

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מס' 33/מס/03/5
הועדה המחוזית/משנה נפת
בישיבתה מס' 309
מיום 19/12/83
החליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת לעיל.

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קאונטרי קלאב - שכונה ט', פלח ג'

תיקון לתכנית מפורטת מס' 12/115/03/5

תיקון מס' 33/115/03/5

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 33/מס/03/5
פורסמה להפקדה בילקוט
מיום 23/2/84 מס' 1543
הפרסומים מס' 3204

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מס' 33/מס/03/5
הועדה המחוזית/משנה נפת
בישיבתה מס' 309
מיום 19/12/83
החליטה לתת תוקף
לתוכנית הנזכרת לעיל.

ת ק נ ו י

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 33/מס/03/5
פורסמה לפתח תוקף בילקוט
מיום 23/2/84 מס' 1543
הפרסומים מס' 3204

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: שכונה ט', פלח ג'

תאריך: 19.12.83

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע
תכנית מס' 33/115/03/5
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה
בישיבתה מס' 139/548
מיום 16.2.83
יו"ר הועדה

פרק א' - התכנית

1. המקום קאונטרי קלאב - שכי טי, פלח ג'.
2. גבולות התכנית כמותחם בקו כחול ע"ג התשריט.
3. שם וחלות התכנית תכנית זאת תקרא תיקון לתכנית מפורטת מס' 12/115/03/5, תיקון מס' 33/115/03/5 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
4. התשריט תשריט תיקון לתכנית מפורטת מס' 12/115/03/5 תיקון מס' 33/115/03/5.
5. שטח התכנית כ- 161 דונם.
6. יוזמי התכנית הועדה המקומית באר-שבע.
7. בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל.
8. עורכי התכנית "תצוית" אדריכלים בע"מ (י. קסלר - ג. שבח).
9. מטרות התכנית א. לקבוע בשטח התכנית שימושים לצרכי נופש, ספורט ושרותי תיירות.
ב. להתוות דרך גישה לקאונטרי קלאב.
ג. להנחות בינוי ומיקום מתקני ספורט ונופש.

פרק ב' - ציונים בתשריט ופירושם

- פירוש הציונים בתשריט הוא כרשום בצידם.
- קו כחול עבה - גבול התכנית.
- שטח צבוע בירוק - שטח ציבורי פתוח.
- שטח צבוע מותחם בחום כהה - שטח לספורט.
- שטח צבוע בצהוב מותחם בחום כהה - אזור מלונאות ונופש.
- דרך צבועה באדום - דרך מוצעת.
- פס סגול בחזית הדרך - חזית מסחרית.
- קו נקודה קו בשחור - גבול מגרש.
- סיפורה שחורה ברבע העליון של העיגול - מספר הדרך.
- סיפורה שחורה ברבע התחתון של העיגול - רוחב הדרך.
- סיפורה שחורה ברבעים השמאלי והימני של העיגול - קו בנין.

פרק ג' - פירוש מונחים והגדרות

1. כללי - פירוש המונחים בתכנית זאת יהיה כפוף ומשלים לפירושים הניתנים בתכנית המתאר של באר-שבע, בחוק התיכנון והבניה ובתקנות.
2. הגדרות ופירוש מונחים בתכנית זאת:
 - תכנית המתאר - תכנית המתאר של באר-שבע מס' 102/02/5 על תקוניה.
 - החוק - חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תקוניו ותקנותיו.

התקנות -

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)
תשי"ל 1970 על תיקונין וכל התקנות הנוספות אשר
הותקנו או יותקנו ע"פ החוק על תיקונין.

תקנות הג"א -

תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים)
תש"א 1971 על תקונין, או כל תקנות אחרות אשר
יותקנו בעתיד על יסוד חוק ההתגוננות האזרחית
תשי"א 1951 על תקונין.

התכנית -

תיקון לתכנית מפורטת לקאונטרי קלאב, תיקון
מס' 33/115/03/5... כולל התקנון התשריט וכל
נספחיו.

הועדה המחוזית -

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.

הועדה המקומית -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר-שבע.

המהנדס -

מהנדס העיר באר-שבע וכל אדם שמהנדס העיר באר-שבע
העביר אליו בכתב את סמכויותיו כולן או מקצתן.

דרך -

כמוגדר בחוק.

בנין עזר -

כמוגדר בתקנות (תוספת שלישית).

קו בנין -

כמוגדר בתקנות.

מרתף -

כמוגדר בתקנות (תוספת שלישית).

קומה -

כמוגדר בתקנות (תוספת שלישית).

פרק ד' - רשימת השימושים, התכליות וההגבלות

1.0 שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

בשטח זה יותרו נסיעות ומתקנים ציבוריים לשימוש הציבור.

2.0 שטח לספורט (מסומן בתשריט בירוק מותחם בחום)

בשטח זה תותר הקמת מתקנים ומבנים לספורט ונופש - הכל בהתאם לאופי
ולשימושים הנובעים מהפעילויות המותרות במקום.

2.1 מגרש מס' 1 - מרכז ספורט ונופש (קאונטרי קלאב)

א. הנחיות בניה:

אחוזי בניה מירביים - עד סך 10% משטח המגרש.

גובה מירבי - עד 2 קומות.

קוי בנין - לא פחות מ- 3.0 מ' לכל צד ועפ"י תכנית בינוי, באישור

הועדה המקומית.

ב. חניה:

החניה תהיה פרטית בתחום שטח המגרש ועל פי תקן החניה של תכנית המתאר.

ג. היתר בניה:

בהתאם לתכנית בינוי כוללת ובאישור הועדה המקומית.

ד. מרתפים:

שטח המרתפים יהיה עד סך 30% משטח הבניה ולא יכלל בחישוב אחוזי הבניה.

2.2 מגרש מסי 2 - מגרש כדור-רגל ואולם ספורט

- א. מגרש כדור-רגל:
בשטח זה תותר הקמת מגרש כדור-רגל לרבות כל המתקנים לתפעול ושימוש המגרש. הנחיות הבניה תהיינה עפ"י תכנית בינוי ואישור הועדה המקומית.
- ב. אולם ספורט:
בשטח זה תותר בנית אולם ספורט. מיקומו והנחיות בניה לגביו ייקבעו עפ"י תכנית איתור ובינוי לגופו.
- ג. חניה:
החניה בשטח זה תהיה פרטית בתחום המגרש ועל פי תקן החנייה של תכנית המתאר.
- ד. היתר בניה:
היתרי הבניה בהתאם לתכנית בינוי כוללת ובאישור הועדה המקומית.
- ה. מרתפים:
שטח המרתפים יהיה עד סך 30% משטח הבניה ולא יכלל בחישוב אחוזי הבניה.

3.0 אזור מלונאות ונופש (מסומן בתשריט בצהוב מותחם בחום כהה)
בשטח זה תותר הקמת מבנים לאכסניות ו/או מוטלים.
בחזית הדרך ליער לון תותר הקמת מבנים לשרותי מסחר ותיירות כמסומן בתכנית.

- 3.1 הנחיות בניה:
אחוזי בניה מירביים - עד סך 20% משטח המגרש.
גובה מירבי - עד 2 קומות עבור אכסניה ו/או מוטל.
עד קומה אחת עבור שרותי מסחר ותיירות.
קוי בנין - לא פחות מ- 3.0 מ' לכל צד ועפ"י תכנית בינוי, באישור הועדה המקומית.

3.2 חניה:
החניה תהיה פרטית בתחום המגרש ועל פי תקן החנייה של תכנית המתאר.

3.3 היתרי בניה:
היתרי הבניה בהתאם לתכנית בינוי כוללת ובאישור הועדה המקומית.

3.4 מרתפים:
שטח המרתפים יהיה עד סך 30% משטח הבניה ולא יכלל בחישוב אחוזי הבניה.

פרק ה' - תנאים כלליים להוצאת היתרי בניה

1. כוחה של הועדה המקומית להתיר פעולת בניה בשטח התכנית או חלקים ממנה רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. ייקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והחניות, הנחת קוי חשמל, מים ביוב, טלפון, תאורה וכו'.
הכל לשביעות רצון אגף מהנדס העיר והרשויות האחרות המתאימות.

- ב. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע, הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון אגף מהנדס העיר.
- ג. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להתקנת מקומות חניה לפי תקן החניה של תכנית המתאר, בהתאם להתקדמות הגשות תכניות הבניה, או הפתוח בשטח.

2. מקלטים - באישור הג"א.
3. אספקת חשמל - תת-קרקעית בתיאום עם חב' החשמל.
4. טלפון - תת-קרקעי בתיאום עם משרד התקשורת.
5. מים - בתיאום עם משרד מהנדס העיר.
6. ביוב - בתיאום עם משרד מהנדס העיר.
7. תאורה - בתיאום עם משרד מהנדס העיר.
8. דרכים - מקומות הדרכים ורוחבן בשטח התכנית יהיה במסומן בתשריט.

חתימת היוזם:

תצוית בע"מ
י. קסלר, ג. שבת - אדריכלים
רח' גרשון 2
באר-שבע 84205

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע: