

0001769

ועדה מקומית לבנייה ולבניה

תכנית מס' 41/115/03/5
 הועברו לבניה
 עם הנהל 7.1.88
 בישיבתה מס' 110/427
 מימם 15.7.87

[Signature]

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

בא"ש
 תכנית מס' 41/115/03/5
 הועברו לבניה
 עם הנהל 7.1.88
 בישיבתה מס' 8
 מימם 20.7.87

[Signature]
 יו"ד הועדה

מחוז הדרום / נפת באר-שבע

09.6.88

שכונה ט' פלח ג'
מתחמים א' כ' כ 1

[Signature]

מינהל מקרקעי ישראל, רח' כן צכי, כ"ש, טל: 057-32202

משרד הכינוי והשכון מחוז הנגב. כנין מרכז הנגב, באר-שבע.
עיריית באר-שבע.

יסקי ושות' אדריכלים, א. יסקי, י. גיל, י. סיון, רח' מוזיר 9 ח"א
טל. 03-451261

- 1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 115/03/5 חיקון (להלן התכנית). 41/115/03/5
- 2 שטח התכנית: 280 דונם.
- 3 גושים וחלקות: אזור ללא חלוקה לגושים.
- 4 תשריט התכנית: התשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית (להלן התשריט) מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 5 חלות התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם כתשריט בקו כחול.
- 6 כפיפות התכנית: התכנית כפופה לתכנית המאיר של העיר באר-שבע על שינוייה. קיימת סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.
- 7 מטרת התכנית: תכנון חדש לשכונת כנה כיוך.
 א. תכנון והחלוקה רשת דרכים כמסומן בתשריט.
 ב. קביעת מגרשים לבניני ציבור.
 ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
 ד. קביעת שטח למסחר.
 ה. קביעת תקנות והוראות בניה לאזוריט ולשטחים הנ"ל.

8. שימושי הקרקע: יהיו כהתאם לטבלת יעודי קרקע שכתכנית זו.

9. חלוקה למגרשים: תהיה כהתאם לתשריט ולטבלאות מגרשים כתכנית זו.

10. הפקעות לצרכי צבור: השטחים המיועדים כתכנית למוסדות צבו, דרכים, דרכים משולכות ושצ"פ יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית כאר-שבע כהתאם לחוק התכנון והכניה 1965 סעיף 189 א', ב'.

11. קוי בנין מינימליים: - לאורך כל הדרכים קוי הכניה יהיו כמסומן בתשריט.
- קוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ' אלא אם כן סומן אחרת בתשריט.
- קוי בנין אחורי יהיה 5.0 מ' אלא אם כן סומן אחרת בתשריט.
- קוי בנין כמגרשים הדו-משפחתיים בגבול המשותף יהיה 0.0.
- כל קוי הבנין ליד המגרשים הציבוריים יהיו 3.0 מ'.
- למרות האמור לעיל יהיו קוי הבנין שבהמשך מחייבים:
קוי בנין מזרחי למגרשים 200, 220, 221 יהיה 3 מ'.
קוי בנין דרומי למגרש 260 יהיה 1.5 מ'.
קוי בנין דרומי למגרשים 261, 262 יהיה 3 מ'.

12. ניקוז כיוכ ואספקת מים: הניקוז, הכיוכ, המים וכו' יתואמו ויתוכננו לשכיעות רצון משרד מהנדס העיר.

13. פיתוח ותשתית: (א) ע"י מודד מוסמך שתאושר בוועדה המקומית. תוגש תכנית חלוקה למגרשים עשויה

(ב) תוגש תכנית פתוח כללית על רקע תכנית מדידה לאישור מהנדס העיר. (הכוללת את הפרוט שבסעיף 13א' דלעיל)

(ג) תוגש תכנית תאום מערכות לתשתית ע"ג תכנית המדידה והפתוח לאישור מהנדס העיר.

(ד) היתרי בניה יבתנו לאחר מילוי סעיפים א, ב, ג, לעיל.

14. הוראות מיוחדות למגורים: השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהיו שטחי מגורים בצפיפות נמוכה (א) מותר להקים בהם יחידות דיור כנוח קומה אחת או דו-קומתיות.

(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 כפינה הגבוהה שבחזית המגרש.

(2) קומת עמודים מפולשת - שטחה יחשב כאחוזי הכניה מגובה של 2.20 מ' ומעלה.

(3) סך הכל שטח הבניה המירכבי יהיה כבנינים בני קומה אחת 35% משטח המגרש ובבנינים בני שתי קומות 40% משטח המגרש, כאשר בקומת הקרקע 30%.

(4) באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המכוונים ככל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרכות מרפסות

מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומכני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן:

- א. שטח מקלט כרוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט כרוטו 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 תכלוט יותר מ-0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
- ד. תותר בניית 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 (3.00x5.00). קו בנין קדמי 0.0 או 3.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראיה ביציאה מהחניה.
- ה. מחסן כגודל מקסימלי של 8 מ'. קו בנין אחורי וצדדי 0 ובתנאי חתימת השכנים והכטחת מעבר לניקוז עילי להחאס לסעיף ג בהמשך גובה 2.20 מ'.
- ו. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יכלטו עד למקסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.

(5) נוהל מגרשים דו-משפחתיים:

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

מגרש א' - יעביר סט תכניות לכצוע בק"מ 1:50 לתיק היתר הבניה. תכניות אלו ישמשו את הוצאת היתר הבניה למגרש ב'.

מהנדס מגרש ב' - יתאם נושאי הקונסטרוקציה עם מהנדס מגרש א' על בסיס התכניות נ"ל. האחריות מוטלת על מהנדס מגרש ב'. יובא לי יעת רוכש מגרש ב' הצורך בחאוס ארכיטקטוני והנדסי של המכנה.

רוכש מגרש ב' - יחתום על כתב ההתחייכות הבא כנספח לחוזה התשתית עם החברה המכצעת: הנני מחייב כזאח כחלק בלתי נפרד מכל שאר התנאים שכיננו שהתכנון האדריכלי של המכנה שאכנה יהיה בעל אחדות וזיקה לתכנון הארכיטקטוני המאושר של המגרש הצמוד (מספר.....).

כמגרשים הדו-משפחתיים תהיה החלוקה בין שתי יח"ד, כפי שיקבע בתכנית החלוקה. הקו המקוטע המסומן בחשריט מצוין מגמת התכנון, אך אינו מחייב.

זכויות הבניה בכל אחת מיחידות הדירה יהיו בהתאם לחלקה היחסי.

ניקוז הגגות של כל אחת מיח"ד לא יהיה ככוון הגבול המשותף.

(6) המקלט יהיה כחחוט המכנה, כמרתף או כקומת הקרקע. הכניסה למקלט תהיה דרך הבנין עצמו.

(7) לא תותר התקנת דורדי שמש ומצנניה ו/או מזגני אוויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יותאמו. יש להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה.

(8) החומרים המותרים לשימוש לביטוח התכנון הבנין הם: טיח חוץ על בסיס פולימרי, פלסט, רישון חשוף, כניה חשופה מלכנים שרופות או לבנה איטונג, טיח חלק עם צבעים עמידים כתנאי מזג האוויר, ציפוי אבן או עץ כחלק מהחזיתות. כמו-כן, טיח מותז או דקורטיבי חלקית או כל חזית הבית.

(9) יש לתכנן ולבצע שרותי משק הבית כגון: תלית כביסה ובלוני גז כמקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב.

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

(ב) גדרות:

(1) כחזית הכניסה של המגרש וכחזיתות של המגרש הפונות לדרכים, תכנה גדר אחידה מאבני נחל בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומכסימלי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו מפלס אופקי. כאם תכנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.50 מ' תותר הקמת סבכה מעל לקיר הכנוי עד גובה מקסימלי כולל של 1.50 מ'.
(2) על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לכלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לכנות גדר על גבולות אלה, גובהה המירבי יהיה 2.5 מ' ממפלס הקרקע הנמוכה ביותר. מותר לדרג את המסד או את קיר הגרר אולם קווי הרכס יהיו מפלס אופקי.

(ג) הנחיות כלליות - תאום בין מגרשים

(1) כמפלס וגבהי קרקע המתוכננים במגרש תלקח בחשבון גם האדמה הגננית.

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

א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר כניה 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, כיוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם כתנאים המקובלים וכלכד שיהיה בתוך תחומי מרווחי הבניה.
ג. לחייב אם דרוש מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

(ד) חניה

(1) ככל מגרשי המגורים תהיה החניה בגבולות המגרש. הכניסות לחניות אלה יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות, לפי נספח הפתוח.

(2) הדרכים המשולכות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן. סף הכניסה אליהם תהיה אבן-שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי-רכב השייכים לדיירים ומבקריהם. תכנון הרחוב יתן פתרון להפרדה וכטחון להולכי רגל, וכן ריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.

(3) לא תותר גישה למגרשים מהכבישים העורקיים: דרך מצדה (מס' 2), ג'ו אלון (מס' 233) וכביש מס' 8.

- (4) מיקום כניסות לחניות מהרחבות המאספים מס' 4, 13 מחייב עפ"י נספח התחבורה.
- (5) כניסות לחניות במגרשים פינתיים - מהרחוב המקומי ולא המאסף.
- (6) כאזור 11 הכניסה למגרשים הגובלים בכביש מס' 12 מהרחוב הפנימי (מס' 28) ולא מהרחוב המאסף (מס' 12).
- (7) ברחובות המשולבים יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים.
- (ה) אשפה
סילוק האשפה יבוצע באמצעות שקי אשפה כהתאם לאישור עיריית באר-שבע בנושא זה.

15. השטחים הצבורים הפתוחים ושכילי גישה להולכי-רגל :

השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, למעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים. השטח הציבורי הפתוח התחום ע"י רדך ג'ו אלון (חצרים) מדרום, דרך מצדה ממזרח, כביש מס' 8 ממערב ומגרשי מגורים ובית הספר כמפורט הוא כורח עקב מתקנים הנדסיים (קוי טלפון, קו מים מקורות) ותחום כטחון. כמידה ושטח זה יפונה מהמתקנים הנ"ל, ולאחר אישור הגורמים המוסמכים ישונה יעוד שטח זה.

שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת-קרקעיים.

16. הנחיות בניה לכניני ציבור :

המגרשים הצבועים בתשריט כצבע חום מותחם כקו חום כהה יהיו שטחים להקמת כניני ציבור, ירשמו על שם העירייה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר באר-שבע לגבי שטחים לכניני ציבור, והשימושים בהם יהיו לפי טבלת מגרשי כניני ציבור שכתשריט. גובה המכנים המירכי יהיה 2 קומות. גובה בית-הספר יהיה עד 3 קומות. אחוז הבניה המותר - עד 35% משטח המגרש נטו לקומה. קוי הבנין המינימליים יהיו על-פי הכתוב בס' 11 בתקנון זה. אם סומן קו בנין בתשריט, קו זה מחייב.

17. הנחיות בניה למסחר :

השטח המסומן בתשריט כצבע אפור מותחם כקו אפור כהה יהיה שטח למסחר. מותר להקים בו חנויות כלכד, לפי תכנית כינוי, ויחולו על השטח הוראות תכנית מתאר באר-שבע. גובה המכנה יהיה קומה אחת ולא יותר מ-6 מ' מפני קרקע סופיים. (גובה אכן השפה כפינה הגבוהה כחזית המגרש). שטח הבניה המותר - עד 35% משטח המגרש. קו בנין קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט. קו בנין צדדי ואחורי - 5 מ'.

19) טבלת אזורים, שמושים והוראות בניה

מס' סד'	אזור	צירן בתשריט	מספר המגורים הכלולים	שטח של מגרש כדורים	מספר קומות מירכי	אחוז בניה מירכי ככל הקומות *	קווי בניה מזעריים כמטרים		תכליות מותרות	הערות
							קדמי	עזרי		
1	מגורים א	כתום	227-220, 218-200 506-271, 259-230 330-317, 315-313 349-341, 334-332 469-370, 369-351	0.450	2	כתר קומתי - סה"כ 35% משטח המגרש כדו קומתי סה"כ 40% משטח המגרש כדומת 30%	בחד קומתי - סה"כ 35% משטח המגרש כדו קומתי - סה"כ 40% משטח המגרש כדומת 30%	3	מגורים א 1 יח"מ למגרש	א.א.ככל מקום כו צוין קו בניה אחר בתשריט קו זה מתחייב.
2	מגורים א	כתום	270, 225-228, 219 331, 316, 212-307 350, 340-335	0.700	2	כתר קומתי - סה"כ 35% משטח המגרש כדו קומתי - סה"כ 40% משטח המגרש כדומת 30%	בחד קומתי - סה"כ 35% משטח המגרש כדו קומתי - סה"כ 40% משטח המגרש כדומת 30%	5	2 יח"מ למגרש (דו-משפחתיים)	
3	מסחר	אפור אפור כהה	910	1.100	1	משטח המגרש 35% סה"כ	משטח המגרש 35% סה"כ	5	תנויות	
			900 901 902 903 904	1.200 15.300 0.700 1.500 0.500	2 3 2 2 2	סה"כ 35% משטח המגרש לקומה	סה"כ 35% משטח המגרש לקומה	3	גו ילדים גו ילדים וכ"ס בית כנסת מעון יום מגרש רדרכי	
כל בניה תותר כל בניה לא תותר										

* אחוז בניה מירכי משטח המגרש כשהוא נמדד כרשלה אופקית למגרש.

- 18. שונות :
 - א. סילוק אשפה: לפי הוראות מהנדס העיר.
 - ב. תקשורת: רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית.
 - ג. רשת חשמל עילית, חיבור לבתים תת קרקעית.
20. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות: **משרד הבינוי והשיכון**
משרד הבינוי והשיכון
 ממוז הנציג


היוזם

א. יסקי ושות' אדריכלים
 המתכנן

09.12.87
 תאריך

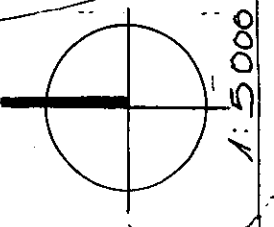
אישורים

משרד הפנים
חוק התכנון והתכניה תשנ"ה 1965
מחוז הדרום
 מרחב הכנון מקומי אורח
 תכנית 16/8 נ"מ 4/5/5/5/5
 הועדה המחוזית/מסנה נכח
 בישיבתה כס' 298
 מיום 19/9/87 התליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת ל...
 סגן מנהל לתכנון יען וועדה המחוזית


4/5/5/5/5

משרד הפנים
חוק התכנון והתכניה תשנ"ה 1965
מחוז הדרום
 מרחב הכנון מקומי אורח
 תכנית 16/8 נ"מ 4/5/5/5/5
 הועדה המחוזית/מסנה נכח
 בישיבתה כס' 298
 מיום 19/9/87 התליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת ל...
 יען וועדה המחוזית

יען וועדה המחוזית
4/5/5/5/5
308
30/11/87
3505

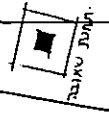


טווח בטחון -
נספח לתב. ע.מ. מס' 5/03/115/41

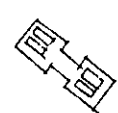
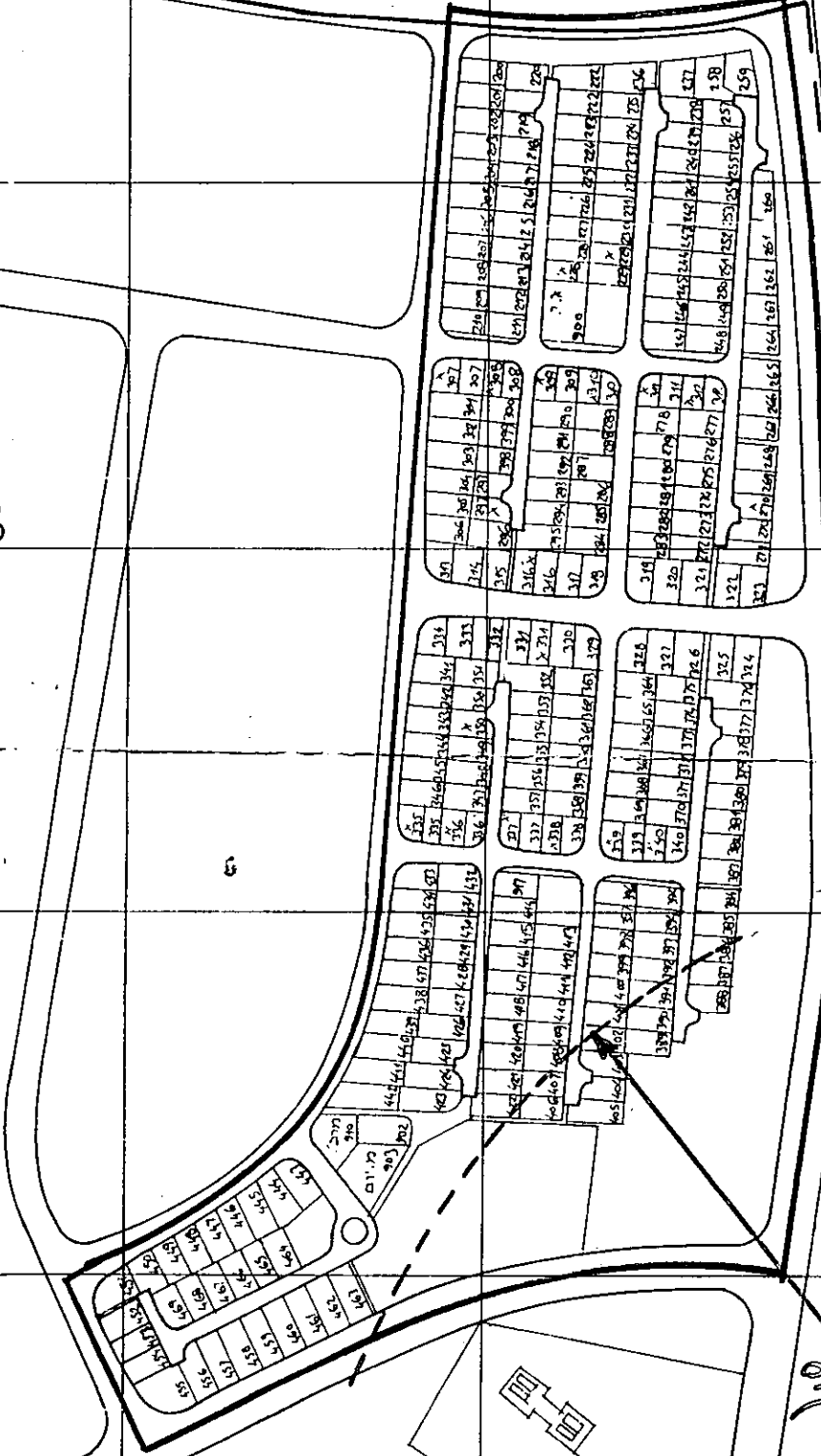
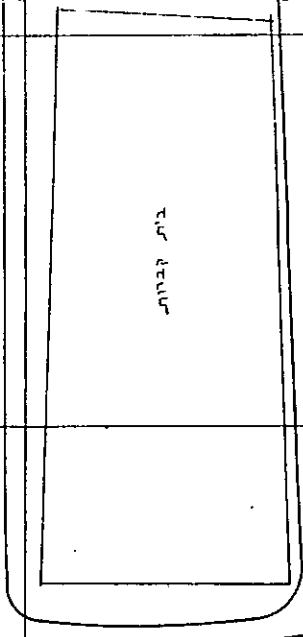
32

02

03



777



מסמך 5010

000 128 127 750 500 122 250 127 000 122 750 126 750

UALALIA O. 593E G. 28/w/c 288
 UCUU O. 5/6/54/w ALLAGE QUADLE E. 4218

UALALIA O. G. 28/w/c 288
 UCUU O. 5/6/54/w ALLAGE QUADLE E. 4218

act. 288 4218
 UCUU 288 4218
 5/6/54/w
 UCUU 288 4218
 G. 28/w/c
 UCUU 288 4218
 5/6/54/w
 UCUU 288 4218
 UCUU 288 4218

act. 288 4218
 UCUU 288 4218
 5/6/54/w
 UCUU 288 4218
 G. 28/w/c
 UCUU 288 4218
 5/6/54/w
 UCUU 288 4218
 UCUU 288 4218