

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתא 26-10-1993

מ ר ח ר ז ה ד ר ר ם

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

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

תכנית מס' 5/במ/130/2

שינוי לתוכנית מס' 5 / במ / 130

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 2430/א/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 67)
 החליטה ביום 25/4/93 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה למגורים

ר ו ב ע ח ר ז

פלח 2

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 2430/א/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 67)
 החליטה ביום 25/4/93 להפקיד את התכנית.
 מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הועדה לבניה למגורים

היודם : משרד הבינוי והשיכון
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 המתכנן : אריקה לאוב ארכי
 תאריך : 25.04.93
 .../.

מבוא

תכנית זו מהווה שינוי ביעודי שטחים משטח ציבורי פתוח לשטח לדרך

משולבת ולמגורים בשטח המשולש בפלח 2, ושינוי בתכנית הבינוי.

.../.

מרחב תכנון מקומי באר - שבע
תכנית מס' 2/130/במ/5
שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 130

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

1. שם התוכנית : תכנית מס' 2/130/במ/5
2. ציונים בתשריט : כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.
3. מסמכי התכנית : התוכנית כוללת 5 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד. תשריט ערוך בק.מ. 1:500. המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
4. שטח התוכנית : 4122 מ"ר
5. חלקי גושים : 38066 , 38060
6. יזום התוכנית : משרד הבינוי והשיכון.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התוכנית : אריקה לאוב.
9. מטרת התוכנית : שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
10. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 130/במ/5 במקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות אלו תכרענה הוראות תוכנית זו.

11. תכליות ושימושים :

- 11.1. אזור מגורים א:
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הינו אזור מגורים א'. באזור זה תותר בניה קוטג'ים טוריים.
- א. לכל יחידת דיור יותר להקים מרתף בשטח של עד 75.0 מ"ר, שיחושב בשטחי השירות.
- ב. מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות + מרתף.
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : 7.0 מ'
- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע : 8.5 מ'
- גובה המבנים ימדד מאבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.
- ג. קו בנין צדדי בחלוקות משנה יהיה 0.0 מ'.
- ד. שטחי שרות - לא תותר הקמתם של מבני עזר מלבד המרתף והמרחב המוגן ע"פ דרישות הג"א, חניה עם קירוי קל וחצר משק מקורה בקירוי קל.
- ה. החניה תהיה בתחום המגרש. מיקום החניה יהיה בהתאם לתכנית בינוי לביצוע. תותר הקמת סככה בשטח של 20.0 מ"ר מעל החניה. שטח הסככה יחושב בשטחי השירות.
- ו. אין גישה כלשהיא למגרשים מכביש מס' 1.
- ז. תוקם גדר הגנה לגן המשחקים מדרך הגישה המופיעה בתכנית הבינוי.

12. הוראות ומגבלות בניה :

מס' יחידות הדיור והחלוקה, ע"פ תכנית בינוי מנחה מצורפת כפופה לאישור הועדה המקומית.

13. טבלת מגרשים וזכויות בניה

13.1 מצב קיים

קו בנין			מס' קומות מעל לקרקע	מס' יח"ד	שטח בניה שירות במ"ר	שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש מס'
צדדי	אחורי	קדמי							
0 או	5 מ"ר	ע"פי	2	7	525	1050	2900	מגורים	201
ע"פי	או ע"פי	תשריט						א'	
תשריט	תשריט								

13.2 מצב מוצע

קו בנין			מס' קומות מעל לקרקע	מס' יח"ד	שטח בניה שירות במ"ר	שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש מס'
צדדי	אחורי	קדמי							
0 או	5 מ"ר	ע"פי	2	7	525	1050	2090	מגורים	201
ע"פי	או ע"פי	תשריט						א'	
תשריט	תשריט								

* במגרשים פינתיים קווי הבנין לאורך הדרכים יהיו כמסומן בתשריט ושאר קווי הבנין יהיו צידיים.

14. תנאים למתן היתר בניה :

תנאי להוצאת היתרי בניה היא אישור תכנית בינוי לביצוע בוועדה המקומית. הכנת תכנית בינוי לביצוע של כל הפלח הקובעת מפלסי קרקע, גובה בנינים, גגות הבנינים, חתכים אופיניים של הרחובות והדרכים המשולבות. השדרה המרכזית (רח' מס' 1) תלווה בנספחים המפרטים אלמנטים ארכיטקטוניים מרכזיים (ארקאדות, פרגולות, חזיתות אופיניות, ככרות וכיו"ב) בק.מ. 1:250 .

תכנית הבינוי לביצוע תלווה בתכנית פיתוח השטח שתכלול בין היתר תכנית נטיעות. עיצוב מדרכות ודרכים משולבות, חומרי בניה של קירות תמך וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, תחנות אוטובוסים, מתקני - אשפה ופסולת, הנחיות לביצוע פרגולה במגרשי החניה והוראות והנחיות לתכנית פיתוח מגרש. (ראה להלן) בפאתי הבינוי באזור המילוי לא יותר שפף אדמה אלא קיר תומך או מסלעה בגבולות המגרש הפנימי.

תוכנית פיתוח למגרש :

כחלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית פיתוח למגרש בקנ"מ 1:100 ובה יפורטו הנושאים הבאים: פתרון החניה כולל פרגולות, גבהים ושיפועים, קירות תמך כולל פרטי קירות ופריסת קירות וגידור, תאורת חצר, מתקון לסילוק אשפה, מתקני גז וכביסה, תכנית נטיעות.

חניה:

לכל יח"ד יותר מקום חניה אחד בתחומי המגרש.

הנחיות כלליות לתשתית :

17. חשמל :

רשת אספקת חשמל, לסוגיה תהיה תת קרקעית.

17. תקשורת :

השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית ולרשת הכבלים לסלויזיה באמצעות כבל תת קרקעי. הרשת וההתחברות למבנים בשכונה יהיו תת קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולפי תאום ואישור חב' "בזק".

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

17. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, החקשורת, הטלפון, הסלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

17. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל הקימים :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך 2 מטרים.
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.
- בקו מתח עליון 200 - 150 קו 9.5 מטרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18. גמישות התכנית :

החלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו ייעודי הקרקע וזכויות הבניה המותרת.

19. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב' .

20. תוקף התוכנית :

סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יופקע תקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

21. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תעשה ע"פי המסומן בתשריט בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

22. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית :

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות :

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הירושלמי

יוזם התכנית :

בעל הקרקע :

עורך התכנית :

אני מזהיר את המבנה עליו הוציא אישור בניה...
משרד הבינוי והשיכון
מחוז הירושלמי
26/10/93

אריאל