

נפח ד

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

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

מחוז הדרום  
מחלקת תכנון  
17-10-1991

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 75/במ/5

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5 ו-111/02/11

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס' 75/במ/5  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 33)  
 החליטה ביום 1.9.91 לאשר את התכנית.  
 מנהל מחלק התכנון  
 יו"ר הוועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 הפקדת תכנית מס' 75/במ/5  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 16)  
 החליטה ביום 20.1.91 להפסיק את התכנית.  
 מנהל מחלקת תכנון  
 יו"ר הוועדה לבניה למגורים

המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

תכנית מס' 5/במ/75 - עקרונות התכנון

השכונה המיועדת לבניה מהירה תכלול כ-2800 יח"ד על שטח של כ-800 דונם. היא נמצאת מצפון מערב לשכונה יא', מעבר לכביש העורקי מס' 30.

השכונה כוללת כ-950 יח"ד בבניה נמוכה (דו-משפחיות) וכ-1850 יחידות בבניה רוויה, שיבנו לאורך הכבישים העורקיים.

החלק הזה של השכונה, שהינו הגוש המרכזי של האתר לבניה מואצת, בנוי משני חלקים הנמצאים משני צידי הרחוב הראשי, אליו מגיעים מכביש 30. הכניסה לשכונה מובילה למרכז שכונתי הכולל מרכז מסחרי גדול ובנייני מגורים של 8 קומות.

לאורך הכבישים הראשיים בשכונה תהיה בניה רוויה מ-2 עד 4 קומות ובתווך הבניה המואצת. מוסדות ציבור שונים - בתי ספר, מעונות יום, גני ילדים וכן מקלטים ציבוריים - נמצאים בין גושי המגורים.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה, 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל  
היוזם משרד הבינוי והשיכון  
המתכנן אדריכל אלי עמיחי - ת.ד. 1237 עומר 84965

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/75 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5 ו-111/02/1.

2. שטח התכנית

כ-793 דונם.

3. גושים וחלקות

כתף באר-שבע 9 חלקה 10 (חלק).  
גוש רשום 100215/1 חלקה 1 (חלק).

4. מסמכי התכנית

א. התכנית כוללת בכתב 5 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).

ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ג. נספח בינוי מנחה לגבי אזורי מגורים ב', ג' ואזור מגורים מיוחד וכן נספח בינוי מנחה לגבי אזור מגורים א' המחייב מבחינת קוי הבנין.

5. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 102/02/5 ולתכנית מס' 111/02/1.

7. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים, ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.

8. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

10. תכליות ושימושים

10.1 אזור מגורים א' מסומן בתשריט בצבע כתום  
באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בנות קומה אחת או שתי קומות.

10.1.1 הגבלות בניה לאזור מגורים א'

10.1.1.1 קוי בנין מינימליים

קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט. קוי בנין צדדיים יהיו 2.0 מ'.  
קו בנין אחורי - 5.0 מ'.  
המרחק בין שני בתים לא יפחת מ-4.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף.

במגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי, אלא קוי בנין קדמיים וצדדיים בלבד.

#### 10.1.1.2 שטחי בניה מירביים

סה"כ שטח בניה מירבי 120 מ"ר. סה"כ שטח כיסוי קרקע מירבי במגרש 90 מ"ר.

10.1.1.3 מספר הקומות המותר - עד 2 קומות. גובה קומת הכניסה  $\pm 0.00$  יקבע בתכנית הבינוי.

גובה מקסימלי לגג שטוח - 7.0 מ'.  
גובה מקסימלי לגג רעפים - 8.5 מ'.  
הגובה ימדד מאבן השפה בפינה הגבוהה של המגרש.

10.1.1.4 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש למעט מקום לחניה בפינת המגרש ואשר תקורה בקרוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0X5.0 מ'.

10.1.1.5 מקלטים: יבנו במגרשים שיעודם ש.צ.פ. ויהיו מקלטים עיליים אשר ישמשו את היחידות הסמוכות להם לפי הנחיות הג"א. המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו לצרכים ציבוריים באישור הועדה המקומית.

10.1.1.6 הרחבות ותוספות לבתים יבוצעו לפי תכנית בינוי סטנדרטית באישור הועדה המקומית.

היתרים להרחבה בתוספות ינתנו על סמך תכנית הרחבה סטנדרטית לכל המבנים מאותו טיפוס.  
10.1.1.7 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק בגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

#### 10.1.2 חניה

10.1.2.1 בכל מגרשי המגורים תהיה החניה בגבולות המגרש.

הכניסות לחניות הללו יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות, לפי נספח הפיתוח. שיפוע משטח החניה יהיה 2% לכוון הרחוב.

10.1.2.2 הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.

10.1.2.3 לא תותר גישה למגרשים מהכביש העורקי מס' 30, כביש מס' 3, ולביש מס' 4.

10.1.2.4 מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחות הכבישים ותאום מערכות.

10.1.2.5 כניסות לחניות במגרשים הפינתיים יהיו מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף ככל שהדבר אפשרי.

10.1.2.6 ברחובות המשולבים יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר. שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני הרחוב.

10.1.2.7 באזורים המיועדים לבניני ציבור ולמסחר תוסדר חנית רכב על פי תקן החניה בתוך גבולות המגרשים.

10.2 אזור מגורים ב' - בניה רוויה (מופיע בתשריט בצבע כחול) הבניה תהיה בגובה של 2-3 קומות. הנחיות בניה - בטבלת אזורים ושימושים בתקנון זה.

10.3 אזור מגורים ג' - בניה רוויה (מופיע בתשריט בצבע צהוב) הבניה תהיה בגובה של 3 קומות. הנחיות בניה - בטבלת אזורים ושימושים בתקנון זה.

10.4 אזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה. הבניה תהיה בגובה של 8 קומות מעל קומת עמודים, 4 דירות לקומה, סה"כ 32 יח"ד בבנין. הנחיות בניה - בטבלת אזורים ושימושים בתקנון זה.

10.5 השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי גישה להולכי רגל השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים. שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי חשמל עיליים.

10.6 שטח לבניני ציבור המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהיו שטחים להקמת בניני ציבור, ירשמו על שם העיריה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר באר-שבע לגבי שטחים לבניני ציבור. גובה המבנים המירבי יהיה 2 קומות. גובה בי"ס יהיה עד 3 קומות. אחוז הבניה המותר - עד 35% משטח המגרש נטו לקומה. קוי בנין מינימליים - קדמי - לפי התשריט צדדי - 3.0 מ' אחורי - 5.0 מ'

10.7 אזור מסחרי השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה יהיה שטח למסחר. מותר להקים בו חנויות בלבד, לפי תכנית בינוי תוך מניעת מטרדים הדדיים, ויחולו על השטח הוראות תכנית מתאר באר-שבע. גובה המבנה יהיה קומה אחת ולא יותר מ-6 מ' מפני קרקע סופיים (גובה אבן השפה בפונה הגבוהה בחזית המגרש). שטח הבניה המותר-עד 40% משטח המגרש. קו בנין קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט. קו בנין צדדי 4.0 מ' ואחורי - 5.0 מ'.

10.8 דרכים השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הינו דרכים מוצעות. השטח המסומן בתשריט בצבע חום הינו דרכים קיימות או מאושרות.

10.9 דרך משולבת השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין הינו דרך משולבת. הדרך המשולבת תרוצף באבנים משתלבות.

## 11. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

11.1 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשניות המוסמכות לענין.

11.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -

11.2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

11.2.2 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

## 12. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א', ב'.

קוי בנין במ'			% בניה בכל הקומות ושטח בניה	מס' קומות	% בניה לקומה ושטח בניה	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	סה"כ יח"ד	ציון בתשריט	אזור
אחורי	צדדי	קדמי							
3/5	2.0 או 0	3/5	120 מ"ר	2	90 מ"ר	170	945	כתום	מגורים א'
5	3	5	50% 80%	2 3	30%	2337	621	כחול	מגורים ב'
5	3	5	80%	3	30%	4557	934	צהוב	מגורים ג'
5	3	5/6	230%	8	30%	7000	288	כתום מותחם כתום	מגורים מיוחד
5	3	3/5	70% 90%	2 3	35%	1000		חום מותחם חום	שטח לבניני ציבור
5	4	5	40%	1	40%	500		אפור מותחם שחור	אזור מסחרי

באזור מגורים א' בכל המגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - יהיה קו בנין קדמי שיאפשר בניה בית ברוחב 7.5 מ'. קו הבנין המינימלי יהיה 2.0 מ'. 90% מהמגרשים לא יפתחו מ-240 מ"ר למגרש עבור בית בודד ו-480 מ"ר לבית דו-משפחתי.

למגרשים (A+B) 1228 - (A+B) 1233 - (A+B) 1230 ו- (A+B) 1052 - (A+B) 1043 יהיה שטח הבניה המותר כמפורט להלן: שטח בניה לקומה - 90 מ"ר סה"כ שטח בניה ל-2 הקומות - 160 מ"ר.

14. מספר יחידות הדיור המתוכננות - כ-2788 יח"ד.

15. חלוקת מגרשים - החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

16. תוקף התכנית  
סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

17. שלבי ביצוע  
תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מיולי 1992 וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

תאריך - 15.1.91

המתכנן

בעל הקרקע

היוזם