאשור הועדה המקומית.

8.2: לחייב אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: נקוז, בירוב, מים וכו') בתוך שטח המגרסים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם וחוקנם כתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי מרווחי הבניה.

9. אזור מגורים ב': לפי תכנית בינוי מפורטת ובתנאי העיצוב הארכיטקטוני שתוגש כנפרד לאשור הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס העיר.

10. אזור מסחרי: כנ"ל בסעיף 9, אחוזי הבניה המכסימליים יהיו 30% בקומה אחת בלבד, קוי בניה, קדמי 3.0 צדדי 3.0 אחורי 4.0 מ.

11. אזור מבני צבור: כנ"ל בסעיף 9. אחוזי הבניה המכסימליים יהיו 30% בקומה 2 קומות. קוי הבניה: קדמי 3.0 צדדי 3.0, אחורי 4.0.

12. שטח צבורי פתוח: תותר הקמת מגרסי משחקים, שבילים, חורטות ונטיעות אחרות וכו'.

13. הפקעות לצרכי צבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לתוכן התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

ה'שנ"ד תשנ"ה
חוק התכנון והכניסה השכה - 1965
תחום הלבנים

מרחב תכנון מסומן בארבעה
 תחומים **א, ב, ג, ד**
 הועדה הממונית / לשכה זאת
 בישיבתה מס' **217**
 מיום **25/10/46**
 החוכמת הנזכרת לעיל
 סגן מנהל לתכנון **(3)**
 תחומים מסומנים **א, ב, ג, ד**
 הועדה הממונית / לשכה זאת
 בישיבתה מס' **217**
 מיום **25/10/46**
 החוכמת הנזכרת לעיל
 סגן מנהל לתכנון **(3)**

תכנית מס' **3/159/2/5** מורטמה לנתן תוקף בילקוט
 המרטומים מס' **113** מיום **12/4/47**

ה'שנ"ד תשנ"ה

חוק התכנון והכניסה השכה - 1965

תחום **הלבנים**
 מרחב תכנון מסומן בארבעה
 תחומים **א, ב, ג, ד**
 הועדה הממונית / לשכה זאת
 בישיבתה מס' **217**
 מיום **25/10/46**
 החוכמת הנזכרת לעיל
 סגן מנהל לתכנון **(3)**
 תחומים מסומנים **א, ב, ג, ד**
 הועדה הממונית / לשכה זאת
 בישיבתה מס' **217**
 מיום **25/10/46**
 החוכמת הנזכרת לעיל
 סגן מנהל לתכנון **(3)**

תכנית מס' **3/159/2/5** מורטמה לנתן תוקף בילקוט
 המרטומים מס' **113** מיום **12/4/47**