

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 17. 11. 2010
נתקבל

מבוא לתכנית מתאר מס' 155/102/02/5

תכנית המתאר של העיר באר שבע מס' 102/02/5 החלה בתחום גבול השיפוט העירוני של באר שבע, אושרה בשנת 1969. במהלך השנים התגבר הצורך בהתחדשות עירונית ושדרוג, בעיקר באזורי המגורים הוותיקים בעיר. זאת בהמשך לתהליכים של שיפור רווחת הדיור בישראל בכלל ובבאר שבע בפרט, המתבטאים בעלייה של שטחי מ"ר לנפש, ומקבילים לעלייה ברמת החיים. צורך זה ברווחת הדיור, גורם להגשת מספר רב של תכניות מקומיות ותכניות מפורטות נקודתיות, המכביד על המערכת התכנונית ומיצר מרחב עירוני אקראי ולא מגובש.

מטרת תכנית מתאר 155/102/02/5 הנה להוסיף, לקבוע ולהסדיר את ההנחיות והמגבלות של שטחי שירות למחסנים וסככות לרכב. כמו כן קביעת מרווחים מזעריים בין בניינים הנבנים באותו המגרש.

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 155/102/02/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 כיום 16.11.09 לאשר את התכנית
 ניהול התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 155/102/02/5
 כורסמת בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיזם _____

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 155/102/02/5

שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5 על תיקוניה ותכניות מפרטות על תיקוניה.

מחוז: דרום

נפה: באר שבע

מקום: העיר באר שבע

שטח התכנית: 117,492 דונם

מגיש התכנית: עיריית באר שבע

עורך התכנית: אגף הנדסה עיריית באר- שבע

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית באר שבע ואחרים

מהדורה: 15

תאריך: 08.11.10

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 155/102/02/5 שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5 על תיקוניה והתכניות המפורטות על תיקוניהן.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

2.1 - 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")

2.2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:65,000 (להלן "התשריט")

המסמכים שלעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. תחולת התכנית:

התכנית תחול על מגרשי מגורים בתחום מרחב התכנון המקומי של באר שבע שביום אישורה של תכנית זו עונים על אחד או יותר מהתנאים המפורטים להלן:

3.1. על המגרש חלה תכנית מפורטת או מתאר שאינה כוללת פרוט של שטחי שרות למחסנים ו/או לסככות לרכב.

3.2. על המגרש חלה תכנית מפורטת או תכנית מתאר, שבהוראותיה סה"כ השטחים המותרים לבנייה כוללים מבני עזר ללא פירוט. במקרה כזה יחשבו כל שטחי הבניה המותרים כשטחים עיקריים, אליהם יתווספו שטחי שירות על פי הוראות תכנית זו.

3.3. על המגרש חלה תכנית מפורטת או תכנית מתאר לבניה רוויה למגורים, הכוללת גם דירות גן, ומפורטים בה שטחי שירות אך לא נקבעו בה הוראות למחסנים בדירות הגן. במקרה כזה יתווספו לדירות הגן בלבד שטחי שרות למחסנים כמפורט בסעיף 6 להלן.

3.4. לעניין הוספת שטחי שרות, התכנית אינה חלה על מגרשים בתחום גבול תכנית מאושרת 177/03/5 העיר העתיקה של באר שבע.

3.5. לעניין קביעת מרווחים מזעריים במגרש, חלה התכנית על כל המגרשים שייעודם מגורים צמודי קרקע, בתחום מרחב התכנון המקומי של העיר באר שבע.

3.6. הוראות תכנית זו לא יחולו על מגרשים החלים בתחום נחל כובשים, נחל באר שבע, נחל בקע ונחל כתף ו/או בתחום רצועות ההשפעה שלהם עפ"י הוראות תמ"א 34 ב' 3 וכמסומן בתשריט.

3.7. התכנית כפופה להוראות תמ"א 3 למעט, קביעת קו בנין של 30 מטר מציר דרך מס' 25 (בתחום תכנית 5/במ/82) לכיוון דרום, עבור מגרשי מגורים, לשימושים הקבועים בתכנית

.וז

3.8. התכנית כפופה להוראות תמ"א 23 ותתל 3, 9/4 למעט, קביעת רוחב הרצועה לתכנון ל-151 מטר (31 מטר מדרום לציר ו-120 מטר מצפון לציר המסילה) לאורך דרך מס' 25. עבור מגרשי מגורים לשימושים הקבועים בתכנית.

4. **ציונים בתכנית:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. **מטרת התכנית**

עדכון והתאמה של מבני מגורים קיימים לצרכים עכשוויים, תוך עמידה במגבלות והוראות עיצוביות, כדי לאפשר התחדשות אזורי המגורים הותיקים בעיר, שיפור רווחת החיים ושיפור חזות המבנים. כל זאת על ידי:

5.1. הוספת שטחי שרות, בתחום תחולת התכנית למטרות הבאות: מחסנים וסככות לרכב. קביעת הוראות בניה והנחיות עיצוב.

5.2. קביעת מרווחים מזעריים בין בניינים באותו המגרש, בתחום תחולת התכנית.

6. **הוראות לבניית מחסנים**

6.1. תותר הקמת מחסן בקומת הקרקע בלבד, בשטח שלא יעלה על 8.0 מ"ר בטיפוסי המגורים הבאים:

- בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות והוא מהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו.
- בתים צמודי קרקע בעלי קיר אחד או שני קירות משותפים והם מהווים יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיהם (קוטג'ים טוריים).
- בבניה המוגדרת בתכנית תקפה כבנייה מסוג "רכבת".
- בתים משותפים בעלי עד 4 יח"ד במגרש.
- בדירות גן בבתי קומות, יותרו רק מחסנים צמודים לבית לפי סעיף 6.2.2.

6.2. הקמת מחסן תותר באחת משתי האפשרויות הבאות:

6.2.1. אפשרות 1: מחסנים נפרדים מהבית

6.2.1.1. תותר הקמת מחסנים נפרדים, בקו בניין צדדי ו/או אחורי שלא יפחת

מ-1.10 מ'. ובקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' בהסכמת שכנים גובלים. לא

תותר הקמת מחסנים נפרדים בקו בנין 0.0 לכיוון שצ"פ או שטח ציבורי אחר.

חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

6.2.1.2. לא יותר שינוי, עבור מחסנים, בקו בנין קדמי לעומת המותר בתכנית תקפה.

6.2.1.3. מחסנים הפונים לשטח ציבורי יוסתרו על ידי גדר חיה או על ידי פתרון אחר,

באישור מהנדס העיר.

6.2.1.4. מהנדס העיר רשאי לדרוש התאמת מיקום המחסנים למחסנים קיימים במגרש ו/או במגרשים שכנים.

6.2.1.5. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני.

6.2.1.6. במחסנים הבנויים בקו בניין צדדי או אחורי, 0.0 מ' לא יותר ניקוז הגג לכיוון המגרשים השכנים.

6.2.1.7. המחסנים הנפרדים מהבית יהיו עשויים מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי ובאישור מהנדס העיר.

6.2.2. אפשרות 2: מחסנים צמודים לבית

מחסנים הצמודים לבית ייבנו כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה. קו הבניין הקדמי יהיה לפי התכנית התקפה. קו בניין צדדי ו/או אחורי לא יפחת מ- 1.10 מ', אלא אם נקבע בתכנית תקפה קו בנין צדדי 0.0 מ', בהסכמת שכנים גובלים.

6.3. בכל המחסנים, אם נפרדים מהבית ואם צמודים אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר.

6.4. מהנדס העיר רשאי לדרוש התאמת מיקום המחסן וחומרי הגמר למחסנים קיימים במגרש ו/או במגרשים שכנים.

7. הוראות לבניית סככות לרכב וחניות סגורות מקורות (גראז'ים)

7.1. תותר בניית סככות לרכב אך ורק בבתים צמודי קרקע, בתחום המגרש, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

7.2. רוחב החניה בחזית הפונה לרחוב לא יעלה על 3 מטר, אלא אם הוגדר אחרת בתכנית תקפה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה נכרת לתכנית.

7.3. הסככות ו/או החניות הסגורות המקורות, יבנו בקווי בניין קדמיים וצדדיים 0.0 מ' או בצמוד לבית בקו הבניין הקדמי המותר על פי תכנית תקפה. לא יותר ניקוז הגג לכיוון המגרשים השכנים.

7.4. לא תותר בניית סככות לרכב בבנייני קומות.

7.5. עיצוב הסככה יותאם לחזית המגרש ויהיה על פי הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.

7.6. גובה הסככה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.

7.7. חניה סגורה (גראז') תבנה כחלק בלתי נפרד ומחומרי הגמר של המבנה העיקרי ובאישור מהנדס העיר.

7.8. מהנדס העיר ראשי לדרוש התאמת עיצוב הסככה לסככות קיימות בבתים שכנים.

8. הוראות למרווחים מזעריים בין המבנים

במגרשים המיועדים לבניית בתים צמודי קרקע ושמותר בהם לבנות יותר מבית אחד למגרש למעט, בתים בעלי קירות משותפים, יהיה המרווח המזערי בין שני מבנים 5.4 מ'. לא תותר כל בנייה בתחום המרווח המזערי. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה נכרת לתכנית.

9. יחס לתכניות אחרות

- 9.1. התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר 102/02/5 על תיקוניה והתכניות המפורטות התקפות בתחומה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 9.2. התכנית אינה פוגעת בהיתרים שהוצאו כחוק ואינם תואמים את הוראות תכנית זו.
- 9.3. תמ"א 8 ותמ"א 22- ככול שיש בתחום התכנית תכניות מאושרות לבינוי שאושרו לגביהן הקלה מהוראות תמ"א 8 ותמ"א 22, תחול ההקלה לתוספת השטחים המוצעת בתכנית, בתחום אותן תכניות מאושרות.

10. תנאים להוצאת היתר בנייה

- 10.1. תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא על פיה היתרי בנייה.
- 10.2. היתרי בנייה יוצאו לפי כל התכניות התקפות ובכפוף להוראות תכנית זו.

11. תאריכי ושלבי ביצוע

מייד לאחר אישור תכנית זו.

מגיש התכנית: _____

עיריית באר שבע _____

בעל הקרקע: _____

מנהל מקרקעי ישראל, עיריית באר שבע ואחרים _____

עורך התכנית: _____

אגף הנדסה עיריית באר- שבע _____



הן לנו ההגדרות עקרוניות להכניס כתנאי שזו תהיה
 המובטחת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 זמיתתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם
 המאשר בנייתו ואין החיתתנו זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי
 צו החוק ועפ"י כל דין.
 ימין הכר ספק מוגדר בה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או תחילה בקיום הסכם כאמור ו/או
 יתרה על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 אחרת על פיו זכויות בלשמה נעשתה, ו/או על כל זכויות
 הותר החזיקתו לנו ספק. הסכם כאמור ועפ"י כל דין
 זמן החיתתנו ניתנת על ידי מנהל מקרקעי ישראל
 מנהל מקרקעי ישראל
 חתום הדדית

10/11/10
 תכנון