

הועדה הממונה לתכנון
נתקבל ב-05-05-1991

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראות השעה) התש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה
התשכ"ה 1965.

מצא
מס-17

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר ש ב נ

תכנית מס' 5 / בא / 7 / 1 המהווה שינוי לתכנית
מס' 5 / בא / 7.

אזור חצרים

פלאח א'

משרד הפנים מחוז דרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

הפקדת תכנית מס. 17/א/5

הועדה לבניה למגורים (מס. 18)

החליטה ביום 26/2/91 להפסיק את התכנית.

ועדה לבניה
מגורים

היוזם : משרד הבינוי והשיכון

בטל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : י. קסלר אדריכל

תאריך : 1.2.91

עידכון : 14.2.91

עידכון : 25.2.91

עידכון : 6.3.91

עידכון : 9.4.91

משרד הפנים מחוז הדרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

הפקדת תכנית מס. 17/א/5

הועדה לבניה למגורים (מס. 25)

החליטה ביום 26/5/91 לאשר את התכנית.

ועדה לבניה
מגורים

מנהל פיקוד המבחן

י . ק ס ל ר - אדריכל - מתכנן ערים רח' גרשון 2 , ת"ד 496
טלפון 057 78578 פקס 057-78588 באר שבע 84 205

מבוא - שכונת חצרים פלח א' - תיקון לתכנית 5 / במ 7 /

מטרת תכנית זו היא עידכון בלבד.

מאחר ואין יותר צורך במגרשים קטנים מסוג "אזור למתקנים
הנדסיים" עבור בתני טרנספורמצור שונה ייעודם ונתווספו למגרשים
סמוכים.

למגרש צ129 שונה הייעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל-"דרך משולבת" כדי
לאפשר גישה טובה למגרשים "אזור מגורים א' מיוחד" הסמוכים.
לאחר אישור תכנית זו תבוטל תוקף תכנית מס' 5 / במ 7 / בחלק
המכוסה ע"י תכנית זו.

מבוא זה אנו בא להסביר עקרונות התכנית המבוטלת.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מס' 5 / במ' 7 / 1, תיקון לתכנית מס' 5 / במ' 7

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

1. התכנית:

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5 / במ' 7/1,

המהווה שינוי לתכנית מס' 5 / במ' 7

1.2 מטמכי התכנית:

1.2.1 8 דפי הוראות לתכנית בכתב (להל"ן: הוראות לתכנית").

1.2.2 תשריט בקו"מ 1250 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.2.3 נספח תכנית בינוי מנחה.

2.

מקום: מחוז

נפה

מקום

גושים : 38033, 38059, 38066,

38067, 38077.

3. גבולות התכנית: כמסומנים בקו כחול בתשריט.

4. שטח התכנית: כ-206 דונם.

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

7. המתכנן: יעקב קסלר, אדריכל ומתכנן ערים.

8. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית מתאר באר שבע, על שינויה, והוראות חכנית מפורטת מס' 5 / במ' 7, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין

הוראות התכנית הנ"ל, הוראות תכנית זו מחייבות.

9. מטרת התכנית:

9.1 ביטול תכנית מס' 5 / במ' 7 בחלק המכוסה ע"י תכנית זו.

9.2 התכנית מהווה עידכון לתכנית קודמת ע"י שינויים ביעודי קרקע ללא שינויים בהנחיות ומגבלות בניה.

10. תכליות, שימושים ומגבלות בניה:

מספר המבנים במגרש, מס' הקומות המירבי, שטח בניה מירבי, הטל קרקע מירבי ב% והטל קרקע במ"ר מירבי יהיו כרשום בטבלת המגרשים. קווי בנין מזעריים יהיו כמסומנים בתשריט.

10.1 אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הינו אזור מגורים א'.

באזור זה השימוש בקרקע למגורים בלבד.

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים טוריים, קוטניים טוריים או בניינים מדורגים.

- 10.1.1 גגות: הנגות יהיו גגות רעפים בהתאם להנחיות תכנית בינוי לביצוע ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.
- 10.1.1 נמר: באזור מגורים א' יותר נמר בנינים בטיח לבן וחלק ללא טקסטורה למניעת הדבקות אבק וחול אל הקיר. ניתן ואף מומלץ להשתמש בחומרים קרמיים לצפוי הקירות החיצוניים ובלבד שחומר הצפוי יהיה לבן.
- 10.2 אזור מגורים א' מיוחד: השטח הצבוע כתום עם קווים אלכסוניים בשחור, הינו אזור מגורים א' מיוחד. המגרשים הכלולים באזור זה ששפרם 30, 31, 32, 33, ו-34, מיועדים לתוספת למגרשי מגורים קיימים בתחום שיכון דרום הגובל בתכנית זו. החלוקה תעשה במסגרת תכנית מפורטת לשיכון דרום.
- 10.3 אזור מגורים ג': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הינו אזור מגורים ג'. באזור זה השימוש בקרקע למגורים בלבד. באזור זה תותר בניית בניני מגורים מ-3-6 קומות מעל מפלס הכניסה.
- 10.3.1 גגות: בבנינים עד 3 קומות הנגות יהיו גגות רעפים בהתאם להנחיות תכנית בינוי לביצוע ובהתאם לאישור הוועדה המקומית. בבנינים במגרשים מס' 12, 13 יהיו גגות שטוחים.
- 10.3.2 תנאים לצורתו ומראהו של הבנין: באזור מגורים ג' חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או כל ציפוי קשה באישור מהנדס העיר באר שבע. לא יותר נמר טיח.
- 10.3.3 סתיון: 10.3.3.1 במגרשים מס' 12, 13 הבנינים יוצמדו לקו בנין לדרך ויכללו מעבר מקורה (סתיון) הכל כמסומן בתשריט.
- 10.3.3.2 רוחב מזערי של המעבר המקורה: 3.0 מ'.
- 10.3.3.3 גובה מזערי של המעבר המקורה: 2.4 מ'.
- 10.3.4 הצמדה של חצר לדירת הקרקע: באזור מגורים ג' תותר הצמדה של חלק מחצר הבית אל דירות שבקומת הקרקע בגינה פרטית.
- 10.4 אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה הינו אזור מגורים מיוחד. באזור זה השימוש בקרקע לצרכי מגורים בלבד. באזור זה תותר בניית בניני מגורים עד 14 קומות על עמודים מפני מפלס הכניסה.
- 10.4.1 באזור מגורים מיוחד חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או כל ציפוי קשה באישור מהנדס העיר באר שבע. לא יותר נמר טיח.

10.4.2 גובה קומת העמודים לא יפחת מ- 2.20 מ', בקומת העמודים תותר לבנות:

10.4.2.1 מקלט תקני. שטח מקלט תקני לא יכלול בשטח בניה לחישוב אחוזי הבניה.

10.4.2.2 חדר כניסה לדירות, חדר למדי-מים, חדר איכלי גז ומחסן לעגלות ילדים כששטחם הכולל לא יכלול בשטח בניה לחישוב אחוזי הבניה.

10.5 אחוז מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה הינו אזור מסחרי.

בשטח זה מותר יהיה להקים מבני מסחרי רובע. הנחיות לעיצוב המבנה, חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הוועדה המקומית.

שטח לבניני ציבור: 10.6

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הינו שטח לבניני ציבור. במגרשים צ-1 ו-4 תותר הקמת חדר רחק עבור חבי בזק.

הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הוועדה המקומית.

שטח ציבורי פתוח: 10.7

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח. לא תותר כל בניה מלבד הקמת מתקנים למשחקי ילדים, רהוט רחוב ותאורת רחוב. יותר ביצוע של עבודות גנון, הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבוריים. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה ע"י תכנית פיתוח.

אזור למתקנים הנדסיים: 10.8

השטח הצבוע בתשריט בפסים סגולים ואפורים אלכסוניים לסירוגין הינו אזור למתקנים הנדסיים ומיועד לתחנת שאיבת מים. השטח המיועד לתחנת שאיבה ירשם ע"ש חבי מקורות.

דרכים: 10.9

מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת ע"י תכנית פיתוח בתיאום ובאישור הוועדה המקומית.

השטח הצבוע בצבע אדום בתשריט הינו דרכים מוצעות. 10.9.1

12.9.1.1 תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

השטח הצבוע בצבע אדום עם פסים אלכסוניים בירוק הינו דרך משולבת. 10.9.2

10.9.2.1 תחליות מותרות: שילוב ותפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניה, ביצוע עבודות גינון ופינוק משחק.

10.9.2.2 תוואי דרך סופיים יקבעו על פי תכנית פתוח מאושרת.

10.10 ארתף:

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית ארתף לשימושים הבאים:

10.10.1 באזור מגורים א':

בבתי מגורים טוריים צמודי קרקע תותר בניית ארתף לשימושים הבאים: מחסן, מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה. סך שטח הארתף לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד.

10.10.2 באזור מגורים ג':

באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד תותר בניית ארתף למחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד.

הארתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו.

10.10.3 ארתף שהוא בהתאם להוראות סעיף קטן 10.10.1 או

10.10.2 לעיל וגובהו הפנימי לא תעלה על 2.20 מ' לא ייחשב כשטח בנין לצורך חישוב אחוזי בניה, בתנאי שתקרתו לא תעלה יותר מ-80 ס"מ מעל פני הקרקע ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

10.10.4 קווי הבנין של המרתפים יהיו על פי הארווחים המסומנים בחשיריט.

10.11 מרפסת שרות:

לכל יח"ד תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים:

10.11.1 מחקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך.

10.11.2 מכונת כביסה.

10.11.3 משתור לתליית כביסה.

10.11.4 הפתרון הארכיטקטוני למשתור כל המכלולים הנ"ל יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

10.11.5 לא יותרו מתקנים גלויים למזג אוויר.

10.12 אנטנות:

ברובע תותר אנטנה מרכזית אחת. מיקום האנטנה יהיה באחד המגרשים בהתאם לתכנית ביוני לביצוע. לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל בנין.

11. חניה:

11.1 כל החניות עפ"י תקן חניה - בגבולות המגרש. חניות מעבר

לדרישת התקן אפשריות מחוץ לגבולות המגרש.

11.2 תקן החניה עפ"י הוראות תכנית מתאר באר שבע.

11.3 מגרשי החניה יהיו מופרדים האחד מהשני באמצעים גנטיים ולא יכילו יותר מ-30 מקומות חניה במגרש אחד.

11.4 ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת המכוניות.

11.5 תותר הקמת סככות צל לרכב ששטחה לא תעלה על 15 מ"ר לרכב עפ"י תכנית אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית. שטח זה לא יכלל לשטח לחישוב אחוזי בניה.

12. תנאים להוצאת היתרי בניה:
לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שמולאו התנאים הבאים:
- 12.1 תכנית בינוי לביצוע:
הכנת תכנית בינוי לביצוע של כל הרובע או חלק ממנו
הקובעת אפליסי קרקע סופיים, ואפליסי כניסה לבנינים.
- 12.2 תכנית פיתוח לאגרש:
הגשת תכנית פיתוח האגרש בקנ"א 1:250 ובה יפורטו
הנושאים הבאים:
- 12.2.1 פתרון לחניה.
 - 12.2.2 גבהים ושיפועים.
 - 12.2.3 קירות תמך כולל פרטי קירות.
 - 12.2.4 פריסת קירות וגידור.
 - 12.2.5 תאורת החצר.
 - 12.2.6 מתקן לסילוק האשפה.
 - 12.2.7 תכנית נטיעות.
13. הנחיות כלליות לתשתית ציבורית:
תכנון הדרכים ויובטחו הסידורים הנתיבים לביצוע עבודות
ישוב, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי
החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלפוניה, סילוק אשפה
ופסולת מזיקה. הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
14. מקלוט: המקלוט יהיה ע"פ תקן הג"א. תותר בנית מקלטים על -
קרקעיים על קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' (אפס).
15. חשמל:
- 15.1 רשת הספקת החשמל תהיה עלית עם חיבורים תת-קרקעיים.
 - 15.2 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל
עיליים.
 - 15.3 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במקרים
המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל
הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט
ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך
- 2 מטרים
 - 5 מטרים
 - בקו מתח גבוה 22 ק"ו
 - בקו מתח עליון 110-150 ק"ו
 - 9.5 מטרים
- 15.4 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 לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת החשמל.
16. תוקף תכנית:
סיום עבודות תשתית בעבור 25% מיחידות הדיוור שבתכנית ייחשב
כתחילת ביצוע התכנית. באם לא תוכל בביצוע התכנית כאמור
לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, תפקע תוקפה כולה או חלקה.
17. החלוקה לאגרשים: החלוקה לאגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט
ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד
שיישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המירבי.
18. חלוקה ורישום: חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"י המסומן
בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום
אשר תוגש לאישור יו"ר הועדה המחוזית.
19. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על
ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
סעיף 188 א' ו-188 ב'.
20. זמן ביצוע: ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מחודש אוקטובר 1992
ויסתיים תוך 5 שנים מתחילת הביצוע.

ח צ ר י ם פ ל ג א' , ט ב ל ת א ג ר ש י ם

י ע ו ד	י ס	מ י ן	מ ס	מ ס	מ ס	ה ט ל	ק ו ו י
א ג ר ש	ב א י ר	מ ב נ י ם	י ח י ד ק ו מ ו ת ב נ י ן	ש ט ח	ה ט ל	ק ר ק ע	ב נ י ן
מ ג ו ר י ם	מ ג ו ר י ם	מ ג ו ר י ם	מ ג ו ר י ם	מ ג ו ר י ם	מ ג ו ר י ם	מ ג ו ר י ם	מ ג ו ר י ם
א ז ו ר	9	2341	10	10	1760	1210	כ א ס ו מ ן
מ ג ו ר י ם א'	10	2027	8	7	1120	770	ב ת ש ר י ן
ס ה"כ			10	17			
א ז ו ר מ ג ו ר י ם א'		1368					
א ז ו ר	4	1945	1	18	1980	673	כ א ס ו מ ן
מ ג ו ר י ם ג'	5	5237	2	48	5280	1796	ב ת ש ר י ן
	6	5330	2	48	5280	1796	"
	7	2405	1	24	2640	898	"
	8	1924	1	12	1320	449	"
	11	2570	1	24	2640	898	"
	12	5484	2	60	6600	1507	"
			4				
	13	4849	2	60	6600	1507	"
			4				
	16	4048	2	36	3960	1346	"
	17	3395	1	24	2640	816	"
	18	3899	2	36	3960	1346	"
	19	2366	1	18	1980	673	"
ס ה"כ	20	5633	1	36	3960	1346	"
א ז ו ר מ ג ו ר י ם ג'		49115					
א ז ו ר מ ג ו ר י ם	1	2705	1	32	3520	533	כ א ס ו מ ן
מ י ו ח ד	2	2851	1	32	3520	533	ב ת ש ר י ן
	3	2812	1	32	3520	533	"
	14	3009	1	32	3520	533	"
	15	3299	1	32	3520	533	"
	21	3724	1	56	6160	533	"
	22	3850	1	56	6160	533	"
	23	3675	1	56	6160	533	"
	24	3675	1	56	6160	533	"
	25	3700	1	56	6160	533	"
ס ה"כ א ז ו ר							
מ ג ו ר י ם מ י ו ח ד		33300					

902

- 3/11 220

ח צ ר י ם פ ל ג א' , ט ב ל ת מ ג ר ש י ם (המשך 1)

י ע ו ד	מ ס' מ ג ר ש	ש ט ח ב מ"ר	מ ס' מ ב נ י ם ב מ ג ר ש	מ ס' י ח"ד ק ו מ ו ת ב נ י ה מ י ר ב י	ש ט ח	ה ט ל ק ר ק ע ב מ"ר	ק ו ו י ב נ י ן מ ז ע ר י י ם
שטח למתקנים הנדסיים	הנ	2375	4	2	1720	860	כאסומן בתשריט
אזור מסחרי	מ	400	1	1	200	200	{200} כאסומן בתשריט
	מ	120	1	1	60	60	" " {60
סה"כ אזור מסחרי		520					
שטח לבניני ציבור	צ	1421	1+חדר רחק	2	200	110	{110}-כאסומן בתשריט
	צ	1897	1	2	200	110	{110
	צ	1200	1	2	200	110	{110
	צ	1200	1+חדר רחק	2	200	110	{110
	צ	1430	1	2	200	110	{110
סה"כ שטח לבניני ציבור		7148					
שטח ציבורי פתוח	צ	1111	ע"פ תכנית בינוי לבצוע				
	צ	1400					
	צ	2112					
	צ	2936					
	צ	434					
	צ	2105					
	צ	450					
	צ	145					
	צ	25144					
	צ	193					
	צ	212					
	צ	1163					
	צ	1191					
	צ	350					
	צ	450					
סה"כ שטח ציבורי פתוח		39396					

ח צ ר י ם פ ל ג א' , ט ב ל ת מ ג ר ש י ם (המשך 2)

י ע ו ד	מ ט' ש ט ח	מ ט' ש ט ח	מ ט' ש ט ח	מ ט' ש ט ח	ה ט ל
	מ ג ר ש ב מ"ר	מ ב נ י ם ב מ ג ר ש	י ח"ד ק ו מ ו ת ב נ י ה	מ י ר ב י	ק ר ק ע ב מ"ר
א ז ו ר	30	1365	ל פ י ת כ נ י ת מ פ ו ר ש ת	"	"
מ ג ו ר י ם א'	31	324	"	"	"
מ י ו ח ד	32	605	"	"	"
	33	977	"	"	"
ס ה"כ	34	525	"	"	"
א ז ו ר מ ג ו ר י ם א'					
מ י ו ח ד		3796			
ד ר כ י ם		65995			

ס י כ ו ם כ ל ל י :

א ז ו ר מ ג ו ר י ם א'	4368
א ז ו ר מ ג ו ר י ם ג'	49115
א ז ו ר מ ג ו ר י ם מ י ו ח ד	33300
ש ט ח ל מ ת ק נ י ם ה נ ד ס י י ם	2375
א ז ו ר מ ש ח ר י	520
ש ט ח ל ב נ י ן צ י ב ו ר	7148
ש ט ח צ י ב ו ר י פ ת ו ח	39396
א ז ו ר מ ג ו ר י ם א' מ י ו ח ד	3796
ד ר כ י ם	65995
ס ה"כ ת כ נ י ת	206013

ח ת י מ ת ב ע ל ה ק ר ק ע :

ח ת י מ ת ה ו ע ד ה מ א ק ו צ י ת :

ח ת י מ ת ה מ ת כ ו ן :

ח ת י מ ת ה י ו ז ם :

י ק ס ל ר א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ ן ע ר י ם
ר ח ג ר ש ן 2 ב מ ג ר ש ט ל 78578