

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

חכנית מס' 2/159/03/5

הועדה לשינוי המפרטים לבניה ולתכנון ערים

עם המלצה

בישיבתה ה- 38/275 מיום 24.5.76

יו"ר הועדה

סגן משכר  
 כתל כ"פ' הקדו צ"ח  
 2/159/03/5

מרחב תכנון מקומי באר - שבע  
 חכנית מפורסת 159/03/5 תיקון.....

- ת ק נ ו -

- מחוז : הדרום
- נ פ ה : באר שבע
- מקום : שכ' ו' (דרומה לרח' דוד המלך)
- גושים : 38061
- חלקות : ארעי
- שטח התכנית : 168.84 ד'
- איזור התכנית : 23
- הירזם : הועדה המקומית לתכנון ובנין עיר
- המתכנן : משרד מהנדס העיר
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

- 1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 159/03/5 תקון מס'.....
- 2. מהות התכנית : תכנון מפורט
- 3. חלוצת התכנית :
  - 3.1 על התכנית יחולו הוראות תכנית אב ומתאר העיר באר-שבע, ותכניות מפורטות שנתאשרו כחוק וכן תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) תשל"ו-1970 (להלן התקנות)
  - 3.2 הוראותיה של התכנית יהיו מחייבות; קובעות וסופיות, ובכפופות כללית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 4. מטרת התכנית : תכנון מפורט של שטח התכנית, קביעת היעודים, התכליות ושמושי הקרקע אשר בגבולות התכנית, הנחיות תכנון ומגבלות הבניה.
- 5. אזור מגורים א' :
  - 5.1 אזור בתי-מגורים חד-משפחתיים - מגבלות תכנית: בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.
  - 5.2 מרווחי בניה מינימאליים, כדלקמן :
    - 5.2.1 מרווח לחזית ו/או לרחוב - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-3.0 מ'.
    - 5.2.2 מרווח עורפי, לא פחות מ-3.0 מ'.
    - 5.2.3 מרווח צדדי לא פחות מ-3.0 מ' או 0 כאשר הבנין מתלכד עם הבנין השכן לפי תכנון מראש וכאשר הועדה המקומית.
  - 5.3 אחוזי בניה המכסימאליים המותרים, כדלקמן:
    - 5.3.1 עד 35% משטח המגרש אם הבניה היא בקומה אחת ו/או קומה אחת ועוד מפלס ביניים בהמשך לה.
    - 5.3.2 עד 40% אם הבניה היא בשתי קומות (קוטג') או קומה אחת מעל קומת עמודים מפולשת שגובהה לא פחות מ-2.20 מ'.
  - 5.4 גובה כולל, מכסימאלי לבנין יהיה עד שתי קומות ולא יותר מ-8.0 מ' והמידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג למעט: חדר מדרגות המיועד לעליית לגג בלבד ומעקות השחרה למתקני מיזוג ו/או צנון ודוודי שמש ובלבד שגובהם הסופי לא יהיה יותר מ-10.0 מ' מגובה אבן השפה הנ"ל.
  - 5.5 לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט קירות ו/או קירות מגן ומעקות גנניות, אולם הועדה ושאיפת להתיר בניה מקלט תת-קרקעי בלבד במרווח צדדי אחד בלבד בתנאים הבאים:
    - 5.5.1 המקלט יהיה תת-קרקעי מלא ללא חדר מדרגות הכולט מעל הקרקע. הכניסה תהיה דרך הבנין עצמו.
    - 5.5.2 בשום/לא תהיה בניה על-קרקעית בתחום המרווח הצדדי.
    - 5.5.3 לא תותר חנית רכב בתחום המרווח הקדמי.

5.6: בשום מקרה לא יחרוג סך הכל שטח בניה על מעבר משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכה אאופקית של קווי הבנייה החיצוניים על פני שטח המגרש.

5.7: באחוזי הבניה יחשבו ויכללו לכך כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות שטחים מגוננים ומבני עזר למינהם למעט המפורט כדלקמן :

5.7.1: שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו חקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.

5.7.2: שטח המרתף לא יעלה על 60% משטח הקומה. גובה המרתף לא יעלה על 2.10 מ' נטו. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.70 מ', מעל פני הקרקע.

5.7.3: מרפסות גג לא ייחשבו באחוזי בניה בתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ'.

5.7.4: כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה עד למכסימום של 0.80 מ'.

6. עיצוב ארכיטקטוני :

על אזור מגורים א' יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבניה, שימוש בחומרים וצורת הבניה ובנוסף לכך, שקול דעתה של הועדה המקומית. בתכנית ההגשה יש לציין במדוייק את חמרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

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

6.1.1: חכנית הבניה והפיתוח אין בה משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש כולל גבהים והתחברות 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.

6.1.2: העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או שלא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת לאזור זה.

6.2

השמוש בחומרים מתאימים ומגבלותיו יהיו כדלקמן:  
6.2.1: חותר אפשרות בניה גג מכל חומר יציב המקובל בכנית גגית לשביעות רצון הועדה המקומית, בכפוף לאמור לעיל בסעיף 5.4.

6.2.2: לא חותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב. יש גם להראות את מיקומם המדוייק, בתכנית ההגשה.

6.2.3: החומרים המותרים לשמוש בכל האמור למראה החיצוני של הבניה יהיו: בניה גלויה, טיח וחומרי בניה יציבים אחרים כגון אבן.

6.2.4: יש לתכנן ולבצע שירותי משק הבית כגון : תלית כביסה ופחי אשפה במקום מוסדר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. פחי האשפה מותר לשלב בגדר החזית.

6.2.5: כתכנית ההגשה יש להראות גם את מיקומה וגובהה של אנטנה הטלויזיה.

ג ד ר ת 6.3:

6.3.1: בחזית כלפי הרחוב תהיה גדר אחידה מאבני נחל בגובה מינימאלי של 60 ס"מ ומכסימאלי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה, תותר דילוגה אולם קוי הרכס יהיו פלס אופקי.

כאם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.20, תותר הקמת סבכה מעל לקיר חבנוי עד לגובה מכסימאלי כולל של 1.20 מ'.

6.3.2: על גבולות המגרש הצדדיים והעורפי לפלי פנים חובה להקים מסד לבלימת מי-ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים. בגובה מינימאלי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוה יותר באותה נקודת גבול.

הגובה המכסימאלי לגדרות בנויות אלה יהיה 2.20 מ', אולם הועדה רשאית להתיר בנייתן עד גובה 3.00 מ', בתנאי הסכמת השכן בכל מקרה תהיינה גם גדרות אלה מפולסות ו/או מדרגות כאמור לעיל בסעיף 6.3.2.

הנתיות כלליות - תיאום בין מגרשים.

.7

7.1: במפלס וגבהי קרקע מחוכננים כמגרש חלקה בתוכנון גם האדמה הגבנית.

7.2: ממליצים בפני מגישי הבקשה והמתכננים לספל ואף לבצע במשותף את נושא הגדרות, התומות, הקירות התומכים והתאמתן - הפיתוח בין המגרשים.

8: מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על-ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות:

8.1: להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

8.2: לחייב אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בחוף שטח המגרשים תוך סמירת זכויות מעבר לאתזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי מרווחי הבניה.

9. איזור מגורים ב': לפי תכנית בינוי מפורטת ובתנאי העיצוב הארכיטקטוני שתוגש בנפרד לאישור הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס העיר.

10. איזורים למסחר ומכני צבור: כנ"ל בסעיף 9.

11: "טסחים ציבוריים פתוחים ודרכים ציבוריות יופקעו ע"י הועדה המקומית".

**משרד הפנים**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי גבעתי

תכנית מס' 4/159/03/5

הועדה המחוזית / משנה נפת

בישיבתה מס' 212

מיום 27/6/26 החליטה להפקיד את התוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון

**משרד הפנים**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי גבעתי

תכנית מס' 4/159/03/5

הועדה המחוזית / משנה נפת

בישיבתה מס' 91

מיום 27/6/26 החליטה לתת תוקף לתוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון

תכנית מס' 4/159/03/5

הפרסומים מס' 2862 מיום 14/10/64 עמוד 64

הכרזה בילקוט

תכנית מס' 4/159/03/5

הפרסומים מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ עמוד \_\_\_\_\_