

6002777

מ.מ. 84

אטשטיין נחמן, אדריכל
רח' פרופ' שור 23
תל אביב
טל: 03-441086

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 25.8.84

לכבוד

מרחב תכנון מקומי - באר שבע
ח.מ. מס' תקון מס'

תכנון

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: שכונה ד' צפון

גושים: 38090, 38089, 38082, גוש חדש

חלקות:

שטח התכנון: 318.33 דונם

היוזם: משרד הבינוי והשכון מחוז הדרום

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המחכנן: אטשטיין נחמן

פרופ' שור 23 ח"א

תאריך: דצמבר 83

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר שבע
תבנית מס' 9/140/03/5
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה 100
בישיבתה מס' 119/515
מיום 23.6.83
א. א. א. א.
נציג הועדה

1. שם החכנית : תכנית מפורטת מס' תקון מס'
2. מהות התכנית : תכנון מחדש של שכונה די צפון.
3. חחילת התכנית : תכנית זו (להלן התכנית) תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט).
התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע להם.
על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר באר שבע.
4. מטרת התכנית : תכנון מפורט לקביעת שטחים למגורים וצרכי ציבור. התווית דרכים ומעברים להולכי רגל, חנויות צבוריות ופרטיות.
קביעת מגבלות בניה והנחיות תכנון.

5. ציונים בתשריט : קו כחול - גבול התכנית
כתום - אזור מגורים א',
צהוב - אזור מגורים ג',
אפור - מסחר,
סגול - חזית מסחרית (בבנין מגורים),
חום מותחם בחום כהה - אזור לבניני ציבור,
ירוק - שטח ציבורי פתוח,
חום בהיר - דרך או חניה קיימת,
אדום - דרך מוצעת ו/או רזרבה לתחבורה
קווים כתומים אלכסוניים - שטח לתכנון בעתיד.
בתום מותחם בכתום כהה - שטח למגורים בעיצוב מיוחד,

6. אזור מגורים א'
א. לפני הגשת תיקי הבניה למגרשים מס' 1, 15, 59, 64, יש להגיש תכנית בינוי לכל מגרש בנפרד לאישור הוועדה המקומית,
ב. למגרש מס; 46 תוגש תכנית בינוי מיוחדת במסגרת תכנון המבואה הצפונית,
6.1. הנחיות בניה

אזור בתי מגורים דו משפחתיים בקומה אחת או בשתי קומות (מסוג קוטגי),
גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר,
מרווחי בניה מינימליים כדלקמן :
מרווח לתזית ו/או לרחוב - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 4.00 מ' .
מרווח עורפי, לא פחות מ- 4.00 מ' ,
מרווח צדדי, לא פחות מ- 3.00 מ' או 0 כאשר הבניין מתלכד עם הבניין השכן
לפי תכנון מראש ובאשור הוועדה המקומית,
אתודי בניה מקסימליים :

40% מקטח המגרש באם הבניה היא בקומה אחת, ו/או קומה אחת ועוד מפלס ביניים בהמשך לה,
50% באם הבניה היא בשתי קומות (קוטגי) בתנאי שאחוז קומת הקרקע לא יעלה על 35%.

גובה כולל, מקסימלי לבניין יהיה עד שתי קומות ולא יותר מ- 8:00 מ';
המידה הקובעת היא מגובה אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג למעט : חדר מדרגות המיועד לעלייה לגג בלבד ומעקות הסתרה למתקן מיזוג אויר ו/או צינור, מתקן לדודי שמן, מתקן למיכל מים קרבי ובלבד שגובהם הסופי לא יהיה יותר מ- 10.00 מ' מגובה אבן השפה הנ"ל.

לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה שאינם חלק אינטגרלי מהמבנה עצמו או צמודים אליו, למעט קירות מפרידים ו/או קירות מגן ומעקות גנניות. יחושבו ויכללו בכל המפלסים באחוזי בניה כל השטחים המבונים כולל כל השטחים המקורים לרכות מרפסות, שטחים מגוננים ומכני עזר למיניהם למעט המפרט כדלקמן: שטח מקלט של עד 10.00 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי ליחידה), בין שהוא עילי ובין שהוא תת קרקעי. שטח מרתף שאינו עולה על 60% משטח קומה וכתנאי שגובהו אינו עולה על 2.20 מ' נטו, ותקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.70 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים, מרפסות גג לא יחשבו באחוזי בניה בתנאי שגובה המעקה אינו עולה על 1.10 מ'. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה עד למקסימום של 0.80 מ'.

6.2 גדרות וקירות תומכים:

כחזית כלפי הרחוב ו/או חזית הגובלת במדרכה ו/או מעבר ציבורי תהיה גדר אחידה או קיר תומך מאבני נחל בגובה מינימלי של 0.60 מ' ומקסימלית של 1.20 מ' ממפלס המדרכה תותר הקמת סככה מעל לקיר הבנוי עד לגובה מקסימלי של 1.20 מ'. תותר בנית קירות מפרידים בין שתי יחידות הדיור בגבולות קו בנין עד לגובה של 2.00 מ'. קירות אלו יהיו מאבני נחל או קירות בטון גלוי או קירות מחומרי בניה של המבנה עצמו.

6.3 ניקוז המגרש:

כתכנון המכנים והגדרות יש לדאוג לניקוז מי הגשם כאופן שהניקוז יהיה לכוון הרחוב ו/או מעבר ציבורי, אין לנקז מי ניקוז ממגרש אחד לשני.

6.4 עיצוב ארכיטקטוני

על אזור מגורים א' יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבנייה, שמוש בחומרים וצורת הבניה ובנוסף לכך, שקול דעתה של הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה, גם אם הבקשה עונה על המגבלות של הבניה אשר פורט בחקנון וכן גם הינה תואמת לחקנות התכנון והבניה במקרים הבאים, כולם או מקצתם: חכנית הבניה והפיתוח אין בה משום פחרון השרותים ההנדסיים הפרטים בתוך גבולות המגרש כולל גבהים והתחכרות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם או שהפתרון לנ"ל אינו תואם דרישות מהנדס העיר. העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או שלא עולה בקנה מידה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת לאזור זה.

לא תותר התקנת מחקני אנרגיה סולרית מצננים ו/או מזגני אויר אלא אם יוסתרו ו/או יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה כך שהפתרון הארכיטקטוני והשמוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב. יש להראות את מיקומם המדויק של מתקן אנרגיה סולרית, מצנן ו/או מזגני אויר, מיכל מים רזרבי, כתכנית ההגשה.

החומרים המותרים לשמוש בכל האמור למראה החיצוני של המבנה יהיו: בניה גלויה, טיח וחומרי בניה יציבים אחרים כגון אבן, המוקרה של גגות שטוחים יש לחת את הדעת על פתרון נאות לעיצוב וגמר גג כאשר הינו מהווה נוף מפתח קומות סמוכים ו/או מדרכים ושכילים.

יש לחכנון ולבצע שרותי משק הכית כגון: חלית כביסה ופחי אשפה במקום מוסדר ופצורה שאינה מפהיעה לחזית הרחוב, פחי אשפה רצוי לשלב בגדר החזית. כתכנית ההגשה יש להראות את מיקומם וגובהם של אנטנות הטלוויזיה.

6.5 החניה

החניה תהיה לפי תקן החניה של תכנית המתאר בחניות ציבוריות למעט מגרשים 1 ו-46 שבהם תהיה החניה בתוך גבולות המגרשים וחופיע כתכנית הפינוי.

6.6 הנחיות כלליות

תוגש תכנית פתוח לכל מגרש באזור מגורים א' (מגרשים 1, 15, 46, 59, 64) על רקע תכנית מדידה הכוללת את התשתית הקיימת והמתוכננת (המהורה חלק מתכנית האב לתשתית בנוסף לתכנית הבינוי).
 במפלס וגבהי הקרקע מתוכננים כמגרש תלקח כחשבון גם האדמה הגננית.
 ממליצים בפני מגישי הבקשה והמתכננים לטפל ואף לבצע במשותף את נושא הגדרות החומות, הקירות החומכים והתמתן.
 מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות: -
 להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר כגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

7. אזור מגורים ג'

אזור בתי מגורים 3-4 קומות.

7.1 בנינים קיימים

מרווחי בניה מינימליים כדלקמן:

מרווח לחזית ו/או לרחוב כמסומן בתשלט זלא פחות מ-4 מטר.
 מרווח עורפי לא פחות מ-4 מטר אלא עם יצוין אחרת.
 מרווח צדדים לא פחות מ-4 מטר אלא אם יצוין אחרת.

7.1.1 בבנינים הקיימים תהינה תוספות בניה לפי ההנחיות הבאות:

7.1.2 ברחוב הכנסת מס' 20-28 תותר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית במידות:

$3.40 \times 4.80 \text{ מ' } = 16.32 \text{ מ"ר}$

$1.00 \times 1.40 \text{ מ' } = 1.40 \text{ מ"ר}$

17.72 מ"ר

שטח קיים 61,80 מ"ר

סה"כ 79.52 מ"ר

ברחוב הכנסת מס' 30-38 תותר תוספת סטנדרטית בחזית אחורית עד קו בנין 3.0 מ'.

7.1.3 ברח' הכנסת 2-18 תותר תוספת בחזית האחורית עד קו בנין 5.00 מ' לשתי דירות הקיצוניות.

לכוון רח' ג. יוספטל לא תותר התוספת הנ"ל.

ברח' גיורא יוספטל 15-17 תותר תוספת סטנדרטית בחזית האחורית עד קו בנין 5.00 מ'.
 לדירות הפינתיות (בכל הקומות) פינת רח' ג. יוספטל רח' הכנסת לא תותר התוספת הנ"ל.

7.1.4 ברחוב סנהדרין מס' 21-27 תותר תוספת סטנדרטית בחזית אחורית במידות:

$3.60 \times 5.05 \text{ מ' } = 18.18 \text{ מ"ר}$

$1.25 \times 1.70 \text{ מ' } = 2.13 \text{ מ"ר}$

20.31 מ"ר

שטח קיים 55.12

סה"כ 75.43 מ"ר

7.1.5. ברחוב סנהדרין מס' 29-35 תותר תוספת סטנדרטית בחזית אחורית במידות:

$$\begin{array}{r}
 3.20 \times 4.95 \text{ מ' } = 15.84 \text{ מ"ר} \\
 1.65 \times 2.60 \text{ מ' } = 4.29 \\
 \hline
 20.13 \text{ מ"ר} \\
 \hline
 55.70 \text{ שטח קיים} \\
 75.83 \text{ מ"ר סה"כ}
 \end{array}$$

7.1.6. ברחוב סנהדרין 37-45, 47-55, 57-65 תותר תוספת סטנדרטית בחזית אחורית במידות:

$$\begin{array}{r}
 3.60 \times 5.15 \text{ מ' } = 18.54 \text{ מ"ר} \\
 1.15 \times 1.55 \text{ מ' } = 1.78 \\
 \hline
 20.32 \text{ מ"ר} \\
 \hline
 53.75 \text{ מ"ר שטח קיים} \\
 74.07 \text{ מ"ר סה"כ}
 \end{array}$$

כדירה הקיצונית

$$\begin{array}{r}
 48.60 \text{ שטח פנימית} \\
 20.32 \text{ מ"ר קיים עם תוספי} \\
 \hline
 68.92 \text{ מ"ר סה"כ}
 \end{array}$$

7.1.7. ברחוב סנהדרין 34-40 תותר תוספת סטנדרטית בחזית אחורית במידות:

$$\begin{array}{r}
 3.20 \times 5.00 \text{ מ' } = 16.00 \text{ מ"ר} \\
 1.60 \times 2.60 \text{ מ' } = 4.16 \\
 \hline
 20.16 \text{ מ"ר} \\
 \hline
 60.25 \text{ שטח קיים} \\
 80.41 \text{ מ"ר סה"כ}
 \end{array}$$

תותר תוספת סטנדרטית בחזית אחורית במידות:

7.1.8. ברחוב סנהדרין מס' 64-70,

$$\begin{array}{r}
 3.80 \times 4.64 \text{ מ' } = 17.63 \text{ מ"ר} \\
 1.50 \times 2.85 \text{ מ' } = 4.27 \\
 \hline
 21.90 \text{ מ"ר} \\
 \hline
 55.00 \text{ שטח קיים} \\
 76.90 \text{ מ"ר סה"כ}
 \end{array}$$

7.1.9. ברחוב סנהדרין 44-50, 54-60 תותר תוספת סטנדרטית בחזית אחורית במידות:

$$\begin{array}{r}
 3.30 \times 5.49 \text{ מ' } = 18.12 \text{ מ"ר} \\
 60.30 \text{ שטח קיים} \\
 \hline
 78.42 \text{ מ"ר סה"כ}
 \end{array}$$

7.1.10. ברח' סנהדרין 20-30, 33-67, 74-80 תותר תוספת סטנדרטית בחזית אחורית עד

קו הבנין של 4.0 מ'.

7.2. מגרש מס' 70

מס' הקומות הנותר - 4 קומות. אפשרות גם קומת עמודים מפני לטח:

מרווח בנין מינימליים כדלקמן:

מרווח לחזיתות ו/או לרחוב כמסומן בתשריט

מרווח עורפי לא פחות מ-4 מ'.

מרווח צדדי לא פחות מ-4 מ'.

אחוזי בניה - 30% בקומה; סה"כ מקסימום 7 דירות בקומה.

- 7.2.1 במגרש הנדון יחולו התנאים לעיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבניה, שימוש בחומרים וצורת הבניה ובנוסף לכך שקול דעתה של הועדה המקומית.
- 7.2.2 מתקני אנרגיה סולרית מצננים ו/או מזגני אויר יתקנו ויעוצבו, כחלק אינטגרלי של המכנה שהפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיו תואמים לתנאי העיצוב.
- 7.2.3 החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החיצוני של הבניה יהיו: בניה גלויה, טיח וחומרי בניה יציבים אחרים כגון אבן.
- 7.2.4 יש לתכנן ולבצע שרותי משק בית כגון: תלית כביסה, פחי אשפה במקום מוסדר שאינו מפריע לחזית; יש להראות את מיקום וגובה האנטנה לטלוויזיה.
- 7.2.5 חניה: החניה תהיה לפי תקן חניה של תכנית המתאר ותהיה בתוך גבולות המגרש.

7.3 אזור מגורים ג' מגרשים מס' 78, 79

7.3.1 שטח מגרש מס' 78-2:55 דונם

שטח מגרש מס' 79-2:40 דונם

גודל הסבנה כמסומן בחשיריט.

8. אזור לבניני ציבור

כאזור זה תותר בניה בנינם לצרכי ציבור. בתי חפר, ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, משרדים, ספרייה, מועדון לציבורים וכו' כנסת: חנית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרש. אחוזי בניה מקסימליים - 40% משטח המגרש, גובה בנינים = עד 2 קומות:

קו בנין: לחזית כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ'		
צדדים	-"-	3.00 מ'
אחורי	-"-	4.00 מ'

שטח ציבורי פתוח .9

שטחים אלה מיועדים לשימוש הציבור כגון: נטיעות, מגרשי משחקים, ספורט וכו'. לא תותר כל בניה בשטחים אלה למעט מקלטים ציבוריים.

הפקעות .10

הפקעות לצרכי ציבור יהיו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

שרותים הנדסיים .11

פתרון שרותים הנדסיים - דרכים, ניקוז, קוי מים וכיוב, קוי חשמל וטלפון, מתקני תברואה, יהיו בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

.12 מתקנים תברואתיים - יהיו בהתאם לתקנון משרד הבריאות.

.13 מקלטים - יכנו כחלק מהמכנים בהתאם לתקן הג"א.

התיחסות לתכניות קודמות .14

1. חכניה זו מבטלה את חכניות מס' - 5.155.03.5, 8.140.03.5 ו- 114.03.5.

2. במידה וקיימת סחירה בין חכניה זו וחכניות מס' - 1.140.03.5, 2.155.03.5, 3.155.03.5, 7.140.03.5 ו- 1.140.03.5, הוראות חכניה זו הן הקובעות.

ח ת י מ ר ת

משרד הביטוי והשיכון
מזכיר הנגב

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון בקיבוץ אלעד
הכניה אלעד - מס' 9/40/03/5
הועדה המחוזית/בשמה נפת
ביטיבתה מס' 399
מיום 16/2/87 החליטה להת תוקף
לתוכנית הנזכרת לעיל.

פגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכניה מס' 9/40/03/5 פורסמה לכתן תוקף. בילקוש
הפרסומים נכ' מיום..... מסוד

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון בקיבוץ קריית שמואל
הכניה אלעד - מס' 9/40/03/5
הועדה המחוזית/בשמה נפת
ביטיבתה מס' 283
מיום 28/6/87 החליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת לעיל.

פגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכניה מס' 9/40/03/5 פורסמה להפקידה בילקוש
הפרסומים מס' 283 ביום 28/8/87 מס' 2649