

תהנון

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון לבניה (הוראות השעה) התש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז
Tel Aviv

א"ב צויטר
מתוך צ'רנס

הוקף 2
מ"א
מ"א

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית א"מ 5 / ב"מ 7 / המהווה שינוי לתכנית מפורטת א"מ 5/116/03/5 ות.מ. א"מ 102/02/5 על תיקוניה.

אזור הצירים

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 יזקקה תכנית מס. 7/א/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 2)
 החליטה ביום 5.8.90 לתפקד את התכנית.
 י"ח הועדה לבניה למגורים

פ"ח א"

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 יזקקה תכנית מס. 7/א/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 7)
 החליטה ביום 23/6/90 לאשר את התכנית.
 מנהל כוהל ותכנון
 י"ח הועדה לבניה למגורים

- היוזם : משרד הבינוי והשיכון
- בעל הפרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- הצטכנון : י. קסלר אדריכל
- תאריך : 17.9.90

י . ק ס ל ר - מתכנן ארזים רח'י נרשון 2 , ת"ד 496
שלפון 057 78576 פקס 057-32628 כאר שכנע 205 84

מבוא - שכונת הצריס פלח א'

השכונה נמצאת מערבית לשכון דרום בב"ש, ומהווה את החוליה המאשרת
בינה לבין אתר הצריס.
פני הקרקע עולים בשיפוע של כ-5% מאזרח למערב עד לדרך התוחמת את
האתר ממערב.
הבינוי מתוכנן בצפיפות גבוהה של 4 1/2 יח/ד ברוטו.
הנגישות עם הבתים של שכון הדרום מתוכננת באמצעות דרך שלצידה
המערבי מתוכננים קוטניים .
לאורך הדרך המערבית תוכננו בתים גבוהים בחלקים אחרים בתים בני
3 קומות, כשהדירות בקומת קרקע הינן צמודות קרקע.
לאורך הדרך התוצה את השכונה משכון דרום אל אתר הצריס יבנו בתים
בני 6 קומות עם מעבר מקורה לאורכם.
הגישה לחניות האבנים מתוכננת משתי טבעות המתחברות לדרכים
הראשיות.
תוכננו צירים להולכי רגל להקלת הגישה אל מוסדות הציבור, כ"כ
תוכננו 3 מגרשים ירוקים לרווחת הציבור.
מספר יחידות הדיוור הינו 900.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית אסי 5/7 במ 7/

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

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית אסי 5/7 במ 7/ , המהווה סינון לתכנית מפורטת אסי 5/112/03/5 ז-ת.מ. אסי 102/02/5 על תיקוניה (להלן "התכנית").

2. מטאוכי התכנית:
א. 6 דפי הוראות לתכנית בכתב (להלן: הוראות לתכנית").
ב. תשריט בקו"מ 1250 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. נספח תכנית בינוי מנחה.

3. מקום: מחוז הדרום
נפה באר שבע
מקום באר שבע
גושים : 38033, 38059, 38060, 38066, 38067, 38077.

4. גבולות התכנית: כאסוונים בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית: כ-242 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

8. המתכנן: יעקב קסלר, אדריכל ואתכנן ערים.

9. תאריך: 31.7.90.

10. חלות חוקים על תכנית זו: על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

11. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית מתאר באר שבע, על שינויה, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מתאר באר שבע, הוראות תכנית זו מחייבות.

12. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהיקף של 875 יח"ד, קביעת ייעודי קרקע וקביעת מגבלות בניה.
2/..

12. תכליות, שימושים ומגבלות בניה:
מספר המבנים במגרש, מט הקומות האירובי, שטח בניה אירובי,
הטל קשה אירובי ב% והטל קרקע כמ"ר אירובי יהיו כרשום בטבלת
המגרשים. קווי בנין מזעריים יהיו כמסומנים בתשריט.
- 12.1 אזור מגורים א':
השטח הצבוע בתשריט דארט כתום הינו אזור מגורים א'.
באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים
שוריים, קוטניים שוריים או בניינים מדורגים.
- 12.1.1 מגרש מס' 35:
על מגרש מס' 35 תוגש תכנית מפורטת שתראה את הבניין
את הדרכים והמראות ומגבלות בניה.
- 12.1.2 גנות:
הגנות יהיו גנות רעפים כהתאם להנהיגות תכנית בנין
לביצוע ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.
- 12.1.3 גאר:
באזור מגורים א' יותר גאר בניינים בטיח לבן וחלק
ללא טקסטורה לצניעת הדבקת אבק וחול אל הקיר. ניתן
זאף מוגלא להשתמש בחומרים קרמיים לצפוי הקירות
החיצוניים ובלבד שחומר הציפוי יהיה לבן.
- 12.2 אזור מגורים א' מיוחד:
השטח הצבוע כתום עם קווים אלכסוניים בשחור, הינו אזור
מגורים א' מיוחד. המגרשים הכלולים באזור זה שמספרם
30, 31, 32, 33, 34 ו-35, מיועדים לתוספת למגרשי
מגורים קיימים בתחום שיכון דרום הנובל בתכנית זו.
החלוקה תעשה במסגרת תכנית מפורטת לשיכון דרום.
- 12.3 אזור מגורים ג':
השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב הינו אזור מגורים ג'.
באזור זה תותר בניה בנייני מגורים מ-3-6 קומות מעל
אפלט הכניסה.
- 12.3.1 גנות:
בבניינים עד 6 קומות הגנות יהיו גנות רעפים כהתאם
להנהיגות תכנית בנין לביצוע ובהתאם לאישור הוועדה
המקומית.
- 12.3.2 תנאים לצורתו ומראהו של הבנין:
באזור מגורים ג' חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן
נסורה, שיש, פסיפס קרמי או כל ציפוי קשה באישור
מהנדס העיר באר שבע. לא יותר גאר טיח.
- 12.3.3 סתווין:
12.3.3.1 במגרשים מס' 12, 13 הבניינים יוצמדו לקו בנין
לדרך ויכללו מעבר מקורה (סתווין) הכל כמסומן
בתשריט.
- 12.3.3.2 רוחב מזערי של המעבר המקורה: 3.0 מ'.
12.3.3.3 גובה מזערי של המעבר המקורה: 2.4 מ'.
- 12.3.4 הצמדה של חצר לדירת הקרקע:
באזור מגורים ג' תותר הצמדה של חלק מחצר הבית אל
דירות שבקומת הקרקע בנינה פרטית.

- 12.4 אזור אנדרים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מורחם בקו כתום כהה הינו אזור אנדרים מיוחד.
- באזור זה תותר בנית בנייני אנדרים עד 14 קומות על עמודים מעל מפלס הכניסה. במגדל מס' 2 תותר בנית חדר טרנספורמטור כקומת העמודים.
- 12.4.1 באזור אנדרים מיוחד חומרי הגמר של האבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או כל צפוי קשה באישור מהנדס העיר באר שבע. לא יותר גמר שיס.
- 12.5 אזור אסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה הינו אזור אסחרי.
- בשטח זה מותר יהיה להקים מרכז אסחרי רובעי. הנחיות לעיצוב האבנה, חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הוועדה המקומית.
- 12.6 שטח לבנייני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו כהה הינו שטח לבנייני ציבור.
- הנחיות לעיצוב האבנים, חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הוועדה המקומית.
- 12.7 שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.
- לא תותר כל בניה מלבד הקמת מתקנים למשחקי ילדים, רהוט רחוב ותאורת רחוב. יותר ביצוען של עבודות גנון, הסדרת ניקוזים ומעבר קווי חשמל ציבוריים. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה ע"י תכנית פיתוח.
- 12.8 אזור למתקנים הנדסיים: השטח הצבוע בתשריט בפסים סגולים ואפורים אלכסוניים לסירוגין הינו אזור למתקנים הנדסיים ומיועד לתחנת שאיבת מים ולביתני טרנספורמטור. השטח המיועד לתחנת שאיבה ירשם ע"ש חב' מקורות. השטחים המיועדים לביתני טרנספורמטורים ירשמו ע"ש חברת החשמל לישראל.
- 12.9 דרכים: מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת עפ"י תכנית פיתוח בתיאום ובאישור הוועדה המקומית.
- 12.9.1 השטח הצבוע בצבע אדום בתשריט הינו דרכים מוצעות.
- 12.9.1.1 תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.
- 12.9.2 השטח הצבוע בצבע אדום עם פסים אלכסוניים בירוק הינו דרך משולבת.
- 12.9.2.1 תחליות מותרות: שילוב והפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור הניה, ביצוע עבודות גינון ופינוח משחק.
- 12.9.2.2 תוואי דרך סופיים יקבעו על פי תכנית פתוח מאושרת.

12.10 מרתף:

הוועדה המקצועית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:

12.10.1 באזור מגורים א':

בבתי מגורים שוריים צמודי קרקע תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסן, מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה. סך שטח המרתף לא יעלה על 30 מ"ר ל"ח"ד.

12.10.2 באזור מגורים ג':

באזור מגורים ג' ובאזור מגורים איזוד תותר בניית מרתף למחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד.

המרתף יירשם על שם כל הדיירים ברכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו.

12.10.3 מרתף שהוא בהתאם להוראות סעיף קטן 12.10.1

או 12.10.2 לעיל, לא ייחשב כשטח בנין לצורך חישוב אחוזי בניה, בתנאי שתקרתו לא תעלה יותר מ-80 ס"מ מעל פני הקרקע ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקצועית.

12.10.4 קווי הבנין של המרתפים יהיו על פי הארווחים המסומנים בתשריט.

12.11 מרפסות שרות:

לכל יח"ד תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את האכלולים הבאים:

- 12.11.1 מתקן עבור יחידות שיבוי לאזוניים אפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך.
- 12.11.2 מכונת כביסה.
- 12.11.3 מסתור לחליט כביסה.
- 12.11.4 הפתרון הארכיטקטוני לאסתור כל האכלולים הנ"ל יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 12.11.5 לא יותרו מתקנים גלויים לאזוג אויר.

12.12 אנטנות:

ברובע תותר אנטנה מרכזית אחת. איקום האנטנה יהיה באחד המגרשים בהתאם לתכנית בינוי לביצוע. לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל בנין.

13. חניה:

- 13.1 כל החניות עפ"י תקן חניה - בנבולות המגרש. חניות מעבר לדרישת התקן אפשריות מחוץ לנבולות המגרש.
- 13.2 תקן החניה עפ"י הוראות תכנית מתאר באר שבע.
- 13.3 מגרשי החניה יהיו מופרדים האחד מהשני באמצעים גנניים ולא יכילו יותר מ-30 מקומות חניה במגרש אחד.
- 13.4 ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת האכונות.
- 13.5 חומר הקאט סככות צל למכונות עפ"י תכנית אשר חולש לאשור הועדה המקצועית.

14. תנאים להוצאת היתרי בנייה:
לא יוצאו היתרי בנייה אלא לאחר שמולאו התנאים הבאים:
- 14.1 תכנית בינוי לביצוע:
הכנת תכנית בינוי לביצוע של כל הרובע הקובעת מפלסי קרקע סופיים, מפלסי כוטה לבניינים, נניח הבניינים והתכנים אנפיינייט של הרחובות.
- 14.2 תכנית פיתוח לאורח:
הגשת תכנית פיתוח המורחב כקו"מ 1:100 ובה יפורשו הנושאים הבאים:
- 14.2.1 פירוט לתכנית.
 - 14.2.2 גבהים ושיפועים.
 - 14.2.3 קירות תאך כולל פרטי קירות.
 - 14.2.4 פריסת קירות וניידות.
 - 14.2.5 תאורת הקצר.
 - 14.2.6 מתקן לסילוק האשפה.
 - 14.2.7 תכנית נטיעות.
15. הנחיות כלליות לתשתית ציבורית:
תכנונה הדרכים ויובשתו הסדורהם המתאימים לביצוע עבודות יסוד, מילוי וניקוז הקרקע, סללת הדרכים, הנחת קווי החשמל, האים, הביוב, התקשורת והטלפון, סילוק אשפה ופסולת מוצקה. הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
16. תוקף תכנית: סיום עבודת התשתית עבור 25% מה"ד המתוכננת ייחשב כתחילת ביצוע התכנית.
באם לא תוכל לביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, תפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי קרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.
17. חלוקה ורישום:
חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"י האסמאן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדודה לצורכי רישום.
18. הפקעה לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה הממונת על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 168 ב' וירשמו על פי סעיף 26 לחוק זה.
19. זמן ביצוע:
ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מחודש אחד מאוגוסט 1992 ויסתיים תוך 5 שנים מתחילת הביצוע.

ת"א לוי
תכנון
מ.ו.מ.

ק צ ר י ס , ט ב ל ת א ג ר ש י ס

סוג	מס' אנדרט	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא
סוג	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא
מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא	מס' אגרא
מס' אגרא	1210	46	1760	2	11	11	2590	9	מס' אגרא
מס' אגרא	770	36	1120	2	7	7	2002	10	מס' אגרא
-----							19690	35	מס' אגרא
									מס' אגרא
									24262
מס' אגרא	673	34	1980	3	16	1	1859	4	מס' אגרא
מס' אגרא	1796	34	5280	3	48	2	5207	5	מס' אגרא
"	1796	34	5280	3	48	2	5162	6	"
"	698	37	2640	3	24	1	2267	7	"
"	449	26	1320	3	12	1	1685	8	"
"	698	34	2640	3	24	1	2603	11	"
"	1507	29	5280	6	48	2	5588	12	"
"	1507	31	5280	6	48	2	4717	13	"
"	1346	33	3960	3	36	2	3944	16	"
"	616	26	2640	3	24	1	3086	17	"
"	1346	33	3960	3	36	2	4000	18	"
"	673	27	1980	3	16	1	2416	19	"
"	1346	33	3960	3	36	1	4005	20	"
									מס' אגרא
									46233
מס' אגרא	533	18	3520	8+0	32	1	2990	1	מס' אגרא
מס' אגרא	533	19	3520	8+0	32	1	2815	2	מס' אגרא
"	533	19	3520	8+0	32	1	2788	3	"
"	533	13	3520	8+0	32	1	3073	14	"
"	533	19	3520	8+0	32	1	3235	15	"
"	533	14	6160	14+0	56	1	3946	21	"
"	533	14	6160	14+0	56	1	3752	22	"
"	533	15	6160	14+0	56	1	3640	23	"
"	533	15	6160	14+0	56	1	3650	24	"
"	533	14	6160	14+0	56	1	3700	25	"
									מס' אגרא
									34007
									מס' אגרא
									77..

ח צ ר י ס פ ל ג א' , ט ב ל ת מ ג ר ש י ס' (המסד 2)

הטל	הטל	שטח	מס' יח"ד קוצות בניה	מס' קוצות בניה	מס' מבנים במגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
הטל	הטל	שטח	מס' יח"ד קוצות בניה	מס' קוצות בניה	מס' מבנים במגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
קרקע	קרקע	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
מ"ר								
						1365	30	אזור
						324	31	מגורים א'
						704	32	איוחד
						977	33	
						525	34	סה"כ
						3895		אזור מגורים א' איוחד
						47057		דרכים

סיכום כללי:

24282 ✓
 46233 ✓
 34007 ✓
 3022 ✓
 301 ✓
 7398 ✓
 75535 ✓
 3895 ✓
 46160 ✓

 242833 מ"ר
 =====

אזור מגורים א'
 אזור מגורים ג'
 אזור מגורים איוחד
 שטח לאתכנים הנדסיים
 אזור משקרי
 שטח לבניני ציבור
 שטח ציבורי פתוח
 אזור מגורים א' איוחד
 דרכים
 סה"כ תכנית

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הוועדה המקומית:

חתימת האתכנן:

חתימת היוזם:

קטלוג התוכנית והתכנון ערים
 רח' גרשון 2 באר שבע סל 76578

מ. י. ה. ה. ה.
 מ. י. ה. ה. ה.

31.10.90