

4.3

208/03/5

התעודות המהוצאות לתכנון
נתקבל בתאריך 21-02-1993

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מס 5 / במ / 153 /

שינוי לתוכנית מתאר 102/02/5

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

רובע חרשים

פלה 4

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 אישור/תוכנית מס. 153/במ/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 49)
 החליטה ביום 28/02/92 להעביר את התוכנית
 לשר הפנים לבנייה

היוזם : משרד הבינוי והשיכון
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 המתכנן : אדריכלים א. ניב, א. שורץ
 תאריך : נובמבר 1992

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 אישור/תוכנית מס. 153/במ/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 58)
 החליטה ביום 11/01/93 לאשר את התוכנית
 מנזל מנהל תכנון

רובע חצרים הינו שכונה בת כ- 10,000 יח"ד המתחלקת ל 7 פלחים. השכונה משתרעת מדרום לדרך ג'ו אלון ועד לנחל באר שבע, ומ"שכון דרום" שכפאתי העיר העתיקה במזרח ועם כביש הטבעת של העיר במערב.

פלח 4 הינו החלק המערבי של הרובע ומהווה את פאתי העיר.

הפלח נשען על דרך מרכזית המתחברת אל המשך דרך מצדה מחד ואל השדירה המרכזית של הרובע מאידך.

בצומת הדרכים (דרך מצדה והשדרה הראשית) ממוקמת קרית החינוך של הרובע כולו.

התכנון מאפשר לוואדיות להכנס עד למרכז השכונה ובכך לאפשר לחלק יותר גדול של היחידות מבטים פתוחים.

בפלח 786 יח"ד רובם הגדול בבניה רוויה. חלקם בבנינים של 4 - 3 קומות, חלקם בבתי קומות לאורך דרך ג'ו אלון ובצמתים מרכזיים.

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מס' 153/במ/5
שינוי לתכנות מתאר מס' 102/02/5

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

1. שטח התכנית : תכנית מס' 153 / במ / 5.
2. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומחואר במקרא.
3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות ותשריט ערוך בק.מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח בינוי מנחה ולא מחייב.
4. שטח התכנית : כ- 198 דונם.
5. חלקי גושים : 38060
6. יזום התכנית : משרד הבינוי והשיכון.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית : אדריכלים אמנון ניב, אמנון שורץ.
9. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים על ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הוראות ומגבלות בניה.
10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 102 / 02 / 5, במקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות אלו תכרענה הוראות תכנית זו.
11. תכליות ושימושים :
 - 11.1 אזור מגורים מיוחד : באזור זה תותר בניה בנייני מגורים עד 13 קומות מעל קומת עמודים.
 - 11.2 אזור מגורים ג' : באזור זה תותר בניה בנייני מגורים בגובה של עד 4 קומות מעל מפלס הקרקע. לדירות בקומות הקרקע תינתן אפשרות לניצול חלקים מהמגרש לגינות פרטיות ובלבד שתצוין חלוקה זאת בכל מגרש ומגרש בתכנית הבינוי לביצוע. במגרשים מס' 1 ומס' 15 יותר להקים חדר רחוק על פי דרישות בזק. חדרי הרחוק ישולבו בתכניות הפיתוח, בגדרות או בקירות התמך ובהתאמה לחומרי הגימור שלהם.

11.3 **אזור מסחרי :**
באזור זה מותר יהיה להקים מבנה מסחרי ראשי לפלח. % הבניה יהיו כדלקמן:

שימושים עיקריים - 50 %
חלקי שרות - 35 %
סה"כ - 85 %

המבנה יהיה בן קומה אחת המכילה גלריה ובגובה שלא יעלה על 6.0 מ' במקרה של גג שטוח, ולא יעלה על 9.0 מ' במקרה של גג רעפים.

הנחיות לעיצוב המבנה, חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הוועדה המקומית.

11.4 **שטח לבניני ציבור :**
בשטח זה מותר יהיה להקים בניני ציבור.

התכליות מותרות: גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר, בתי כנסת, מוסדות כלל עירוניים והתכליות המותרות בהתאם לתכנית מתאר באר-שבע. הכניסה לחניה של מגרש מס' 301 (בי"ס מקיף) תהיה מדרך מס' 1.

11.5 **שטח ציבורי פתוח :**
התכליות המותרות : בהתאם לתכנית מתאר באר-שבע וכן מקלטים ציבוריים על פי הנחיות הג"א.

פיתוח השטחים הציבוריים יהיה על פי תכנית בינוי לביצוע ותכנית פיתוח בתאום ובאישור הוועדה המקומית.

11.6 **דרכים :**
שטח המיועד לדרכים בחיכנון. מדרכות הדרכים ירוצפו באבן על פי תכנית פיתוח בתאום ובאישור הוועדה המקומית.

11.8 **דרך משולבת :**
השטח המיועד לדרך משולבת. ישולבו בה מעברים לרכב ולהולכי רגל עם גיבון ציבורי. הדרך המשולבת תרוצף באבנים משחלבות. עיצוב הדרך המשולבת ייעשה על פי נספח בינוי לביצוע בתאום ובאישור הוועדה המקומית.

12. הוראות ומגבלות בניה :

12.1 **מספר הבתים על מגרש למגורים :**

מספר הבתים ייקבעו על פי תכנית בינוי לביצוע שתאושר על ידי הוועדה המקומית.

12.2 **קוי בנין במגרשים פינתיים :** בהתאם למסומן בתשריט.

12.3 **איחסון :**

12.3.1 **באזורי מגורים :**

בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת הקרקע או מרתף בשטח של עד 6.0 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח המחסנים ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעדו.

12.3.2 **באזור מסחרי :**

מחסנים לשימוש החנויות שבבנין בשטח כולל שלא יעלה על 50% מהשטח המותר לבניה בקומה רגילה, לאחר שיובטחו תנאים נאותים לחניית רכב בהתאם לתקן חניה.

12.3.3 **שטחי המחסנים יחושבו כשטחי שרות לכל יעד**

- 12.4 מרתפים :
- הועדה המקומית רשאית להיתר הקמת מרתפים. הגובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' ולא יבלוט יותר מ- 0.8 מ' מכל פני הקרקע.
- 12.5 מרפסות שרות :
- לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים :
- 12.5.1 מתקן צינון או מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כול והכנות הנדרשות לכך ביחידת הדיור.
- 12.5.2 מכונת כביסה.
- 12.5.3 כיור שרות.
- 12.5.4 מתקן ומסתור לתליית כביסה.
- 12.4.5 ארון שרות.
- כחלק מהבקשה להיתר יצויין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל המכלולים הנ"ל. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא ייבנה מעל לכניסת הבית. לא יותרו מתקנים לצינון ו/או מיזוג אויר גלויים.
- 12.6 מרזבים וצנורות :
- לא יאושרו מרזבים וצנורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמודים.
- 12.7 פרגולות :
- 12.7.1 במבנים בהם מחויבת פרגולה, תבנה הפרגולה כחלק בלתי נפרד מהמבנה ותבוצע בד בבד איתו ותירשם בה זכות מעבר לציבור. עיצוב הפרגולה והנחיות לביצועה יהיו חלק מהתכנית הבינוי לביצוע.
- 12.7.2 פרגולות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבנין תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20.
- 12.7.3 פרגולות לקירווי חניונים יהיו אחידות בעיצובן לכל רובע. ההנחיות לעיצובן הן חלק מתכנית הבינוי לביצוע והן יפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20.
- 12.8 מקלטים :
- הקמת מקלטים לפי הנחיות הג"א.
- 12.9 גגות :
- חלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון: מערכות סולריות, קרור וצינון וכיו"ב יימצא פיתרון ארכיטקטוני המשלב עם חזות הבנין. חומרי החיפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני וכיו"ב).
- 12.10 קרן רדיו מגבלות בניה :
- אזור קרן הרדיו הוא התחום של 10.0 מ' מכל צד של הקרן. לא תותר בשטח זה כל בניה.

12.11 אנטנות :

תותר אנטנה מרכזית אחת לכל רובע. מיקום האנטנה יהיה באחד מהמגרשים
הציבוריים בהתאם לתכנית בינוי לביצוע, לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל
בנין.

טבלת מגרשים וזכויות בניה (פלח 4)

.13

מספר קומות	מספר יח"ר	זכויות בניה במ"ר		יעוד	שטח מגרש ברונמים	מגרש מס'
		חלקי שרות	שימושים עיקריים			
3	48	960	4800	מגורים ג'	7.0	1
3	48	960	4800		5.2	2
4	48	960	4800		4.6	3
4	32	720	3200		3.5	4
4	24	480	2400		3.8	5
4	32	640	3200		5.6	6
4	32	640	3200		5.3	7
4	24	480	2400		3.5	8
4	16	320	1600		2.3	9
4	24	480	2400		3.0	10
4	16	320	1600		1.9	11
4	40	800	4000		5.5	12
4	24	480	2400		3.0	13
4	24	480	2400		2.9	14
4	24	480	2400		3.7	15
13 + ק"ע	50	1000	5000	מגורים מיוחד	4.5	106
13 + ק"ע	50	1000	5000		4.8	107
9 + ק"ע	36	360	3600		4.0	108
9 + ק"ע	36	360	3600		3.3	109
9 + ק"ע	36	360	3600		3.5	110
9 + ק"ע	86	860	8600		5.1	111
9 + ק"ע	36	360	3600		3.1	112

מספר קומות	מספר יח"ד	זכויות בניה במ"ר		יעוד	שטח מגרש בדונמים	מגרש מט'
		חלקי שרות	שימושים עיקריים			
3	--	3200	16675	בניני ציבור	32.4	301
2	--	150	670		1.4	302
2	--	150	670		1.3	303
2	--	200	1050		1.9	304
2	--	170	870		1.6	305
3	--	1130	5650		11.2	312
	--	150	670		1.4	313
1	786	380	550	מסחר	1.1	401
--	--	--	--	ש.צ.פ.	1.2	601
--	--	--	--		2.6	602
--	--	--	--		0.3	603
--	--	--	--		0.3	604
--	--	--	--		2.0	605
--	--	--	--		1.4	606
--	--	--	--		3.8	607
--	--	--	--		0.8	608
--	--	--	--		0.4	609
--	786	19,030	105,405			152.8

* שטחי המגרשים הם מקורכים ובמידה גרפית.

14. תנאים למתן היתר בניה :

היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ותכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית.

15. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט, על ידי מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר על ידי יו"ר הוועדה המחוזית.

16. תנאים לצורתו ומראהו של הבנין :

הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין, חומרי הגמר של המבנים יהיו : אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי, או כל ציפוי קשה באישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח.

17. חניות :

- 17.1 החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה של עיריית באר - שבע. תהיה אפשרות להמיר חניה מחוץ למגרשים באישור משרד התחבורה.
- 17.2 ביצוע מגרשי החניה יהיה כאבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת המכוניות ופרגולות (ראה סעיף תכנית בינוי לביצוע) (כולל מערכת השקיה).
- 17.3 הכניסה לחניה של מגרש מס' 301 (בי"ס מקיף) תהיה מדרך מס' 1.

18. הנחיות כלליות לתשתית :

- 18.1 חשמל :
רשת החשמל במתח גבוה תהיה רשת עילית. רשת החשמל במתח נמוך תהיה תת - קרקעית.
- 18.2 תקשורת :
השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולפי תיאום ואישור חברת "כזק".
- 18.3 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 18.4 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- 18.5 יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 18.6 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל הקיימים :
- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל 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"ן | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 קן | 9.50 מטרים |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 18.7 מבני עזר לתשתית :

בנית מבני עזר לתשתית, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד של "כזק" וכיו"ב, תותר בשטחים ציבוריים, לרבות שטחים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלטיהם ואופן הפיתוח סביבם, יסומן בתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית. באזור מגורים מיוחד ובאזור מסחר ניתן יהיה להקים מתקנים אלה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. מיקומם יצויין בתכנית בינוי לביצוע.

18.8 גז :

תותר הקמת מיכלי גז המשותפים לכמה מגרשים, תוך מתן זכות מעבר לצנרת ממגרש למגרש.

19. גמישות התכנית :

19.1 בתחום אזורי המגורים תהיה הוועדה המקומית רשאית להגדיל או להקטין מספר היחידות ב 10%, בתנאי של העברת הפרש הכמויות מגרש למגרש ללא שינוי בכמות יחידות הדיור מגורים באותו ייעוד.

19.2 החלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו ייעוד הקרקע וזכויות הבניה המותרות.

20. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון הבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

21. 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, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

22. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית :

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים.

23. חתימות :

משרד הבינה הסיכון
מתווה הנגב

17 במרץ 1993
סמנת מחטיבת המטה
(תכנן)

יוזם התכנית :

בעל הקרקע :

עורך התכנית :

משרד הבינה הסיכון
מחוז הנגב
ב"מ מחוז 15 ת"א 67211
03-5375846
03-5374833
תכנון יזום והנדסה בע"מ