

12.3.92

מרחב תכנון מקומי באר שבע  
שכונה ד' צפון

תכנית מפורטת מס' 21/140/03/5  
שינוי לתכנית מס' 140/03/5 על שינוייה.

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדה חובנית מס. 21/140/03/5  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10/12/92 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדה חובנית מס. 21/140/03/5  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10/12/92 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדה חובנית מס. 3998  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30/4/92 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדה חובנית מס. 3998  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30/4/92 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : הדרום  
נפה : באר שבע  
מקום : שכ' ד' צפון  
תאריך : פברואר 1992

ועדה נוקומית לתכנון ולבניה  
באר שבע  
הכנית מס' 21/140/03/5  
הועברה לועדה  
עם המלצה  
בשיבתה מס' 554/334  
מיום 22.5.91  
אלה בוקר  
סגן ראש העיר  
יו"ר ועדה בנין  
באר שבע  
יו"ר הועדה

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 21/140/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 140/03/5 על שינוייה להלן "התכנית".
2. מסמכי התכנית - א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות לתכנית להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום - מתוזז הדרום  
נפה : באר שבע  
מקום : באר שבע, שכי ד' צפון  
גושים : 38082 38090 38091
4. גבולות התכנית - כמותתם בקו כחול עבה ע"ג התשריט.
5. שטח התכנית - כ- 61.152 דונם
6. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל
7. יוזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון מתוזז הדרום.
8. עורכת התכנית - אדרי טובה ויינברגד רחי הכותל המערבי 14, באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' : 140/03/5 על שינוייה.
10. מטרות התכנית -  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.
11. ציונים בתשריט - כמסומן וכמתואר במקרא.
12. תנאים למתן היתרי בניה -  
היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית בינוי לביצוע ונספח עיצוב אדכיטקטוני.
13. תכליות ושימושים -

**מתחמים : A, B, C**

- א. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)
  1. שימושים : בתי מגורים-קומפליים.
  2. גובה מירבי : שתי קומות עד 8.5 מ' לבנין עם גג משופע ועד 7.0 מ' לבנין עם גג שטוח. המדידה תהיה ממפלס המדדכה בחזית המגרש במקום הגובה ביותר ועד הגובה הסופי של דכס הגג. עבור מסתוד לקולטי שמש תותר תוספת של 1.0 מ' לגובה המירבי כאמור לעי"ל.
  - הערה : במגרשים בהם מפלס הקרקע הסופי (במדכו המגרש) יהיה גבוה ביותר מ-1.0 מ' ממפלס המדדכה במקום הגבוה ביותר בחזית המגרש תותר תוספת 1.0 מ' לגובה המירבי כמצויין לעי"ל.
3. א. שטח בניה מירבי : שטח בניה מירבי ליחיד לא יעלה על 120.0 מ"ד. כיסוי קרקע מירבי ליחיד לא יעלה על 90.0 מ"ד. בחישוב שטחי הבניה יכללו כל השטחים המקורים למעט חניה מקורה אבניה קלה בשטח מירבי של 15.0 מ"ד. שטח מרווח צדדי בקומת הקרקע (במקרה בניה בקו 0.0 בשני הצדדים בקומה א'), מחסן בשטח מירבי של 8.0 מ"ד ושטח מקלט תקני.

במגדרשים 111-113 יהיו % הבניה כדלקמן:  
א. 40% משטח המגדש בקומה אחת ועוד מפלס ביניים בהמשך.  
ב. 50% בשתי קומות (קוטגי) כשבקומת הקרקע לא יעלה %  
הבניה על 35%.

לצורך חישוב הבניה יחושבו ויכסלו קומת עמודים שגובה  
יותר מ- 2.20 מ' ומרפסות מקורות. לא יחושבו ולא יכסלו  
בחישובים מקלפי תקני עד 10.0 מ"ר, מרתף עד 18% משטח  
המגדש בתנאי שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ', נמו  
ושתקרתו לא תבלוט יותר מ- 70 ס"מ מעל פני הקרקע  
המתוכננים, מרפסות לא מקורות שגובה המעקה שלהן עד  
1.10 מ', ובתנאי שעומדו בקו הבנין.  
א. קו בנין מצדדים: לחזית דרזכים - כמסומן בתשריט.

קו בנין צדדי - כמסומן בתשריט.  
קו בנין עורפי - כמסומן בתשריט.

קו בנין לחניה יהיו 0.0 מ' בחזית ובקו הצדדי.  
א. 5.0 אדוות: גובה מירבי לאדוות בחזית יהיה 1.2 מ' ממפלס  
קרקע סופי (באישור הועדה המקומית) בצדדים  
ובגבול העורפי יהיה הגובה המירבי 1.80 מ',  
ממפלס קרקע סופי (באישור הועדה המקומית).

במגדרשים מס' 506/1-2 - 504/1-2

515/1-2 - 511/1-2

תתוכנו ותבוצע ארך עורפית (בגבול עם שטח המבואה  
הצפוני) בעיצוב אדריכלי מיוחד באישור הועדה  
המקומית ובתיאום עם אדריכל המבואה הצפונית.

א. 6. חנייה: החנייה תהיה בתוך גבולות המגדש.

א. 7. מערכות תשתית: תותר הקמת מתקנים לצורך אספקת ו/או

מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגדרשים

בחלק הגובל עם הרחוב או עם מעבר צמוד.

א. 8. בכל מגדש תבנה יחידת אגודים אחת בכלד.

ב. שביב להולכי רגל (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום).  
שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית. תאסר בניה מכל  
סוג שהוא.

ג. דרך משולבת מוצעת (מסומן בתשריט בירוק עם פסים אלכסוניים  
באדום).

שטח זה מיועד לדרך ציבורית משולבת של הולכי רגל וכלי רכב  
הדרך תרוצף באבנים משולבות ותגונן עפ"י תכנית שתובא לאישור  
מהנדס העיר. תכנון הרחוב ידאג לבמחזור הולכי הרגל, לכריהוט  
הרחוב, לגינון ולמעבר מערכות תשתית.

ד. דרכים (מסומנות בתשריט בצבע חום / אדום).

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

ה. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

שטח זה מיועד לצרכי נופיעות, גינון ונוי ובנית מקלטים  
ציבוריים לשימוש המשתכנים.

14. הנחיות כלליות -

א. שדות הנדסיים: ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולשביעות דצוננו.  
ב. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.  
ג. חשמל: בהתאם לדרישות חבי החשמל.  
ד. שדותי משק הבית: יש לתכנן את שדותי משק הבית כגון מתקן תליית כביסה ומיכלי גז באופן ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב.

ה. קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון, ניקוז ותאורה קיימים: כל קוי התשתית הקיימים שנוברים בשטחי מגורים אי יועתקו או יבוטלו, יאושר מעבר קוי תשתית תת קרקעיים חדשים במגדשים הסמוכים לשטח התכנית, תוגש תכנית לאישור מהנדס העיר.  
ו. הפקעות לצרכי ציבוד: השטחים המיועדים בתכנית למוסדות ציבוד, דרכים, דרכים משוכללות, שבילים להולכי רגל וש.צ.פ. יופקעו ע"י הועדה המקומית וידשמו ע"ש עיריית באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 189 א' ב'.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:  
1.3. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. לא ינתן היתר בניה דק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משור אל הקרקע, בין החיל הקיצוני והקדנב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'
- בקו מתח גבוה, 22 ק"ו - 5.0 מ'
- בקו מתח עליון, 110-150 ק"ו - 9.5 מ'

2.3. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא דק לאחר קבלת אישור והסכמת חבי החשמל.

ח. תנייה: בתחום המגדש לפי תקן תנייה מאושר. התנייה למבנים קיימים תהיה בתניה הציבורית כמסומן בתשריט.

15. הפקעה לצרכי ציבוד-השטחים המיועדים בתכנית לדרכים ולש.צ.פ. יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר-שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 189 א' ב'.

16. חלוקה למגדשים- החלוקה כפי שהיא מופיעה בתשריט באיזור מגורים אי באישור הועדה המחוזית, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי בתכנית ובלבד שישמך שטח הבניה המותר.

17. שלבי ביצוע- ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מיוכי 1992, וסיומה יהיה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.



**שובה וליינברג**  
**אדריכלות ובנין ערי**  
 פ.ה. 26859 טל. 223

: חתימת עורכת התכנית

: חתימת בעל הקרקע

**משרד הבינוי והשיכון**  
**מחוז הנגב**

: חתימת יוזם התכנית