

תוכנית מתוקנת
מיום 2.4.90

20.3.1990
104/800-דוח

מרחב תכנון מקומי - באר שבע

תכנית מפורטת מס' 191/03/5

שכונה 1 - 03-04 שלב א'

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 191/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.5.90 לתקבל את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.5.90 לתקבל את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 191/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3778
מיום 1.7.90

הודעה על אישור תכנית מס. 191/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3778
מיום 1.7.90

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבלה ביום 1.5.90

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר שבע
תכנית מס' 191/03/5
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.5.90 לתקבל את התכנית.
יו"ר הוועדה המקומית

31.5.90

תוכן העניינים

<u>1. זיהוי והתחמה</u>	
1.1 שם התכנית	1.1
1.2 גבולות התכנית	1.2
1.3 מסמכי התכנית	1.3
1.4 מקום התכנית	1.4
1.5 שטח התכנית	1.5
1.6 היוזם ומגיש התכנית	1.6
1.7 בעלי הקרקע	1.7
1.8 המתכנן	1.8
1.9 מטרת התכנית	1.9
1.10 כפיפות התכנית	1.10
<u>2. הוראות התכנית</u>	
2.1 טבלת האזורים והשימושים	2.1
2.2 עיצוב אדריכלי לכלל האזורים	2.2
2.3 אזור מגורים א'	2.3
2.4 אזור מגורים ג' מיוחד	2.4
2.5 אזור מגורים ג'	2.5
2.6 אזור מגורים מיוחד	2.6
2.7 אזור מסחרי	2.7
2.8 אזור לבנייני ציבור	2.8
2.9 שטח ציבורי פתוח	2.9
2.10 שטח פתח בשטח ציבורי פתוח	2.10
<u>3. דרכים וחניה</u>	
3.1 חניה	3.1
3.2 דרכים וחניה	3.2

4. תכנית בנוי והוראות בניה מיוחדות
- 4.1 תכנית בנוי ופיתוח לאזורי המגורים ג' מיוחד, ג', מיוחד
- ולאזור לבניוני ציבור
- 4.2 אופן העמדת הבניין
- 4.3 מיקום הקירות התומכים, מגרדות וגדרות
- 4.4 שבילי הגישה ומדרכות
- 4.5 פיתוח הגיבון ונטיעות
- 4.6 מקום מתקני אשפה
- 4.7 פתרון חניית מכוניות ודרכי גישה
- 4.8 ניקוז השטח ממי גשם ושיפוטי הקרקע
- 4.9 תכנון התאורה
- 4.10 הכנה ואישור תכנית חלוקת המגרשים

5. הפקעות

6. תשתית

- 6.1 ביוב
- 6.2 אספקת מים
- 6.3 סילוק אשפה
- 6.4 תקשורת
- 6.5 רשת חשמל

7. שלבי ביצוע

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - באר שבע

תכנית מפורטת מס' 191/03/5 - שכונה ו' 03-04 - שלב א'

1. זיהוי והתחמה:
 - 1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 191/03/5 שכונה ו' 03-04 - שלב א'.
 - 1.2 גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
 - 1.3 מסמכי התכנית: 13 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ותכנית בינוי בגדר המלצה ולא מחייבת
 - 1.4 מקום התכנית: מחוז: הדרום
נפה: באר שבע
עיר: באר שבע
גושים: 38061.
חלקות:
 - 1.5 שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ - 348.0 דונם.
 - 1.6 היוזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשכון.
 - 1.7 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
 - 1.8 המתכנן: גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים בע"מ רח' שלומציון המלכה 18 תל - אביב.

1.9 מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים על ידי קביעת יעודי קרקע מתאימים והוראות בניה לכל אזור ואזור.

1.10 כפיפות התכנית:

התכנית כפופה לתכנית מתאר באר שבע שכונה ו' מס' 61/102/02/2 ותכנית מתאר באר שבע מס' 102/05/2, על תיקוניהן.

2. הוראות התכנית
2.1 טבלת האיזורים והשימושים

מס'ד	אזור	ציון בתשריט	מספרים המגדלים הכלולים	מספר יח' בכל מגרש	שטח מזרחי של מגרש בדונם	מספר קומות מירבי	% בניה בקומה מירבי	סה"כ % מירבי בכל הקומות	כסוי קרקע מירבי מ"ר	סה"כ בניה מירבית בכל הקומות מ"ר במגרש	קווי בניין מזרחיים			הערות
											קדמי	צדדי	עורפי	
1.	מגורים 'א'	כתום	1-133	1	0.400	2	35%	45%			כפי	3 3 5	* **	
2.	מגורים 'ג' מיוחד	צהוב עם קווים שחורים אלכסוניים כרקע	134-141 142-143	18 24	2.300 3.000	4 קומות מדורגות			810 1080	1620 2160	שמסומן	4 5	*	
3.	מגורים 'ג'	צהוב	151-156 170-172	16 24	1.800 1.900	4 ק.א 3 קומות			480 720	1440 2160	בתשריט	4 5	*	
			144-150 157-169 173	16 24 32	1.400 1.850 3.000	4 קומות - " - - " -			360 540 720	1440 2160 2880				
4.	מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	174-179 180-186 187	26 51 102	1.800 2.150 5.000	7 קומות + עמודים 7-9 קומות + עמודים			440 770 1540	2860 5610 11220	המצורף	5	*	
5.	מסחרי אפור מותחם אפור כהה	אפור מותחם אפור כהה	189-190		0.500	קומה אחת	50%	50%				0 0 3	0 0 3	*
												5	4	***
6.	בניין ציבור	חום מותחם חום כהה	191-201 202-203		1.100 9.500	2 קומות 3 קומות	50%	100% 150%						בתי ספר
7.	ציבורי ירוק													

* - בכל מגרש יבנה בית אחד בלבד.

** - קווי הבניין המסומנים במגרשים בתשריט מחייבים.

*** - קווי הבניין המסומנים במגרשים מס' 198, 194, 193 ו-200 בתשריט - מחייבים

2.2 עיצוב אדריכלי לכל האזורים :

על אזורי המגורים יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבניה, שימוש בחומרים וצורת הבניה ובנוסף לכך שיקול דעתה של הועדה המקומית.

בתכנית ההגשה יש לציון במדוייק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

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

שתכנית הבניה והפיתוח אין בה משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש כולל גובהם והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים, מחוצה להם או שהפתרון לנ"ל אינו תואם דרישות מהנדס העיר. העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או שלא עולה בקנה אחד עם דמת העיצוב הנדרש לאזור.

לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ולאז מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב.

יש להראות את מיקומם המדוייק בתכנית ההגשה.

יש לתכנן ולבצע שרותי משק הבית כגון: תלית כביסה וכו' במקום מוסדר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב.

סילוק האשפה יהיה בהתאם להנחיות - סיכומים עם הרשות המקומית.

יש להראות בתכנית ההגשה את מיקומה וגובהה של אנטנת הטלוויזיה. התכנון יכלול גם אפשרות התחברות לרשת הטלוויזיה בכבלים.

2.3 אזור מגורים א' - מגרשים 133 - 1 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מהווה אזור מגורים א'.
מוגרים בני קומה מעל קומת עמודים מפולשת או 2 קומות.

א) בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.

ב) גובה המבנה המכסימלי לבנין עם גג שטוח יהיה 8 מ' ובבנין עם גג רעפים 9 מטר.

המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפונה הגבוהה שבחזית המגרש, ובמקרה שהגישה היא משביל עם זכות מעבר הדדי, המדידה תעשה מגובה קצה השביל, בגבול המגרש.

ג) קווי הבניה יהיו כפי שסומן בתשריט ובטבלת האזורים והשימושים (סעיף 2.1).

ד) סך הכל שטח הבניה המידבי יהיה בבנינים בני קומה אחת 35% משטח המגרש, ובשתי קומות סה"כ 45% משטח המגרש, בהשלכה אופקית 35% לכל היותר.

ה) באחוזי הבניה יחושבו ויכללו כל השטחים המקורים לרבות קומת עמודים מפולשת מגובה 2.20 מטר ומעלה, מרפסות מקורות ומבני עזר שיהוו חלק בלתי נפרד מהבנין, למעט המפורט כדלקמן:

ו) שטח מקלט ברוטו של עד 10 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת קרקעי.

ז) שטח המרתף לא יעלה על 60% משטח המכסימלי המותר בקומה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

ח) תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ 0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.

ט) תותר בנית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים בתנאי חתימת השכנים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מטר.

שטח מידבי לא יעלה על 23 מ"ר (3.50*6.50).

קו בניין צדדי 0.0. קו בנין קדמי 0.0 או 3.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראיה ביציאה מהחניה.

- (י) כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום 0.80 מ' מקירות הבנין.
- (יא) המקלט יהיה בתחום המבנה במרתף או קומת הקרקע והכניסה אליו תהיה דרך הבנין עצמו.
- (יב) השטח המסומן באזור כמעבר פרטי עם זכות מעבר הדדי יכלל בחישוב שטח המגרשים המשתמשים בו, וישמש במשותף להולכי רגל וכלי רכב לצורך גישה למגרשים.
- שטח זה ייחשב לצורכי אחוזי הבניה במגרשים. לא תותר כל חלוקה או בניה בשטח המעבר הפרטי המשותף.

2.4 אזור מגורים ג' מיוחד - מגרשים 134-143 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים שחורים אלכסוניים כרקע מהווה אזור מגורים ג' מיוחד.

מגורים בני 4 קומות מדורגות.

גובה המבנה המכסימלי יהיה ~~X~~ מטר. *(התאם לפי תמונת עיון)*

המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפניה הגבוהה שבחזית המגרש.

קווי הבניה, שטח הבניה המירבי ומספר הדירות המותרים בכל מגרש יהיו בהתאם לנקבע בטבלת האזורים והשימושים (סעיף 2.1) ובטבלת יחידות הדיור שבתשריט המצורף.

2.5 אזור מגורים ג' - מגרשים 144-173 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מהווה אזור מגורים ג'.

מגורים בני 4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים לגבי מגרשים 151-156, 170-172.

מגורים בני 4 קומות לגבי המגרשים 144-150, 157-169, 173.

קווי הבניה, שטח הבניה המירבי ומספר הדירות המותרים בכל מגרש יהיו בהתאם לנקבע בטבלת האזורים והשימושים (סעיף 2.1) ובטבלת יחידות הדיור שבתשריט המצורף.

2.6 אזור מגורים מיוחד - מגרשים 174-187 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה מהווה אזור מגורים מיוחד.
מגורים בני 7 קומות מעל קומת עמודים עם שטח בנוי בקומה השביעית עד 50% משטח הבנוי בקומה הששית.
מגורים בני 7 קומות ו-9 קומות מעל קומת עמודים עם שטח בנוי בקומה שביעית עד 50% משטח הבנוי בקומה ששית ועם שטח בנוי בקומה תשיעית עד 33% (שליש) משטח הבנוי בקומה שמינית.
קווי הבניה, שטח הבניה המירבי ומספר הדירות המותרים בכל מגדש יהיו בהתאם לנקבע בטבלת האזורים והשימושים (סעיף 2.1) ובטבלת יחידות הדיור שבתשריט המצורף.

2.7 אזור מסחרי - מגרשים 189-190 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם אפור כהה מהווה אזור מסחרי להקמת חנויות לשרות המגורים בלבד.
גובה המבנה יהיה קומה אחת ולא יותר מ-6 מטר מגובה הקרקע הסופיים.
קווי הבניה ואחוזי הבניה יהיו בהתאם לנקבע בטבלת האזורים והשימושים (סעיף 2.1).
בשטח המגדש יימצא פתרון לשטח פריקה וטעינה ושטח חניה בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר באר שבע.

2.8 אזור לבנייני ציבור - מגרשים 191-203 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם כהה מהווה אזור לבנייני ציבור.
השטח ירשם על שם העירייה ותחולנה עליו ההוראות של תכנית מתאר באר שבע לגבי אזור לבנייני ציבור.
השימושים יהיו לפי טבלת מגדשי לבנייני ציבור שבתשריט המצורף.
גובה המבנים המירבי יהיה 2 קומות.
גובה בתי הספר יהיה 3 קומות.
אחוז הבניה המותר עד 50% משטח המגדש לקומה קווי הבניה יהיו כפי שסומן בתשריט ובטבלת האזורים והשימושים (סעיף 2.1).

2.9 שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה שטח ציבורי פתוח וירשם על שם העירייה ותחולנה עליו הוראות תכנית המתאר באר שבע ותותר בו הקמת מיתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו'.

2.10 שטח פחת בשטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ירוק כהה מהווה שטח פחת בשטח ציבורי פתוח.
שטח פחת הינו בגלל שיפועי קרקע לא לבניה ומעבר תשתית עירונית ראשית של ביוב וניקוז ראשית לעיר.

3. דרכים וחניה :

3.1 חניה :

- 1) בכל מגרשי הבניה תהייה החניה בגבולות המגרש.
- 2) החניה בכל שטח התכנית תנתן בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר.
- 3) לא תנתן גישה לחניה לבנינים מרח' דורי.

3.2 דרכים משולבות :

הדרכים המשולבות כפי שמפורטות בתשריט המצורף תהיינה מרוצפות. סף הכניסה אליהם תהייה אבן שפה מונמכת.
הדרך תהייה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי דכב השויכים לדיירים ומבקריהם. תכנון הרחוב יתן פתרון להפרדה ובטחון להולכי רגל וכן דיהוט הרחוב והצמחיה כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.
הדרכים ירשמו על שם העירייה.

4. תכניות בניוי והוראות בניה מיוחדות :

4.1 תכנית בינוי ופיתוח לאזורי המגורים ג' מיוחד, ג', סיוחד

ולאזור לבנייני ציבור :

לכל בניין או קבוצת בניינים תוגש תחילה לאישור משרד מהנדס העיר תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה המתאים, אשר יכללו בה הפרטים כדלקמן :

- 4.2 אופן העמדת הבניין במגרש, קווי הבניה, פרטים כלליים של חזיתות הבנינים, גובהי הבנין, חומרי הגמר וציפוי הבניין, מקום אנטנות טלוויזיה, קולטי השמש, מסתודי הכביסה וכו'.
- 4.3 מיקום הקירות התומכים, מדרגות והגדרות צורתן, גובהן וחומריהן הגמר.
- 4.4 שבילי הגישה לבנין ומדרכות החוץ.
- 4.5 פרטים כללים של פיתוח הגיבון ונטיעות במגרש.
- 4.6 מקום מתקני האשפה צורתם והגישה אליהם.
- 4.7 פתרון חנית מכוניות צורתן ודרכי הגישה.
- 4.8 נקוז השטח ממי הגשם, ושפועי הקרקע המוצעים.
- 4.9 תכנון התאורה במגרש.
- 4.10 תוכן ותאור תכנית חלוקת מגרשים המבוססת על מפת מדידה טופוגרפית.
- לא יוצא היתר לבנין אלא על פי תכנית הבינוי ופיתוח הנ"ל.

5. ה פ ק ע ו ת :

כל שטחי הקרקע המיועדים לארכי ציבור כגון דרכים, דרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבניינים ציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

6. ת ש ת י ת :

6.1 ב י ו ב :

ע"י מערכת הביוב העירונית ולשביעות רצון מהנדס העיר.

6.2 א ס פ ק ת מ י מ :

ע"י מערכת אספקת המים העירונית ולשביעות רצון מהנדס העיר.

6.3 ס י ל ו ק א ש פ ה :

לפי הוראות הרשות המקומית.

6.4 תקשורת :

רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית.

6.5 רשת חשמל :

רשת החשמל תהיה תת קרקעית.
מתח הגבוה יהיה עילי.

7. ש ל ב י ב י צ ו ע :

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה כחוק.

משרד הקמת היזם
משרד התכנון
משרד המבחן
משרד המכר
משרד המס

4 אפר 1990

חתימת היזם :

חתימת בעלי הקרקע :

צפוד
גדעון
אוריאל זחוטין - עדין בליץ



חתימת המתכנן

תאריך התכנית : 20 מרץ 1990

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
מחוז הדרום

באר-שבע, רסקו, שדרות
הנשיאים, ת.ד. 68, ליד
בתי המשפט, טל' 296435
פאקסמיליה 296438

יד' בשבט תשנ"ו
4 בפברואר 1996

אדר' אירינה ניידמן
משרד הבינוי וחשיכון
מחוז הנגב

לכבוד
מר צבי טל יוסף
מהנדס הועדה המקומית
באר שבע

א.ג.נ..

הנדון: תכנית מס' 191/03/5 - שכונה ו' - באר שבע

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דנה, בישיבתה מס' 582 שהתקיימה
ביום 11/12/95, בתכנית המאושרת שבנדון.

הועדה החליטה לאשר תיקון טעות סופר בהוראות התכנית כדלקמן:

בסעיף 2.2.2.1.2.1 ~~ג' מגורים ג' מיוחד- מגרשים מס' ~~הגובה המקסימלי של המבנה במקום 8 מ' צ"ל~~~~

החלטה זו יש לצרף להוראות התכנית המאושרת שבידיכם.

בכבוד רב,

אילנה גרייף
מזכירת הועדה המחוזית

העתקים:
אדר' נילי ויסמן - מינהל מקרקעי ישראל, באר שבע
גב' נעמי פלט - מינהל התכנון, משרד הפנים- ירושלים
אד' גרשון ציפור- רח' שלומציון המלכה 18 - תל אביב
גב' גולדה מוייסא- ס. מהנדס העיר באר שבע
אר/דב