

התנוון ארצות

המחוזית לתכנון
נתקבל בהאריך 27.10.81

מחוז הדרום
נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי באר שבע

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, רח' שמאי 6 ירושלים, טל: 02-223171
יוזם התכנית: משרד הבינוי והשכון, מחוז הנגב, מרכז הנגב, באר שבע, טל: 057-34911
המתכנן: א. איל אדריכלים ומתכננים בע"מ, רח' סירקין 54 תל אביב, טל: 03-226524

1. שם התכנית
תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' 21/117/03/5 רובע י"א שלב ב' (להלן התכנית)

2. שטח התכנית
904 דונם

3. גושים וחלקות
גוש 38061, חלקות ארעיות

4. תשריט התכנית
התשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית (להלן התשריט) מהווה חלק בלתי נפרד ממנה

5. תחולת התכנית
התכנית תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול. תכניות מפורטות שניתן להן תוקף בתחום התכנית בטלות.

6. כפיפות התכנית
התכנית כפופה לתכנית המיתאר של העיר באר שבע על כל תקנותיה

7. מטרת התכנית
להתוות את התפתחות שלב ב' של רובע י"א ע"י
א. קביעת שימושי קרקע לכל הצרכים
ב. קביעת מספר יחידות הדיור באזורי המגורים
ג. התווית רשת דרכים להולכי רגל ולכלי רכב
ד. חלוקה למגרשים

8. שימושים מותרים
השימושים המותרים במגרשים יהיו כמוגדר בטבלת האזורים והשימושים ובפרקים 16-21 להלן.

9. חלוקה למגרשים
שינוי בחלוקה ו/או חלוקה מחדש טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

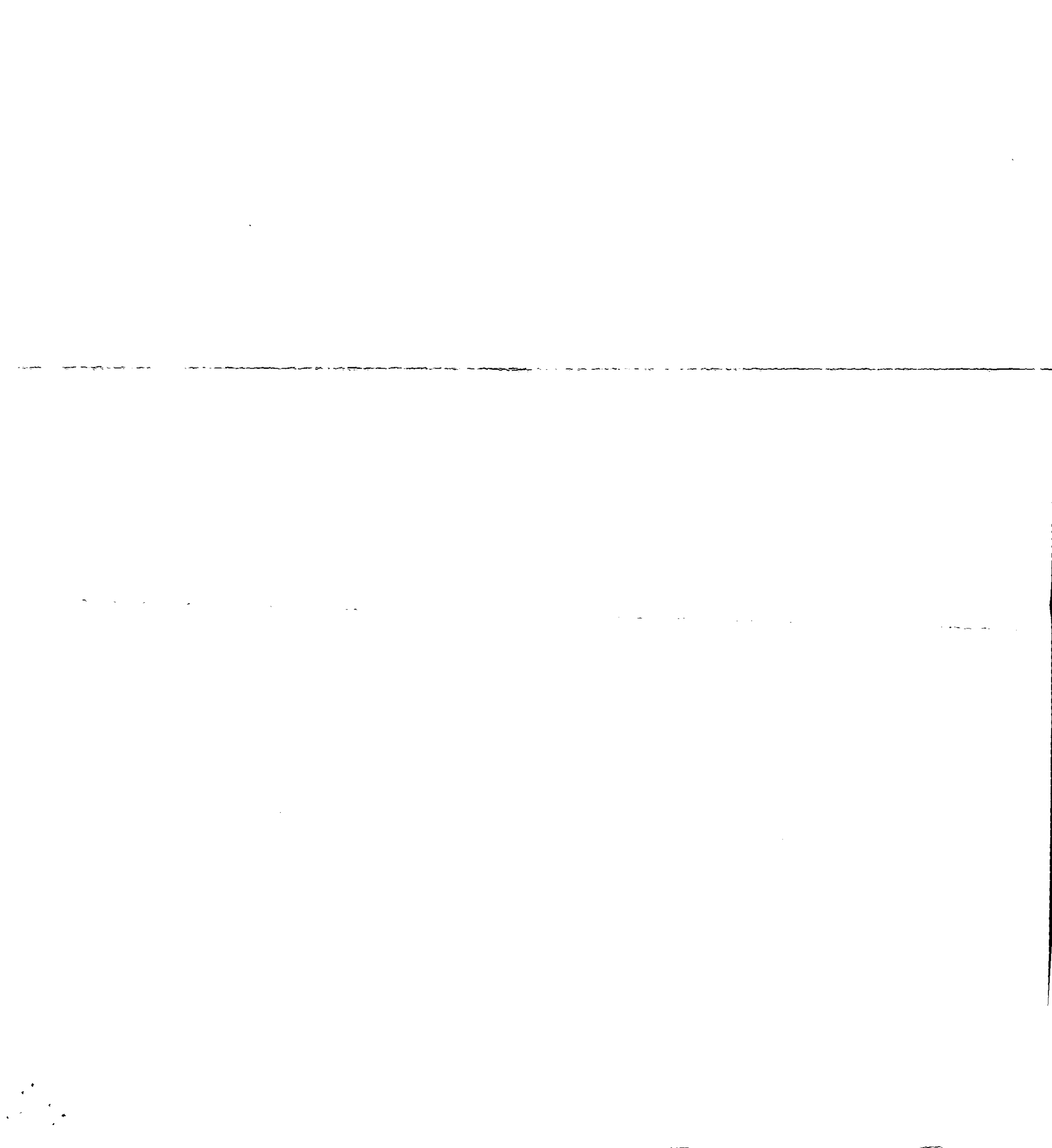
10. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית למוסדות ציבור, דרכים וש.פ.צ. יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 189א' ב'.

11. רישום ע"ש הדיירים
רישום הבנינים והחניות הפרטיות יעשה בהתאם לחוק.

12. קוי בנין
קוי בנין לאורך הדרכים יהיו כמסומן בתשריט ואחרים כמוגדר בטבלת האזורים והשימושים (להלן כעמ' 2).

13. הגבלות הבניה
הגבלות הבניה יהיו כמוגדר בטבלת האזורים והשימושים כדלקמן:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה	
באר שבע	קמרון
21/11/81	תכנית מס' 21/117/03/5
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
עם המלצה	לראש המחוז
23/85	בישיבתה מס' 23/85
23.8.85	מיום
י"ד הועדה	



14. ניקוז ביוב ואספקת מים
הניקוז, הביוב המים וכו' יתואמו ויתוכננו לשביעת רצון משרד מהנדס העיר בתכנית כללית לכל השכונה (ולא לכל קטע בנפרד).
15. פיתוח
לכל מגרש, תאושר תכנית פיתוח בק.מ. 1:500 לפני הגשת הבקשה להיתר בניה.
16. הוראות מיוחדות למרכז הרובעי (מגרשים מס' 904, 905)
א. תכליות מותרות: מסחר, מינהל ומשרדים, תרבות ובידור, לרבות אולם מופעים ו/או כינוסים, מגורים, ארוח ומלונאות. תכליות אחרות באישור הועדה המקומית.
ב. שילוב: מותר לשלב את התכליות המותרות כנ"ל בבנין אחד.
ג. תנאים לבניה: בניה באזור המרכז הרובעי מותנית באישור תכנית עיצוב אדריכלי, שתכלול את מלוא שטח המרכז.
ד. שיעבוד מעברים ציבוריים: תכנית העיצוב האדריכלי הנ"ל תכלול איתור מעברים שישועבדו לציבור באופן שיתאפשר מעבר חופשי לציבור מהמנהרה מתחת לדרך מס' 3 המקשרת בין שלב א' לבין שלב ב' של רובע י"א, אל המרכז הקהילתי המשולב (ראה סעיף 17א' להלן).
ה. מעל לדרך מס' 14, בקטע הדרך שבין מגרשי המרכז הרובעי, תותר הקמת מבנים לתכליות המותרות כנ"ל ובלבד שיתאפשר מעבר בדרך לכל רכב. תמומש אפשרות זאת, יוגש שינוי לת.ב.ע. שיכלול את השינויים המתחייבים בפרצלציה.
ו. בין מגרשים 904 ו-905 יש להקים מעבר אחד או יותר להולכי רגל, שלא במיפלס כביש 14.
17. הוראות מיוחדות למוסדות ציבור
א. מגרשים 901, 902, 903 וחלק מהש.פ.צ., כמסומן בתשריט, מיועדים להקמת המרכז הקהילתי המשולב של רובע י"א, שיכלול מוסדות חינוך, תרבות, נוער, ספורט ודת, בין במבנים נפרדים ובין במבנים משותפים.
ב. בניה בשטח המרכז הקהילתי המשולב מותנית באישור תכנית בינוי כוללת לכל המגרש ע"י הועדה המקומית. הבינוי המסומן בתשריט נועד להמחשה בלבד ואיננו מחייב.
ג. בשטח הציבורי הפתוח הכלול במרכז הקהילתי המשולב יוקמו מיתקני ספורט ובריכות שחיה.
ד. מגרש 907 מיועד למוסדות ממשלתיים ועירוניים כגון תחנת משטרה, תחנת מד"א וכיוב'. הבניה מותנית באישור תכנית חלוקה לכל המגרש.
ה. לכל מוסד ציבורי שאינו גובל בדרך תתוכנן ותבוצע גישה לרכב שירות וחירום עם ריצוף מתאים.
18. הוראות מיוחדות למגרשים מס' 91-114 באזור מגורים א'
יש להגיש תכנית בינוי מחייבת לכל קבוצת מגרשים, הכוללת גם את תוספות הבניה הצפויות בעתיד, ותכנית תיאום תשתית, לאישור הועדה המקומית, לפני הגשת הבקשה להיתר בניה.
19. הוראות מיוחדות למגרשים מס' 200-419 באזור מגורים א'
א. הגבלות בניה
(1) בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.
(2) 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 ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג למעט: חדר מדרגות לעלייה לגג בלבד ומעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנון ודוודי שמש ובלבד שגובהם הסופי לא יהיה יותר מ-10.0 מ' מגובה אבן השפה הנ"ל.
(3) גובה קומת עמודים מפולשת יהיה 2.20 מ' ושטחה יחשב באחוזי הבניה.
(4) בשום מקרה לא יחרוג סך הכל שטח הבניה מעבר ל-35% משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכה האופקית של קוי הבניה החיצוניים על פני שטח המגרש.
(5) באחוזי הבניה יחשבו ויכללו לכן כל השטחים המבויים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות שטחים מגוננים ומבני עזר למיניהם למעט המפורש כדלקמן:-
א. שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימאלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.
ב. שטח המרתף לא יעלה על 60% משטח הקומה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
ג. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.70 מ' מעל פני הקרקע.
ד. מרפסות גג לא יחשבו באחוזי בניה בתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ'
ה. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למכסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.

- (6) לא תותר כל בניה במירווחי הבניה, למעט קירות ו/או קירות מגן ומעקות גנביים, בכפופות לסעיף 19ג' להלן, ולמעט האמור בסעיף 19א' (7) להלן.
- (7) מירווח צדדי 0 מותר בתנאי שהבנין מתלכד עם הבנין השכן, בקומת קרקע בלבד, או במלוא גבהו, שהתכנון של שני הבנינים אחיד, ובאישור הועדה המקומית.
- (8) המקלט יהיה בתחום המבנה, כמרתף או בקומת הקרקע, והכניסה אליו תהיה דרך הבנין עצמו.
- (9) לא תותר כניסה למגרשים מהרחובות שאול המלך, אצ"ל, דרך שמשון, שד' דוד טוביהו ודרך מס' 11 בתכנית זאת. חזיתות הכניסה למגרשים יהיו מדרכים אחרות או משבילים להולכי רגל.

ב. עיצוב אדריכלי

- (1) 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 במדויק את חמרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.
- (2) 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 וגם אם הינה תואמת לתקנות התכנון והבניה, במקרים הבאים, כולם או מקצוהם:
א. תכנית הבניה והפיתוח אין בה משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות הגרש 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.
ב. העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או שלא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת לאזור זה.
- (3) לא יותרו גגות משופעים, אולם רשאית הועדה המקומית לאשר גגות רעפים או משופעים לקבוצה בת 12 מגרשים רצופים לפחות, באזור מוגדר ע"י דרכים ו/או שבילים ו/או ש.פ.צ., אשר הבקשות להיתר בניה בהם יוגשו בו-זמנית, ע"פ תכנון משותף.
- (4) לא תותר 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 להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה.
- (5) החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החיצוני של הבניה יהיו: בניה גלויה, טיח וחומרי בניה יציבים אחרים כגון אבן.
- (6) יש לתכנן ולבצע שירותי משק הבית כגון: תלית כביסה ופחי אשפה במקום מוסדר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. פחי האשפה מותר לשלב בגדר החזית.
- (7) יש להראות בתכנית ההגשה את מיקומה וגובהה של אנטנת הטלוויזיה.

ג. גדרות

- (1) בחזית הכניסה של המגרש ובחזיתות של המגרש הפונות לדרכים תיבנה גדר אחידה מאבני נחל בגובה מינימאלי של 60 ס"מ ומכסימאלי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה אולם קוי הרכס יהיו פלס אופקי. באם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.20, תותר הקמת סבכה מעל לקיר הבנוי עד לגובה מכסימאלי כולל של 1.20 מ'.
- (2) על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו כנ"ל בסעיף 19ג (1), חובה להקים מסד לבלימת מי-ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מיזערי של 30 ס"מ ממיפלס הקרקע הגבוה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות קיר-גדר על גבולות אלה; גובה המירבי יהיה 2.2 מ' ממיפלס הקרקע הגבוהה יותר. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר, אולם קוי הרכס יהיו פלס אופקי.

ד. הנחיות כלליות - תיאום בין מגרשים

- (1) במפלס וגבהי קרקע מתוכננים במגרש תלקח בחשבון גם האדמה הגבנית.
- (2) ממליצים בפני מגישי הבקשה והמתכננים לטפל ואף לבצע במשותף את נושא הגדרות, הקירות התומכים והתאמת הפיתוח בין המגרשים.
- (3) מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות:
א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאשור הועדה המקומית.
ב. לחייב אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: נקוז, כיוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם כתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי מרווחי הבניה.

ה. חניה

- (1) בכל המגרשים הגובלים בדרך, למעט הדרכים כאמור בסעיף 19 ב (9) לעיל, תהיה החניה בגבולות המגרש.
 (2) בכל המגרשים הגובלים בחניות פרטיות מרוכזות, מותרת חניה בגבולות המגרש.
 (3) לא תותר חניה במירווחים קדמילים (קו בבין קדמי).
 (4) הקמת מוסך מותרת אך ורק בתחום קווי הבנין ותיחשב כאחוזי הבניה.
 (5) החניות הפרטיות המרוכזות משועבדות למגרשים על פי החלוקה כדלקמן:

מגרשים מס'	חניה מס'
224, 225, 226, 227, 228, 229, 233, 234	52
258, 259, 260, 262, 263, 264	33
, 293, 294, 249, 250, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274 295, 296, 297, 285, 288, 289, 290, 291, 292	34
275, 276, 277, 278, 279, 298, 299, 309, 312	מכביש 21 בין מגרשים 278 ו- 312
300, 305, 306, 308, 311, 313	38
321, 322, 323, 324, 417, 418, 419	מכביש 11 בין מגרשים 322 ו- 323
325, 326, 327, 328, 413, 414, 415, 416	מכביש 11 בין מגרשים 325 ו- 326
329, 330, 331, 332, 409, 410, 411, 412	מכביש 11 בין מגרשים 330 ו- 331
333, 334, 335, 404, 405, 406, 407, 408	52
338, 339, 340, 341, 342, 344, 345, 346, 350	44
351, 352, 353, 354	45
356, 357, 358, 365, 367, 369	46
371, 372, 375, 378	47
361, 362, 364, 373, 374	48

- (6) החניה עבור מגרש 215 כלולה בחניה הפרטית המרוכזת מכביש מס' 12 בין מגרשים 216-217; החלק היחסי של חניה זאת ישועבד למגרש זה.
 החניות עבור מגרשים 254, 266 כלולות בחניה הפרטית המרוכזת מס' 50; החלק היחסי על חניה זאת ישועבד למגרשים אלה.

20. הוראות מיוחדות למגרש מס' 57 (אזור מגורים מיוחד)

- א. מותרת הקמת חנויות קמעוניות, כגון מכולה, סנדלריה, מספרה, חנות לצרכי כתיבה חשמל וכיו"ב, אך ורק בקומת קרקע.
 ב. השטח המסוהרי לא יעלה על 600 מ"ר.
 ג. תכנית כינוי למגרשים אלה, שתכלול פתרון מלא למניעת מיטרדים הדדיים בין המסחר והמגורים, תוגש לוועדה המקומית.

21. הוראות מיוחדות למגרשים 912,920,936 (מסחר)

- א. בכל מגרש תוקמנה 3-4 חנויות מקומיות. השטח הבנוי יהיה 50 מ"ר לחנות כולל כל מבני העזר (מחסן, שירותים וכיוב'), דהיינו לא פחות מ-150 מ"ר ולא יותר מ-200 מ"ר.
- ב. חנויות, לרבות טעינה ופריקה, תהינה בתחום המגרש.

22. הוראות מיוחדות לש.פ.צ.

- א. מותר להקים קיוסקים ובתי-קפה במיקום ובמיגבלות שיוכתבו ע"י הועדה המקומית.
- ב. בכל מקום שבו גובל הש.פ.צ. עם חזית כניסה למוסד ציבורי (מעון-יום, גן-ילדים וכיוב') יבוצע שביל גישה, כאמור בפרק 17 ד' לעיל, שישתלב בתכנית הפיתוח למקום זה.

23. חביה

- א. חנויות בכל האזורים - בהתאם לתקן.
- ב. כל החנויות הפרטיות שאינן בתוך גבולות המגרשים הפרטיים משועבדות לצינור ולרכב שירות עירוני תהיה זכות כניסה אליהן לצרכי תחזוקה ושירות.

24. מקלטים

מקלטים בכל האזורים - בהתאם לתקן ובאישור הג"א.

25. שבילים להולכי רגל

שבילים שיש בהם צנרת הת-קרקעית יהיו ברוחב מותאם למספר הקוים. לא הוגשה ולא יזושרה תכנית תשתית, כאמור לעיל בפרק 14, יהיו כל השבילים ברוחב 6.0 מ'.

חתומות

מגיש התכנית
אדריכלים ומתכננים בח"ס

מגיש התכנית:

הרוזם

הרוזם:

תאריך: 15.4.81

מס' 10
מס' 10

משרד המבחנים

חוק המבחנים וההגנה הטובה - 1965
מס' 10

מרחב הבחן נקבעי 20-25
הכנסת 65 כטי 21/11/55
התקנה וההגנות / משפט נכח
ביטח בתי כטי 90
מיום 10/8/81 ההליכה לתת הוקף
לחובות
בין כחל ל...
יו"ר הועדה המבחנית

משרד המבחנים

חוק המבחנים וההגנה הטובה - 1965
מס' 10

מרחב הבחן נקבעי 20-25
הכנסת 65 כטי 21/11/55
התקנה וההגנות / משפט נכח
ביטח בתי כטי 250
מיום 22/8/80 ההליכה להפקיד את
ההגנות וההגנות ל...
בין כחל לתכנון
יו"ר הועדה המבחנית

מס' 10
21/11/55
מס' 10

תכנית מס' 21/11/55
הפרסומים כטי 2585
מס' 6/12/79 מס' 443