

מיכאֵל אזמנוב אדריכל ובונה ערים

בכר מלכי ישראל 9 ת"א 64163

טל. 5239644 פקס. 225115

\*\*\*\*\*

19/7/92

**טבוא**

**באר שבע רובע ו'**

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בתאריך **03-07-1992**

השכונה ממוקמת בתוך אזור מבונה לצד רח' מרדכי מקלף.

פני הקרקע באתר משופעים בשיפוע של 8% מצפון לדרום. הבינוי מתוכנן בצפיפות גבוהה של כ- 10 יח' לדונם.

מגמת התכנון היתה לחזק את תחושת הבינוי האורבני בצד רח' מקלף ע"י מיקום בנינים גבוהים. באתר 6 מגרשים לבנינים בני 8 קומות + קומת קרקע מבונה בחלקה. הנגישות למגרשים למעט מגרש אחד - היא באמצעות מערכת דרכים פנימית, המאפשרת גם מקומות חניה לאורחים. החניה לדיירי השכונה, הינה בתחום המגרשים.

בתי המגורים ממוקמים בבינוי המאורגן סביב לשטח ציבורי פתוח לרוחת הציבור. כמו כן, יש 3 מגרשים לבינוי ציבור הכוללים גני ילדים ובית כנסת. מעברי הלכי רגל נקשרים למערכת מעברים קיימים. האתר נשען על רחוב מקלף במזרח. את שירותי המסחר הוא מקבל מהמרכז השכונתי ברחוב שאול המלך.

סה"כ יחידות דיור למגורים הוא 204.

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי הכנוף ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס. 121/22/5  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 52)  
 החליטה ביום 6.9.92 לאשר את התכנית  
 מנהל מחוז הדרום  
 יו"ר הוועדה לבניה

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 הפקדת תכנית מס. 121/22/5  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 31)  
 החליטה ביום 28.7.91 להפקד את התכנית.  
 יו"ר הוועדה לבניה

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

\*\*\*\*\*

**מרחב תכנון סקוסי באר שבע - שכונה ו'**

-----  
**תכנית מס' 5/במ/ 121**  
-----

**שינוי לתכנית מפורמת מס' 5/19/03/21**

**שינוי לתכנית מפורמת מס' 5/19/03/28**

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| סחוד: | הדרום                              |
| נפה:  | באר שבע                            |
| ישוב: | באר שבע ו'                         |
| גוש:  | [38061-לשעבר] 38/08 חלקי 57, 38/20 |

**שם התכנית:** כ-205 דונם.

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - באר שבע.

**היוזם:** אשר חב' לבניה בע"מ

**המתכנן:** אדריכל מיכאל אזמנוב.

**תאריך:** 19/7/92

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

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מס' 5/במ/121 שכונה ו', באר שבע.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב [להלן הוראות התכנית] גיליון של תשרים הערוך בק.מ. 1:1250 [להלן התשרים] המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, גיליון 1 של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:500 מנחה בלבד, [להלן נספח בינוי מס' 1].
3. **מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
4. **ציונים בתשרים:** ציונים בתשרים בהתאם לסימנים המציינים ומתוארים במקרא.
5. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/119/03/5 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 28/119/03/5
6. **תנאים לסתן היתר בניה:** היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
7. **חלוקה ורישום:** חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשרים ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
8. **הפקעות לצרכי הציבור:** השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965, סעיף 188, א' ב'.

## 9 תכליות ושימושים:

9.1.0 הנחיות בניה לאזור מגורים מיוחד - מגרשים מס':  
:11,12,13,14,15,16

### 9.1.1 מס' הקומות הסותר:

שתי דירות בקומת העמודים בהם תותר הצמדת חצרות לדירות, ושמונה קומות מלאות מעל לקומת העמודים, 4 דירות בכל קומת גובה קומת עמודים תהיה בגובה מירבי בקומה מיפוסית.

### 9.1.2 קוי בנין.

קו בנין קדמי  
קו בנין צדדי { לפי המסומן בתשרים.  
קו בנין אחורי

- 9.1.3 חניה פרטית.**  
החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה באר שבע.
- 9.1.4 שטח בניה הסכסימלי לקומה.**  
322 מ"ר לקומה טיפוסית, ו215 מ"ר לקומת הכניסה.  
סה"כ 2791 מ"ר למבנה מגורים. לצורך חישובי השטחים יכללו שטחי הבניה למגורים בלבד. לא יכללו בחישובי השטחים: מקלט או מרחב קומתי מוגן, שטחי חדר המדרגות לובי כניסה, מחסנים, וחדרי מכונות. אילו יחושבו כשטחי שירות בבנין.
- 9.1.5 סס"יח"ד.**  
204 יח"ד סה"כ. 4 יח"ד לקומה טיפוסית ו21 יח"ד לקומת קרקע.
- 9.1.6 מרזבים וצינורות.**  
לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות הבתים.
- 9.1.7 חומרי גמר.**  
חזיתות הבנינים יהיו מצופות אבן נסורה או פסיפס, משולב בבטון גלוי צבוע בצבע מתאים.
- 9.1.8 גז.**  
אספקת גז תהיה אספקה מרכזית, אחת לכל מבנה.
- 9.1.9 אשפה.**  
פתרון האשפה יהיה בתחום המגרש במסגרת החניה הפרטית.
- 9.1.10 מערכת סוני המים.**  
תהיה במקום נגיש בהתאם לתכנית הפיתוח.
- 9.2 שטח לבניני ציבור, מגרשים: 17, 18, 19.**  
הנחיות ליעוצב המבנים, חומרי גמר וכיוצ"ב בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הועדה המקומית.  
מגרשים 18, 19 מיועדים לגני ילדים, ומגרש 17 מיועד לבית בנסת.
- 9.3 שטח ציבורי פתוח.**  
לא תותר כל בניה מלבד מתקנים למשחקי ילדים, דיהוט גן, ותאורת רחוב. יותר ביצוען של עבודות גינון, הסדרת ניקוזים ומעבר קוי תשתית ציבוריים. פיתוח השטחים הציבוריים יעשו עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 9.4 שביל הולכי רגל.**  
תותר בו העברת קוי תשתית וניקוז.

## 9.5 זרכים.

## 9.5.1 דרך קיימת.

השטח הצבוע בתשרים בצבע חום בהיר(חול) הינו שטח דרך קיימת.

## 9.5.2 דרך מוצעת.

השטח הצבוע בתשרים בצבע אדום הינו שטח דרך מוצעת.

## 10.0 הנחיות בניה בהתאם למבלת אזורים ושימושים.

## 10.1 מקלום או סמ"ק - בהתאם לתקנות הג"א.

## 11.0 עיצוב ארכיטקטוני.

לא תותר הקמת דודי שמש אלא אם ישולבו ויוצנעו במסגרת הבנין. יוצע פיתרון להסתרת הכביסה התלויה. חומר הגימור בבנינים יהיה מסוג אבן נסורה או פסיפס, משולב בבטון גלוי צבוע בגוונים מתאימים.

## 12.0 תקנות כלליות:

## 12.1 סים:

קוי הסיים יתוכננו בתאום עם משרד מהנדס העיר ואישורו.

## 12.2 ביוב:

קווי הביוב באישור מהנדס העיר.

## 12.3 ניקוז.

שיטת הניקוז תהיה בשיפועים טבעיים ו או קווים תת קרקעיים בתאום עם משרד מהנדס העיר ואישורו. לא יורשו מרזבים גלויים וזרבוביות. על המרזבים להיות בקירות.

## 12.4 אנמנות:

תותר הקמת אנמנות פלויזיה מרכזית אחת לכל מבנה.

## 12.5 חשמל ותקשורת.

כל קווי החשמל והתקשורת יעשו בכבלים תת קרקעיים.

## 13 אישורים ופיתוח.

לא תינתן תעודת גמר לבניה עד אשר יבוצע פיתוח השטח של כל מגרש לו שייכת הבניה במסומן בתכניות, לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו המורשה לכך.

#### 14 הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור מילוי וניקוז הקרקע, סליבת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מציקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח הסגרשים. הכל לשביעות רצון הרשות המוסמכות לענין.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים.

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

ברשת מתח נמוך -- 2 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו -- 5 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו -- 9.5 מ'

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.

זמן הביצוע עד 1998

**תוקף התכנית** סיום עבודות תשתית עבור 25% מיח"ד המתוכננות בתכנית יחשב

בתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל ביצוע התכנית באמור לעי"ל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית באמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעיה) התש"ן 1990.

## טבלת משתקים חשיפונים

רובע ל באר שבע

| הערות   | תכליות<br>סותרות | קו בנין<br>קדמי צדדי אחורי | ס' קוסות | סה"כ %<br>בניה<br>לסגרש | שטח<br>הסגרש<br>במ"ר | ס' סגרש | אזור                |
|---|------------------|----------------------------|----------|-------------------------|----------------------|---------|---------------------|
| בקומת עמודים<br>2 דירות מגורים<br>ומעל 8 קומות.<br>215 מ"ר בק. קרקע<br>כולל מחסנים.<br>322 מ"ר ק. טיפוסית<br>סה"כ 2791 מ"ר. | מגורים           | בפי תשרים                  | 8+ק"ע    | 148.6%                  | 1878                 | 11      | מגורים מיוחד        |
|   |                  |                            | 8+ק"ע    | 162.1%                  | 1722                 | 12      |                     |
|   |                  |                            | 8+ק"ע    | 137.0%                  | 2037                 | 13      |                     |
|   |                  |                            | 8+ק"ע    | 125.4%                  | 2226                 | 14      |                     |
|   |                  |                            | 8+ק"ע    | 162.1%                  | 1722                 | 15      |                     |
|   |                  |                            | 8+ק"ע    | 166.4%                  | 1677                 | 16      |                     |
| 240 מ"ר   | בית בנסת         | לפי תשרים                  | 1        | 29.0%                   | 829                  | 17      | שטח לבניני<br>ציבור |
| 260 מ"ר   | גן ילדים         | "                          | 2        | 22.6%                   | 1150                 | 18      |                     |
| 260 מ"ר   | גן ילדים         | "                          | 2        | 20.2%                   | 1288                 | 19      |                     |
|   |                  |                            |          |                         | 1455                 | 20      | שטח ציבורי פתוח     |
|   |                  |                            |          |                         | 223                  | 21      | שביל להולכי רגל     |
|   |                  |                            |          |                         | 1520                 |         | דרך קיימת           |
|   |                  |                            |          |                         | 2452                 |         | דרך חדשה            |
|   |                  |                            |          |                         | 20,173               |         | סה"כ                |

\* הערה: מדידת השטחים נעשת באופן גרפי בלבד.

חתימות:

בעל הקרקע :

-----

אשר חברה לבניה בע"מ

היוזם :

-----

אשר

מיכאל אזמנוב אדריכל ובע"מ ערים  
בכר מלכי ישראל 9 ת"א 64163  
טל: 5239644 פקס: 225115

המתכנן :

-----

תאריך : 19/7/92