

תע"ת אג"ר

18-05-1994  
הועדה המנהלית לתכנון  
נתקבל ב- 18-05-1994

מבוא - באר שבע, שכ' ו'  
תכנית מס' 3/80/במ/5

ממוקם מצפון לרח' יעקב דורי בשטח של כ-97 דונם.

בשכונה מתוכננים 146 מגרשים לבנה ביתך + 133 יח"ד ב-7 מגרשים לבניה  
דווייה (מגורים ג').

כמו כן מתוכננים מבני ציבור (גן ילדים, מרפאה וכיו"ב) ומגרש שיעודו  
בי"ס לבנות. הוקצו 2 מגרשים למתקנים הנדסיים (גנרטורים לשבת) ומגרש  
מסחרי גדול שיספק את צרכי השכונה.

התכנית מהווה שינוי לתכנית 80/במ/5 ואלה הם עיקרי השינוי:

1. שינוי יעוד מדרך משולבת ואזור מגורים א' לאזור מגורים ג' ולשטח לבנייני ציבור.
2. שינוי יעוד ממגורים א' לשטח למתקנים הנדסיים.
3. שינויים בהנחיות הבניה

בכבוד רב,

משרד הפנים  
מחוז דרום  
תל אביב  
אדר' טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ו 1990  
מס' 3/80/במ/5  
הועדה לבניה למגורים (מס' 73)  
החליטה ביום 22/3/94 לאשר את התכנית.  
מנהל מחוז הדרום  
יעד

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ו 1990  
הפקדת תכנית מס' 3/80/במ/5  
הועדה לבניה למגורים (מס' 69)  
החליטה ביום 29/1/93 להפקיד את התכנית  
יעד  
מגורים

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

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
שכונה ו'

תכנית מס' 5 / במ / 3/80  
שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 80

תאריך: דצמבר 1993

## התכנית

1. שם התכנית- תכנית זו תקרא תכנית מס' 5 / במ / 80 / 3
2. מסמכי התכנית- א. התכנית כוללת 9 דפי הוראות לתכנית להלן" הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום - מחוז הדרום  
נפה : באר שבע  
מקום : באר שבע, ו'  
גוש : 38061 (תל"ר 693/84) חלקה 11 (חלק)
4. שטח התכנית - כ-96.840 דונם.
5. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון.
7. עורכת התכנית- אדר' טובה ויינברגר רח' הכותל המערבי 14, באר שבע .
8. יחס לתכניות אחרות-השטח הכלול בתכנית זאת כפוף להוראות תכנית 5/במ/80 למעט השינויים המתוכננים בתכנית זאת.
9. מטרות התכנית - א. שינוי בקוי בניין .  
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג', לשטח לבנייני ציבור ולשטח למתקנים הנדסיים.  
ג. שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים ג' ולבנייני ציבור.  
ד. קביעת הנחיות בניה בהתאם לתקנות החדשות.
10. ציונים בתשריט- הציונים בתשריט יהיו כמסומן וכמתואר במקרא.
11. תנאים למתן היתרי בניה-היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישור תכנית חלוקה ע"י הועדה המחוזית.
12. תכליות ושימושים:  
כללי: הנחיות הבניה יהיו בהתאם לתקנות החדשות לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.
- א. אזור מגורים ג' (מסומן בתשריט בצבע צהוב)  
א. שימושים: מגורים. בכל מגרש תותר הקמת מספר בניינים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.  
א.2. מספר קומות מירבי, אחוז בניה מירבי, מס' יח"ד וקוי בניין מזעריים - כמפורט להלן בטבלת הנחיות הבניה.  
ב. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כחום)  
ב.1. שימושים: מגורים.  
ב.2. מספר קומות מירבי, אחוז בניה מירבי, מס' יח"ד וקוי בניין מזעריים - כמפורט להלן בטבלת הנחיות הבניה.  
ב.3. גובה מירבי לגג שטוח - 8.5 מ' ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.  
גובה מירבי לגג רעפים - 10.0 מ' ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.  
ב.4. גובה מירבי למרתף - 2.20 מ'.
- ג. אזור מסחרי (מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה)  
ג.1. שימושים: מסחר קמעונאי, בנקים, משרדים.  
ג.2. מספר קומות מירבי, אחוז בניה מירבי וקוי בניין מזעריים - כמפורט להלן בטבלת הנחיות הבניה.
- ד. שטח לבנייני ציבור (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה)  
ד.1. שימושים: מוסדות חינוך, דת ועתודה.  
ד.2. מספר קומות מירבי, אחוז בניה מירבי וקוי בניין מזעריים - כמפורט להלן בטבלת הבניה.
- ה. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)  
שטח זה מיועד לצרכי גינון, נוי ומעבר תשתיות בלבד. תיאסר בניה מכל סוג שהוא.  
ו. שביל ציבורי (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)  
שטח זה מיועד למעבר תשתיות והולכי רגל בלבד. תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

ז. דרך משולבת קיימת או מוצעת (מסומנת בתשריט בפסים ירוק ואדום או חום) דרך זאת תתוכנן ללא מדרכות ותרוצף באבנים משתלבות. הדרך תשמש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הדרך יתן פתרון להפרדה ובטחון להולכי רגל וכן ל"דיהוט" הדרך והצמחיה - הכל באישור הועדה המקומית.

ח. דרכים (מסומנות בתשריט באדום או חום)

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

ט. שטח למתקנים הנדסיים (מסומן בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בסגול)

שטח זה מיועד להתקנת גנרטור ומתקני חשמל - באישור הרשויות המוסמכות.

מספר קומות מירבי, אחוז בניה מירבי וקוי בניין מזעריים - כמפורט להלן בטבלת הנחיות הבנייה הערה: על המבצעים תוטל חובת התקנת אמצעים למניעת רעשים.

י. טבלת הנחיות הבניה:

מצב מוצע:

יעוד	מספר מגרש	מספר יח"ד למגרש	מס' קומות מירבי	קוי בניין מזעריים	% בניה מירבי שטחים עיקריים לקומה	סה"כ % בניה מירבי שטחים עיקריים לקומות	% בניה מירבי מטרות שירות לקומה (מחסן, מקלט, מתקנים הנדסיים חנייה מקורה,)	סה"כ % בניה מירבי מטרות שירות לקומות	סה"כ % בניה עיקרי + שירות
מגורים א'	1A-49B 51A-53B 89A-112B	1 1 1	2 + מרתף + עליית גג	חזיתית - 5.0 מ' צדדי - 2.5 מ' אחורית - 3.0 מ' *הערה 1 *הערה 3	ק"ק-90מ"ר ק"א-70מ"ר עלית גג - 40מ"ר	200 מ"ר	מרתף - 50 מ"ר חנייה מקורה - 15 מ"ר מקלט - 7 מ"ר	72 מ"ר	272 מ"ר
מגורים ג'	600 601-606	7 21	4	5.0 מ' לכל צד *הערה 2	ק"ק-20% ק"א-35% ק"ב-35% ק"ג-35%	125%	ק"ק - 20% ק"א - 5% ק"ב - 5% ק"ג - 5%	35%	160%
בנייני ציבור	900 901 903 904		2	כמסומן בתשריט *הערה 2	ק"ק-45% ק"א-45%	90%	ק"ק - 15% ק"א - 5%	20%	110%
מסחרי	902		2	כמסומן בתשריט *הערה 2	ק"ק-35% ק"א-15%	50%	ק"ק - 10% ק"א - 5%	15%	65%
מתקנים הנדסיים	501 502		1	כמסומן בתשריט	ק"ק-15%	15%	-	-	15%

הערות: 1. במגרשים פינתיים יהיו 2 קוי בנין חזיתיים ו-2 קוי בנין צידיים.

2. קו בנין מזערי בין מבנים יהיה 4.5 מ'

3. במקרה של קיר משותף קו בנין צדדי 0.0

## טבלת המגרשים

מס' יח"ד מוצע	יעוד מוצע	שטח במ"ר מוצע	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד קיים	יעוד קיים	שטח במ"ר קיים	מס' מגרש קיים
1	מגורים א'	276	1A	1	מגורים א'	276	1A
1	" - "	235	1B	1	" - "	235	1B
1	" - "	235	2A	1	" - "	235	2A
1	" - "	276	2B	1	" - "	276	2B
1	" - "	235	3A	1	" - "	236	3A
1	" - "	235	3B	1	" - "	235	3B
1	" - "	235	4A	1	" - "	235	4A
1	" - "	235	4B	1	" - "	235	4B
1	" - "	544	5	1	" - "	544	5
1	" - "	509	6	1	" - "	509	6
1	" - "	247	7A	1	" - "	247	7A
1	" - "	247	7B	1	" - "	247	7B
1	" - "	248	8A	1	" - "	247	8A
1	" - "	247	8B	1	" - "	247	8B
1	" - "	247	9A	1	" - "	247	9A
1	" - "	248	9B	1	" - "	247	9B
1	" - "	247	10A	1	" - "	247	10A
1	" - "	247	10B	1	" - "	247	10B
1	" - "	267	11A	1	" - "	254	11A
1	" - "	263	11B	1	" - "	251	11B
1	" - "	254	12A	1	" - "	256	12A
1	" - "	254	12B	1	" - "	256	12B
1	" - "	254	13A	1	" - "	256	13A
1	" - "	254	13B	1	" - "	256	13B
1	" - "	254	14A	1	" - "	256	14A
1	" - "	254	14B	1	" - "	256	14B
1	" - "	254	15A	1	" - "	256	15A
1	" - "	254	15B	1	" - "	256	15B
1	" - "	254	16A	1	" - "	256	16A
1	" - "	254	16B	1	" - "	256	16B
1	" - "	254	17A	1	" - "	256	17A
1	" - "	254	17B	1	" - "	256	17B
1	" - "	265	18A	1	" - "	256	18A
1	" - "	263	18B	1	" - "	256	18B
1	" - "	276	19A	1	" - "	256	19A
1	" - "	269	19B	1	" - "	256	19B
1	" - "	254	20A	1	" - "	256	20A
1	" - "	254	20B	1	" - "	256	20B
1	" - "	254	21A	1	" - "	256	21A
1	" - "	254	21B	1	" - "	256	21B
1	" - "	254	22A	1	" - "	256	22A
1	" - "	254	22B	1	" - "	256	22B
1	" - "	254	23A	1	" - "	256	23A
1	" - "	254	23B	1	" - "	256	23B
1	" - "	254	24A	1	" - "	256	24A
1	" - "	254	24B	1	" - "	256	24B
1	" - "	254	25A	1	" - "	256	25A
1	" - "	254	25B	1	" - "	256	25B
1	" - "	263	26A	1	" - "	251	26A
1	" - "	269	26B	1	" - "	256	26B

מס' יח"ד מוצע	יעוד מוצע	שטח במ"ר מוצע	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד קיים	יעוד קיים	שטח במ"ר קיים	מס' מגרש קיים
1	מגורים א'	252	27A	1	מגורים א'	252	27A
1	" - "	266	27B	1	" - "	266	27B
1	" - "	252	28A	1	" - "	252	28A
1	" - "	252	28B	1	" - "	252	28B
1	" - "	252	29A	1	" - "	252	29A
1	" - "	252	29B	1	" - "	252	29B
1	" - "	252	30A	1	" - "	251	30A
1	" - "	252	30B	1	" - "	251	30B
1	" - "	252	31A	1	" - "	251	31A
1	" - "	252	31B	1	" - "	251	31B
1	" - "	252	32A	1	" - "	252	32A
1	" - "	252	32B	1	" - "	251	32B
1	" - "	469	33A	1	" - "	257	33A
1	" - "	352	33B	1	" - "	270	33B
1	" - "	352	33B	1	" - "	293	34
1	" - "	252	35A	1	" - "	252	35A
1	" - "	252	35B	1	" - "	252	35B
1	" - "	252	36A	1	" - "	252	36A
1	" - "	252	36B	1	" - "	252	36B
1	" - "	252	37A	1	" - "	252	37A
1	" - "	252	37B	1	" - "	252	37B
1	" - "	252	38A	1	" - "	251	38A
1	" - "	252	38B	1	" - "	252	38B
1	" - "	252	39A	1	" - "	251	39A
1	" - "	252	39B	1	" - "	251	39B
1	" - "	269	40A	1	" - "	269	40A
1	" - "	251	40B	1	" - "	251	40B
1	" - "	252	41A	1	" - "	252	41A
1	" - "	269	41B	1	" - "	269	41B
1	" - "	252	42A	1	" - "	252	42A
1	" - "	252	42B	1	" - "	252	42B
1	" - "	252	43A	1	" - "	252	43A
1	" - "	252	43B	1	" - "	252	43B
1	" - "	252	44A	1	" - "	252	44A
1	" - "	252	44B	1	" - "	252	44B
1	" - "	538	45	1	" - "	389	45A
1	" - "	538	45	1	" - "	252	45B
1	" - "	458	46	1	" - "	244	46A
1	" - "	458	46	1	" - "	531	46B
1	" - "	252	47A	1	" - "	252	47A
1	" - "	252	47B	1	" - "	251	47B
1	" - "	252	48A	1	" - "	252	48A
1	" - "	252	48B	1	" - "	251	48B

מס' יח"ד מוצע	יעוד מוצע	שטח במ"ר מוצע	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד קיים	יעוד קיים	שטח במ"ר קיים	מס' מגרש קיים
1	מגורים א'	269	49A	1	מגורים א'	269	49A
1	" - "	251	49B	1	" - "	251	49B
	בניני ציבור	1138	900		בניני ציבור	1137	50
1	מגורים א'	412	51A	1	מגורים א'	267	51A
1	" - "	247	51B	1	" - "	252	51B
1	" - "	247	52A	1	" - "	252	52A
1	" - "	247	52B	1	" - "	252	52B
1	" - "	396	53A	1	" - "	252	53A
1	" - "	396	53B	1	" - "	251	53B
	" - "			1	" - "	312	54
	" - "			1	" - "	408	55
7	מגורים ג'	754	600	1	" - "	348	56
				1	" - "		
				1	" - "	302	57
				1	" - "	250	58A
				1	" - "	272	58B
21	מגורים ג'	2213	601	1	" - "	303	59A
				1	" - "	328	59B
				1	" - "	286	60A
				1	" - "	289	60B
				1	" - "	283	61A
				1	" - "	235	61B
				1	" - "	235	62A
				1	" - "	252	62B
21	מגורים ג'	2343	602	1	" - "	233	63A
				1	" - "	235	63B
				1	" - "	235	64A
				1	" - "	238	64B
				1	" - "	283	65A
				1	" - "	235	65B
				1	" - "	235	66A
				1	" - "	233	66B
21	מגורים ג'	2268	603	1	" - "	233	67A
				1	" - "	235	67B
				1	" - "	235	68A
				1	" - "	283	68B
				1	" - "	283	69A
				1	" - "	235	69B
				1	" - "	235	70A
				1	" - "	233	70B
21	מגורים ג'	2033	604	1	" - "	235	71A
				1	" - "	235	71B
				1	" - "	235	72A
				1	" - "	283	72B

מס' יח"ד מוצע	יעוד מוצע	שטח במ"ר מוצע	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד קיים	יעוד קיים	שטח במ"ר קיים	מס' מגרש קיים
21	מגורים ג'	2048	605	1	מגורים א'	283	73A
				1		235	73B
				1		235	74A
				1		235	74B
				1		235	75A
				1		235	75B
				1		235	76A
				1		283	76B
21	מגורים ג'	2064	606	1	" - "	283	77A
				1	" - "	235	77B
				1	" - "	235	78A
				1	" - "	235	78B
				1	" - "	235	79A
				1	" - "	235	79B
				1	" - "	235	80A
				1	" - "	283	80B
	בניני ציבור (בית-ספר)	5201	904	1	" - "	283	81A
				1	" - "	235	81B
				1	" - "	235	83A
				1	" - "	235	83B
				1	" - "	235	84A
				1	" - "	269	84B
				1	" - "	310	85A
				1	" - "	337	85B
				1	" - "	479	86A
				1	" - "	269	86B
				1	" - "	269	87A
				1	" - "	269	87B
				1	" - "	269	88A
				1	" - "	307	88B
				1	" - "	235	82A
1	" - "	235	82B				
1	" - "	341	89A	1	" - "	297	89A
1	" - "	244	89B	1	" - "	244	89B
1	" - "	244	90A	1	" - "	244	90A
1	" - "	237	90B	1	" - "	237	90B
1	" - "	248	91A	1	" - "	248	91A
1	" - "	244	91B	1	" - "	244	91B
1	" - "	244	92A	1	" - "	244	92A
1	" - "	298	92B	1	" - "	297	92B
1	" - "	298	93A	1	" - "	207	93A
1	" - "	244	93B	1	" - "	244	93B
1	" - "	244	94A	1	" - "	244	94A
1	" - "	248	94B	1	" - "	248	94B
1	" - "	246	95A	1	" - "	246	95A
1	" - "	244	95B	1	" - "	244	95B
1	" - "	244	96A	1	" - "	244	96A
1	" - "	241	96B	1	" - "	241	96B



מס' יח"ד מוצע	יעוד מוצע	שטח במ"ד מוצע	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד קיים	יעוד קיים	שטח במ"ד קיים	מס' מגרש קיים
1	מגורים א'	227	97A	1	מגורים א'	227	97A
1	" - "	241	97B	1	" - "	241	97B
1	" - "	241	98A	1	" - "	241	98A
1	" - "	239	98B	1	" - "	239	98B
1	" - "	241	99A	1	" - "	241	99A
1	" - "	241	99B	1	" - "	241	99B
1	" - "	241	100A	1	" - "	241	100A
1	" - "	289	100B	1	" - "	289	100B
1	" - "	289	101A	1	" - "	289	101A
1	" - "	241	101B	1	" - "	241	101B
1	" - "	241	102A	1	" - "	241	102A
1	" - "	241	102B	1	" - "	241	102B
1	" - "	242	103A	1	" - "	241	103A
1	" - "	241	103B	1	" - "	241	103B
1	" - "	241	104A	1	" - "	241	104A
1	" - "	289	104B	1	" - "	289	104B
1	" - "	289	105A	1	" - "	289	105A
1	" - "	241	105B	1	" - "	241	105B
1	" - "	241	106A	1	" - "	241	106A
1	" - "	242	106B	1	" - "	241	106B
1	" - "	241	107A	1	" - "	241	107A
1	" - "	241	107B	1	" - "	241	107B
1	" - "	241	108A	1	" - "	241	108A
1	" - "	289	108B	1	" - "	289	108B
1	" - "	289	109A	1	" - "	289	109A
1	" - "	241	109B	1	" - "	241	109B
1	" - "	241	110A	1	" - "	241	110A
1	" - "	241	110B	1	" - "	241	110B
1	" - "	241	111A	1	" - "	241	111A
1	" - "	241	111B	1	" - "	241	111B
1	" - "	241	112A	1	" - "	241	112A
1	" - "	289	112B	1	" - "	289	112B
	בניני ציבור	711	901		בניני ציבור	711	113
	שטח מסחרי	5735	902		שטח מסחרי	5735	114
	בניני ציבור	2520	903		בניני ציבור	2520	115
	שביל ציבורי	252	125		שביל ציבורי	252	125
	" - "	77	126		" - "	77	126
	שטח ציבורי	770	127				
	פתוח						
	מתקנים	300	501				
	הנדסיים						
	מתקנים	270	502				
	הנדסיים						

פרק ג' - כללי

- א. שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, מים ותקשורת יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור מהנדס העיר ב"ש.
- ב. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
- ג. חשמל: בהתאם לדרישות חב' החשמל.
- ד. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
- ה. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
- ו. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 188. 1965 סעיף א'-ב'.
- ז. חלוקה למגרשים: החלוקה כפי שהיא בתשריט באיזור מגורים א' באישור הועדה לבניית מגורים, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי בתכנית ובלבד שישמור יעוד השטח.
- ח. תוקף התכנית: סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידת הדיור שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יופקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ו 1990.
- ט. חניה: החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקן חניה תכנית מתאר באר-שבע.

התאחדות הנדסאים  
 מועצה מקומית  
 תל אביב

חתימת עורכת התכנית

חתימת בעל הקרקע

מועד הבינוי והשיכון  
 תל אביב  
 1994

חתימת יוזם התכנית