

התעודה המורה על תכנון  
נתקבל בתאריך 10-07-1991

הדרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי - באר-שבע

תכנית מס' 5 / במ / 82 באר-שבע

"נאות כוון"

שינוי לתכנית מתאר מס' 57/102/02/5 א'

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה להוצאת שעות תש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 82/מס/5  
הועדה לבניה למגורים נוס. 18  
החליטה ביום 10.2.91 להקדים את התכנית  
הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעות) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 82/מס/5  
הועדה לבניה למגורים (נוש. 33)  
החליטה ביום 10.9.91 לאשר את התכנית.  
מנהל מחוז הדרום  
מנהל מחוז התכנון

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)

תש"ן - 1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

תאריך : ספטמבר 1991

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מס' 82/במ/5 באר-שבע  
שינוי לתכנית מתאר מס' 57/102/02/5 א'

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

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 82/במ/5, אשר תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת בכתב 6 דפי הוראות לתכנית. ("להלן הוראות לתכנית").  
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום : מחוז הדרום  
נפה : באר-שבע  
מקום : באר-שבע  
גוש : 38060 (חלק)

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

5. שטח התכנית : 275.028 דונם.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

7. יוזם התכנית : שיכון ופיתוח לישראל

8. עורך התכנית : אדריכלים א. ניב, א. שורץ

9. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר באר-שבע מס' 57/102/02/5 א'.

10. מטרות התכנית :

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

11. תנאים למתן היתר בניה :

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ולאחר אישור תכנית החלוקה.

12. תכליות ושימושים :

12.1 אזור מגורים א' - (מסומן בתשריט בצבע כתום)

א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע בבנינים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים וקוטג'ים טוריים.

ב. קווי בנין :

(1) קו בנין קדמי: כמסומן בתשריט.  
5.0 מ' ל"דרך משולבת".

(2) קו בנין צדדי: 3.0 מ', אלא אם סומן אחרת בתשריט.

(3) קו בנין אחורי: 5.0 מ', אלא אם סומן אחרת בתשריט.

(4) קו בנין כש.צ.פ. ולשבייל כהולכי רגל: 3.0 מ', אלא אם סומן אחרת בתשריט.

(5) במגרשים מיועדים לקוטג'ים טורים: בנין צדדי 0.0 בקיר המשותף.

(6) למגרשים פנתיים אין קו בנין צדדי.

ג. אחוזי בניה: באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המבונים לרבות

מבני עזר, מחסנים עיליים, קומות עמודים ומרפסות מקורות למעט מקלט תקני, מרתף שגודלו עד 60% משטח המותר בקומת קרקע, שגובהו לא יותר מ- 2.20 מ' ושתיקרתו לא בולטת יותר מ- 0.7 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים, וסככה לרכב בפינת המגרש.

(1) במגרשים חד משפחתיים 40% סה"כ, מזה כיסוי קרקע מירבי 35%.

(2) במגרשים מס' 400-416 המיועדים לקוטג'ים טוריים

אחוזי הבניה המירביים: 50%. כיסוי קרקע מירבי 35%.

(3) במגרשים מס' 410 - 416 המיועדים לקוטג'ים טוריים ניתן

יהיה לחלק אותם חלוקת משנה למגרשים חד משפחתיים, עם זכויות

זהות ליתר מגרשי בנה ביתך, ראה טבלת השטחים בסעיף 14 להלן.

ד. גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות.

- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : עד ל- 7.0 מ'.

- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע : עד ל- 8.5 מ'.

- הגובה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.

ה. מבני עזר - לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה

אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה וקרואי קל, ללא קירות -

במידות: 3.0 X 5.0 מ' ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. תותר בנית הסככה

בקו בנין קידמי 0.0 בתנאי של הבטחת שדה ראייה ברחוב.

ז. שונות - מסתור לקולטי שמש יותקן לשביעות רצון הועדה המקומית.  
 - ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת.  
 יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.  
 - במגרשים הנמוכים מדרך ציבורית או "דרך משולבת"  
 יותר מעבר צנרת ביוב דרך מגרשים סמוכים עד חיבורם  
 עם קו ביוב מהרשת העירונית.  
 - תותר הקמת מחקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים  
 בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רוחב או מעבר ציבורי.  
 הגשה ללחיקים תהיה חופשית לחלוטין

ח. גזרות - הגדרות לחזית הרחוב ייבנו מאבן או מאבן מלאכותית.  
 גובה קירות גדר בחזיתות כלפי הרחובות, שבילים ציבוריים  
 ו/או שטחים ציבוריים יהיה 0.6 מ' לפחות מפני הקרקע  
 הסופיים ולא יותר מ 1.2 מ'. קירות תומכים - יותרו עד  
 לגובה 1.50 מ'. יש להבטיח גדר בטיחותית בהתאם לחוק  
 מחומרים עמידים, כגון סבכה.  
 הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה של 1.10 מ'  
 מפני הקרקע הסופיים. קירות תמך בין המגרשים לא יעלו על  
 גובה של 1.8 מ'.

12.2 אזור מסחרי: (מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם אפור כהה).  
 בשטח זה מותר יהיה להקים מבנה לשרותי מסחר שכונתיים.  
 גובה המבנה לא יעלה על קומה המכילה גלריה.  
 הנחיות לעיצוב המבנה, חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי שתאושר  
 ע"י הוועדה המקומית, זכויות הבניה כפי שצויין בסעיף 14 להלן.

12.3 אזור לבניני ציבור: (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה).  
 תכליות מותרות: הקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות  
 יום, בתי כנסת וכד'.

13. טבלת אזורים:-

יעוד	שטח בדונם	% משטח התוכנית	סה"כ יח"ד
אזור מגורים א	149.608	54.4	310
אזור מסחרי	0.477	0.17	
שטח לבניני ציבור	1.957	0.7	
שטח ציבורי פתוח	68.646	24.96	
שביל להולכי רגל	1.202	0.43	
דרכים	29.900	10.88	
דרך משולבת	23.238	8.46	
סה"כ	275.028	100.0	310

הערות	קוי בנין			מס' יח"ד למגרש	מס' קומות	% בניה	שטח מגרש מינימלי במ"ר	ייעוד	מגרשים
	אחורי	צדדי	קדמי						
הערות מיוחדות לקוי בנין	5	3	5	1	2	40% ב-2 ק' 35% בק'-1	456	מגורים א'	1-74 76-174 176-247
(א) קו 0 בקיר משותף	5	3	5	1	2	40% ב-1 א' 2 ק'	700	מגורים א'	75: 175
(ב) אלא אם כן צוין אחרת בתשריט	5	3	5	5	2	50% ב-1 א' 2 ק'	1700	מגורים א'	413, 416
	5	3	5	4	2	50% ב-2 ק' 35% ב-ק'1	1100	מגורים א'	400-407 410-411
	5	3	5	3	2	50% ב-2 ק' 35% בק'1	1100	מגורים א'	408-409 415
	5	3	5	2	2	50% ב-2 ק' 35% בק'1	800	מגורים א'	412-414
	-	3	5	-	1	50%	500	בניני ציבור (בית כנסת)	905
	5	3	5	-	1	50%	1200	בניני ציבור (גני ילדים)	906
	-	3	5	-	1	40%	450	מסחר	907

15. מקלטים ציבוריים

ניתן יהיה לבנות מקלטים ציבוריים עפ"י הצורך במגרש שיעודו ש.צ.פ., המקלטים יהיו עיליים לשימוש דו-תכליתי לפי הנחיות הג"א. במקלטים יותרו שימושים ציבוריים.

16. חניה :

א. כל החניות עפ"י תקן חניה - בגבולות המגרש ובהתאם למיקום שניקבע בתכנית הפיתוח. חניות מעבר לדרישות התקן אפשריות מחוץ לגבולות המגרש.  
ב. תקן החניה על פי תכנית מתאר באר - שבע.

17. דרך קיימת : (מסומן בתשריט בצבע חום בהיר) תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

18. זרר מוצעת : (מסומן בתשריט בצבע אדום)

תואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

19. "זרר משולבת" : (מסומן בתשריט - פסים אדומים וירוקים אלכסוניים לחילופין)

תכליות מותרות: שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, בצוע עבודות גינון ופינות משחק.

20. שטח ציבורי פתוח : (מסומן בתשריט - צבע ירוק).

לא תותר כל בניה מלבד התקנת מתקנים לרהוט רחוב, תאורת רחובות וגן והקמת מקלטים ציבוריים. במידת הצורך יותרו ביצוע של עבודות הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבורית.

21. שביל הולכי רגל: (מסומן בתשריט - ירוק מוחסם ב-2 קוים אדומים).

לא תותר כל בניה מלבד ביצוע עבודות גינון ופיתוח כגון: ריצופים, הסדרת ניקוז ומעבר קווי תשתית ציבורית.

22. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סליכת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה. תנתן זכות מעבר במגרשים שבחחוס התכנית למעברי מים, ביוב, ניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

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

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

24. חלוקה ורישום :

א. חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.  
ב. החלוקה למגרשים, כפי שמופיע בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו ייעודי הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

25. תקשורת:

השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולפי תאום ואישור חברת "בזק".  
מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

26. חשמל:

השכונה תחובר לרשת החשמל העירונית באמצעות רשתות עיליות ו/או תת קרקעיות בתאום עם חברת החשמל.

27. תוקף התכנית:

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

28. שלבי ותאריכי ביצוע התכנית:

תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מיוני 1991 ותאריך סיומה, 8 שנים מיום תחילת ביצועה.

29. הפקעה לצרכי ציבור:

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

חתימות:

משרד הבינוי והשיכון  
מנהל תכנון

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

היוזם

בעל הקרקע

המתכנן

ד"ר נגדן 229 ת"א 63116  
02-222642, 03 446908  
תל אביב יום ההנדסה בע"מ