



מרחב תכנון מקומי באר שבע

תוכנית מפורטת מס' 64/115/03/5

שינוי לתוכנית מס' 189/במ/5

ולתוכניות מס' 51/115/03/5 ו- 21/115/03/5

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

עיר: באר שבע שכונה ט'

גושים: 38111

חלקי חלקות: 89, 88, 87, 86, 73, 72

שטח בתוכנית: 42,576 מ"ר

היוזם: שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

בעל הקרקע: שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

עורך התוכנית: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ

תאריך: 31/7/95

עדכון: 30/10/95, 13/11/95, 26/12/95, 9/1/96, 18/2/96, 21/3/96

משרד הפנים מחוז הדרום
דוק התכנון והתשתית תשכ"ח-1965
תאריך התכנון: 64/מס/5
תאריך תחילתו: 1/2/96
מסמכ'ל לתכנון
יחידת המחקר והתכנון

הודעה לשינוי תוכנית מס' 64/מס/5
פורסמה בלשון הפרסומים מס' 64/מס/5
מיום

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
תוכנית מס' 64/115/03/5
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עמ' המליצה
בשיבתה: 036/326
מיום: 6.8.95
י"ד הועדה

לר-ה 16

שכונה ס' באר שבע מבוא

עקרונות התכנון:

מטרת התכנון הינה ליצור שכונת מגורים בעלת אופי תכנוני אחיד בבניה נמוכה.
החזיתות לאורך רחובות השכונה מעוצבים תוך הדגשים ארכיטקטוניים לכל זוג יחידות בכדי להקטין את תחושת הצפיפות.
בתי השכונה מאותרים סביב ככרות קטנים, או לאורך רחובות משולבים בחלקם. מערך הדרכים בשכונה מתנקז על עבר המוקדים המסחריים והציבוריים של מרכז השכונה הנמצא בקרבת מקום.

פרק 1 התוכנית

- 1.1 המקום : באר שבע שכונה ט'
- 1.2 שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 64/115/03/5 שינוי לתוכנית מס' 189/במ/5, ולתכניות מס' 21/115/03/5, 51/115/03/5.
- 1.3 מסמכי התוכניות: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
 - א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית)
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט")
 - ג. נספח בינוי בק"מ 1:500 המחייב רק מבחינת קביעת קווי בנין.
 - ד. נספח בנוי מנחה לפרגולות (סככות מעל החניה) ומחסנים בק.מ. 1:100, 1:50.
- 1.4 שטח התוכנית: 42,576 מ"ר
- 1.5 יוזם התוכנית: שיכון ופתוח לישראל בע"מ
- 1.6 בעל הקרקע: שיכון ופתוח לישראל בע"מ
- 1.7 עורך התוכנית: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ
- 1.8 חלות התוכנית: תכנית זו מבטלת הוראות תוכניות מאושרות מס' 5/במ/189, 21/115/03/5, ו-51/115/03/5 בתחום גבולות תוכנית זו.
- 1.9 מטרת התוכנית:
יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח אזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- 1.10 ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

- 2.1 אזור מגורים א':
באזור זה תותר בניה של קוט'גים טוריים או דו משפחתיים.
ניתן יהיה להבליט אדניות עד 60 ס"מ מעבר לקו הבנין.
- 2.1.1 חומרי גמר: טיח, אבן נסורה או כל חומר אחר שיאושר ע"י מח' מהנדס העיר.
- 2.2 דרכים: רוחבן של דרכים ותווייהן יהיו כמסומן בתשריט.
- 2.3 שביל הולכי רגל:
שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, רכב פרטי וחרום, רוכבי אופניים וכל מערכות התשתית הדרושות עבור אזורי המגורים בשכונה.
- 2.4 דרכים משולבות: שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, רכב, רוכבי אופניים וכל מערכות התשתית הדרושות עבור אזורי המגורים בשכונה.

- | | | |
|------|-----------------------|--|
| 2.5 | שצ"פ : | ותור הקמת מערכות טכניות עבור השכונה כגון חדר טרנספורמציה ואנטנת טלוויזיה וכו'. כמו כן תותר העברת כל מערכות התשתית הדרושות עבור אזורי המגורים בשכונה. בתחום זה יותקנו מתקני אשפה ציבוריים בתאום עם מהנדס העיר. |
| 2.6 | שטח למתקן הנדסי: תותר | חדר טרנספורמציה בקו בנין 0 בתאום עם חב' חשמל ומהנדס העיר, חומרי הגמר יהיו כדוגמת גמר בנייני המגורים בתאום עם מהנדס העיר. |
| 2.7 | חניה: | החניה תהיה ע"פ תקן חניה של תכנית מתאר ב"ש. החניה למגרשים 21,24 תהיה על שטח דרך משולבת בתחום מגרש מס' 402 . |
| 2.8 | גדרות וקירות תומכים: | גדרות וקירות תומכים יהיו מחומרים עמידים בתאום עם מח' מהנדס העיר וע"פ תוכנית פיתוח מאושרת. |
| 2.9 | מחסנים פרטיים: | במגרשים 2-9, 11-14, 17-20, 25-28, 31-34, 36-43, תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים ע"פ דוגמת פרט המפורט בנספח מחסנים ופרגולות (סככות מעל לחניה) מנחה. הקיר המשלים למחסן ייבנה מבניה קשיח בלוקים או בטון בגמר כדוגמת הבנין, גג השלמת המחסן יהיה רעפים. בשאר המגרשים, בעת בקשה להיתר יאותרו מחסנים ויוגדר שלב ביצועם. הכל באישור מח' מהנדס העיר. שטחי המחסנים יהיו חלק משטחי השרות ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה (עם בנייתם). |
| 2.10 | פרגולות: | תותר בניית פרגולות (סככה מעל החניה) ע"פ פרט המפורט בנספח מחסנים ופרגולות מנחה. תותר בניית פרגולות בקו בנין 0 - ושטחן ייחשב כשטח שירות.. |
| 2.11 | טבלת זכויות בניה. | מצב קיים (ע"פ תוכנית מפורטת מס' 21/115/03/5). |

אזור	מס' מגרש	שטח מינימלי במ"ר	%בניה מקסימלית כולל מרפסות ומבנה עזר	מס' יח"ד	מס' קומות	קו בנין	תכליות מותרות	הערות
מגורים א' מיוחד	63	120 מ"ר קוטג' 160 מ"ר חד קומתי	לפי תכנית בינוי מחיבת	לפי תכנית בינוי מחיבת	קוטג' 1 ק'	לפי תכנית בינוי מחיבת מותר	מגורים בלבד	לא תותר הקמת מוסכים. גובה הגדרות לאורך דרכים ושבילים בהתאם לתכנית הבינוי
	64	- -			- -	0		

מצב מוצע

תכסית קרקע מקסימלית **במ"ר	קוי בנין	מס' קומות מירבי	סה"כ עיקרי + שרות במ"ר	שטח בניה במ"ר				מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' י מגרש	יעוד
				שרות		עיקרי					
				מתחת	מעל	מתחת	מעל הקרקע				
115	ע"פ נספח בינוי	2	200		50		150	1	199	1	אזור מגורים א'
115		2	200		50		150	1	174	2	
115		2	200		50		150	1	174	3	
115		2	200		50		150	1	174	4	
115		2	200		50		150	1	174	5	
115		2	200		50		150	1	174	6	
115		2	200		50		150	1	174	7	
115		2	200		50		150	1	174	8	
115		2	200		50		150	1	233	9	
115		2	200		50		150	1	269	10	
115		2	200		50		150	1	169	11	
115		2	200		50		150	1	169	12	
115		2	200		50		150	1	169	13	
115		2	200		50		150	1	169	14	
115		2	200		50		150	1	209	15	
115		2	200		50		150	1	233	16	
115		2	200		50		150	1	174	17	
115		2	200		50		150	1	174	18	
115		2	200		50		150	1	174	19	
115		2	200		50		150	1	169	20	
115		2	200		50		150	1	192	21	
115		2	200		50		150	1	201	22	
115		2	200		50		150	1	209	23	
115		2	200		50		150	1	192	24	
115		2	200		50		150	1	170	25	
115		2	200		50		150	1	173	26	
115		2	200		50		150	1	173	27	
115		2	200		50		150	1	173	28	
115		2	200		50		150	1	244	29	
115		2	200		50		150	1	215	30	
115		2	200		50		150	1	174	31	
115		2	200		50		150	1	174	32	
115		2	200		50		150	1	174	33	
115		2	200		50		150	1	174	34	
115		2	200		50		150	1	279	35	
115		2	200		50		150	1	243	36	
115		2	200		50		150	1	173	37	
115		2	200		50		150	1	173	38	
155		2	200		50		150	1	173	39	
115		2	200		50		150	1	173	40	
115		2	200		50		150	1	173	41	
115		2	200		50		150	1	173	42	
115		2	200		50		150	1	173	43	
115		2	200		50		150	1	196	44	
2645		2	4600		1150		3450	23	4907	630	
1495		2	2600		650		1950	13	2439	631	
1380		2	2400		600		1800	12	2358	632	
1840		2	3200		800		2400	16	2977	633	
920		2	1600		400		1200	8	1522	634	
100		2	150		150			171	301	מתקן הנדסי	
			23350		5950		17400	116			סה"כ

** כולל מחסן ופרגולה לחניה.

פרק 3 תנאים למתן היתרי בניה.

- 3.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י בקשה למתן היתרי בניה לפי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תוגש לאשור בשני שלבים: שלב א' - מגרשים 1-44, שלב ב' - שאר המגרשים.
- 3.2 תוכן תוכנית לפתרון הביוב ותשתיות שתואם עם מחלקת מהנדס העיר. התוכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בז בזבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

פרק 4 כללי

- 4.1 הפקעה לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיפים 188 א' ו - 188 ב' וירשמו על שם הרשות המקומית.
- 4.2 חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 4.3 מערכת תשתית:
- 4.3.1 מיס אספקת המים תהיה ממערכת המים העירונית מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- 4.3.2 ביוב הביוב יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
- 4.3.3 ניקוז פיתוח כל השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית ו/או העירונית.
- 4.3.4 חשמל אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל 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 110-150 9.5 מטרים
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.
- 4.3.5 תקשורת - מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פיתוח באישור משרד התקשורת.
- 4.3.6 מרחבים מוגנים - בהתאם לתקן הג"א ובאישורו.
- 4.4 שלבי ותאריכי ביצועה:
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות:

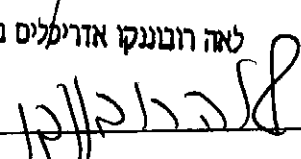

י'כונ ופאתוח לישראל בע"מ

בעל הקרקע


שימון ופיתוח לישראל בע"מ

היזם

לאה רובננקו אדריכלים בע"מ


לאה רובננקו

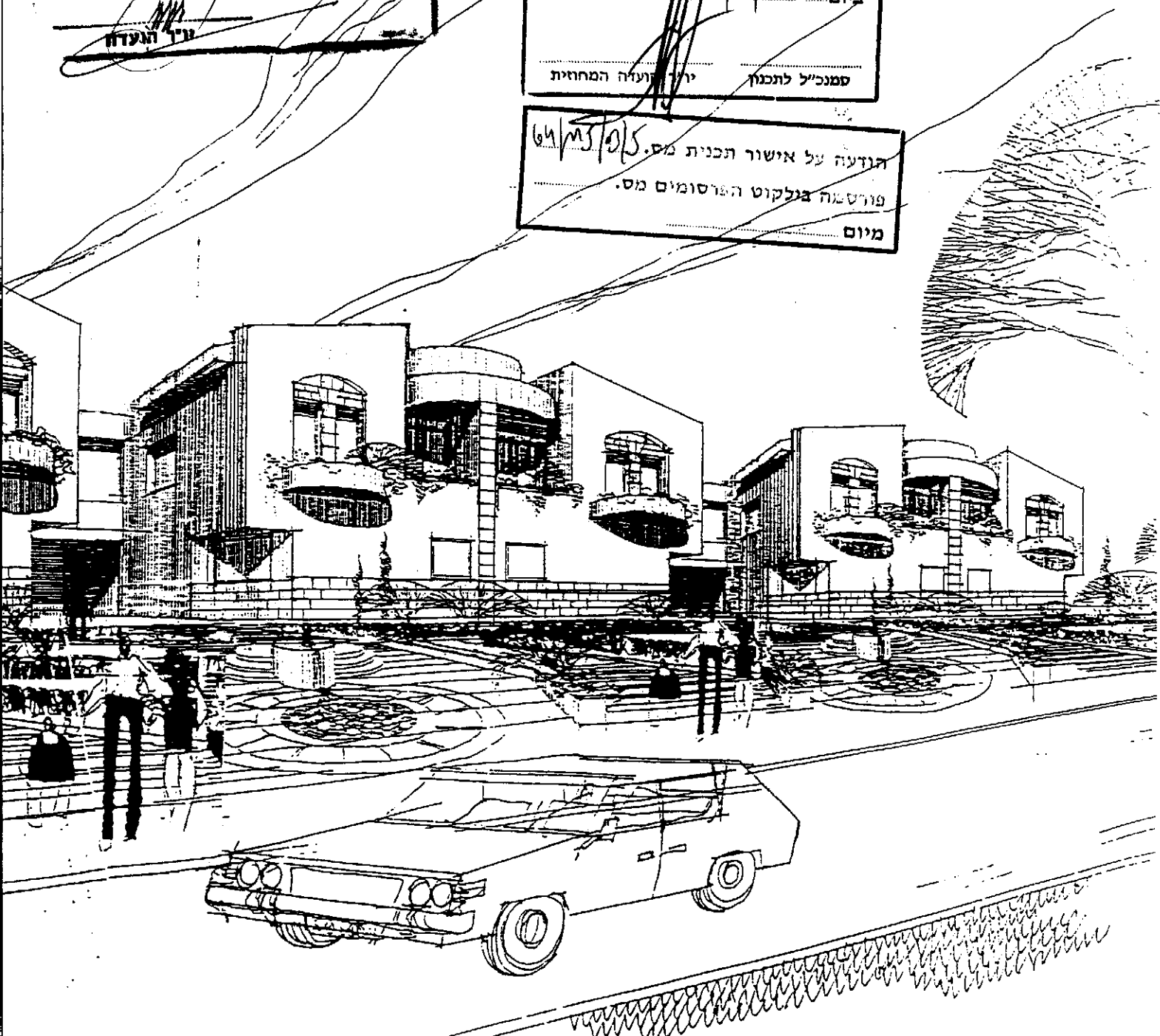
העורך

לשכת התכנון המחוזית
3 U - 06 - 1996
מחוז הדרום

ועדה מקומית לתכנון ו
באר-שבע
64/115/03/5 תכנית מס'
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ול
עם המלצה 20108
בישיבתה מס' 036/326
מיום 6.9.95
נ"ר הועדה

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
64/115/03/5 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11/7/96 להעביר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

64/115/03/5 הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בלוקט הפרסומים מס.
מיום



רובע ט' באר-שבע פרסקטיבה