

6002474

על תוכנית זו חלות הוראות

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

הועדה הממונה לתכנון  
נתקבל בתאריך 26/1/96

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מס' 5/130/במ/5

שינוי לתכנית מס' 5/130/במ/5

רובע נווה זאב - פלח 2

ת ק נ ו ן

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 הפקודת ומענייה מס. 5/130/במ/5  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 95)  
 החליטה ביום 26/1/96 להפיק את התכנית.

ועד לבניה  
 פמ"ר

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 הפקודת ומענייה מס. 5/130/במ/5  
 בהצעה מס' 5/130/במ/5 לתקן את התכנית (במ"ר)  
 החליטה ביום 20/5/96 את התכנית.

מנהל מנהל התכנון  
 פמ"ר

מהדורה 1 : 3.1.96

מהדורה 2 : 3.3.96

מהדורה 3 : 20.5.96

1985

כא ה נכתב נ 78/3/97  
(C איו ג סוכ)

מ ב א

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית "פלח 2" של רובע נווה-זאב  
הנמצא בחלק הדרום-מערבי של באר-שבע.  
"פלח 2" נמצא מצד דרום מזרחי של השדרה המרכזית של הרובע.  
השינויים לתוכנית מתרכזים בעיקר בחלק הדרומי של "פלח 2".  
רוב המגרשים של אזור מגורים מיוחד (צפיפות גבוהה) הוחלפו  
לאזור מגורים ג' (צפיפות בינונית), ובעקבות זה הוקטן מספר  
יח"ד בגבולות התוכנית מ- 1248 יח"ד ל- 856 יח"ד.  
יחד עם זה השתנתה מערכת הדרכים, השטחים הציבוריים ומוסדות  
הציבור.

1. שם וחלות התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 5/130/במ/5 שינוי לתוכנית מס' 5/במ/130 -  
רובע נווה זאב - פלח 2.

2. גבולות התוכנית

כמסומן ע"ג התשריט בקו כחול.

3. המקום

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : באר-שבע - רובע נווה זאב, פלח 2

גושים (חלקות) : 38138 (313, 314, 315, 31A, 309, 333),  
609A-חלקי, 609B, 609C, 502-חלקי, 503-חלקי, 504-חלקי,  
505-חלקי).  
38139 (לא מוסדר), 38059 (לא מוסדר), 38060 (לא מוסדר).

4. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

5. יוזם התוכנית

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון.

6. המתכנן

אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים מ. ר. 27979.  
מרכז הנגב 43, באר - שבע. טל. 07-498111.

7. שטח התוכנית

186.35 ד'.

8. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

א. 15 דפים הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

ג. תוכנית בינוי מנחה ערוכה בק.מ. 1:1250 (להלן נספח בינוי).

9. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר באר-שבע על תיקוניה למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו, ומבטלת את תוכנית מס' 5/במ/130 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

10. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. מטרה התוכנית

איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה ברובע נווה זאב, פלח 2.

12. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

13. חלוקה ורשום

חלוקת המגרשים עפ"י המסומן בתשריט תעשה ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

14. תכליות ושימושים

14.1 אזור מגורים ג'

א. באזור זה מותרת בנית מבני מגורים בגובה מירבי של 5 קומות מסוגים שונים.

ב. תותר הצמדת חצרות לדירות בקומות קרקע בחלק מהמגרשים.

ג. תותר בניית מספר מבנים על מגרש אחד.

ד. במגרש 132 תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם למפורט בסעיף 15.

ה. שטחים למטרות שרות - באזור תותר בנית מרתף (בגבולות המבנה)

שישמש למחסנים פרטיים לדיירים.

גובה המרתף - 2.2 מ'.

כמו כן תותר בנית מחסנים פרטיים בקומת קרקע או בחצר צמודה. שטח

מירבי של מחסנים - 6.0 מ"ר לכל יחידת דיור.

שטח המחסן יירשם על שם הדיירים כרכוש פרטי אשר לא ניתן להשכירו

בנפרד או לשנות את יעודו.

לא תותר הקמת מחסנים פרטיים בחצרות צמודות, אלא אם נתקיימו לגביהם התנאים הבאים:

- 1) המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
  - 2) הכניסה אליו מהחצר בלבד.
  - 3) עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין. בכל כניסה לבניין יוקם מחסן משותף לעגלות ילדים, אופניים וכד', ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה. יש אפשרות לבניית קומת עמודים בחלק מהקומה או בכולה. יש אפשרות לבניית תחנת טרנספורמציה פנימית במבנה.
- ו. במגרש 102 נתגלו שרידי עתיקות (ראה ס' 14.10).

#### 14.2 אזור מגורים מיוחד

- א. באזור זה מותרת בניית מבני מגורים עד 9 קומות + קומת קרקע + קומת מרתף.
- ב. שטחים למטרות שרות - באזור תותר בניית מרתף (בגבולות המבנה) למחסנים פרטיים לדיירים בשטח מירבי של 6.0 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח המחסן יירשם על שם הדיירים כרכוש פרטי אשר לא ניתן להשכירו בנפרד או לשנות את ייעודו. גובה המרתף 2.2 מ'. בקומת קרקע יוקם מחסן משותף לעגלות ילדים, אופניים וכד', ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה. יש אפשרות לבניית קומת עמודים בחלק מהקומה או בקומה כולה, וכן לבניית תחנת טרנספורמציה פנימית במבנה.

ג. במגרשים 105, 106 נתגלו שרידי עתיקות (ראה ס' 14.10).

#### 14.3 אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית (מגרשים מס' 29 ו-31)

- א. באזור זה מותרת בניית בתי מגורים עד 8 קומות הכוללות: 6 קומות מגורים, קומת קרקע (מפלס התנויות והחניות) וקומת ביניים (מפלס יציאה לחצר ומחסנים). תותר הקמת חניה מקורה מחוץ לגבולות המבנה. הגג מעל החניה ישמש כחצר לבית.
- ב. בקומת קרקע של הבניינים מתוכננת החזית המסחרית, המאפשרת בניית שטחי מסחר. התכליות המותרות: מסחר קמעוני, בתי אוכל ומשקה, שרותים אישיים כגון: משרדי תיווך, מכון יופי, בתי מרקחת ותכליות דומות, שאינן מהוות מטרד לסביבה ובתנאי של אישור רשות הרישוי המקומית.

ג. תוכנית הבינוי לאזור זה תכלול, בנוסף לאמור בסעיף 19.2 הוראות לעיצוב החזית המסחרית וכן הוראות בדבר הפרדה בין השטח המסחרי לבין המגורים.

ד. במגרשים מס' 29 ו-31 תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם למפורט בסעיף 15.

#### 14.4 אזור מסחרי

באזור זה מותר יהיה להקים מבנה מסחרי המשרת את פלח 2 לתכליות כגון: מרפאות, בתי מרקחת, חנויות, מסעדה, משרדים וכד'. כמו כן באזור יותר פיתוח הכולל: מקומות חניה, חצר משק ומקום פריקת משאיות, גינון, שבילים להולכי רגל וכו'.

לא תותר בניה בשטח המסומן כחצר משק בתוכנית הבינוי בשל מעבר קווי תשתית.

#### 14.5 אזור שטח לכנייני ציבור

באזור זה מותרת בנית בנייני ציבור.

התכליות המותרות: גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, בתי ספר, מועדונים, בניינים לשירותי רווחה, מוסדות דת וכד'. באזור זה תותר הקמת שטחי גינון, גני משחקים, מתקני ספורט וכד'.

יותר שימושים מגוונים מהתכליות דלעיל במבנה אחד. הבניינים יהיו במבנים מחוברים או במרווחים מזעריים בני 8 מ'.

#### 14.6 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה מותרת הקמת מתקני משחקים וספורט פתוחים לרשות הציבור, שטחי גינון ונטיעות, מעבר קווי תשתית, שטחים לניקוז, שבילים פנימיים וכו'.

#### 14.7 שטח למתקנים הנדסיים

שטח מיועד עבור מתקנים הנדסיים של חשמל ותקשורת.

#### 14.8 דרכים

א. דרכים - שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות

ושבילים להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.

מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת על פי תוכנית פיתוח

בתאום מהנדס העיר.

ב. מתחת לדרך מס' 2 בסמוך למפגש עם דרך מס' 5, תותר הקמת מעבר תת-

קרקעי להולכי רגל ולתשתיות.

14.9 שביל להולכי רגל  
שטח מיועד למעבר להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.

דרך מגרש מס' 237 מותר מעבר כלי רכב למגרש מס' 904.

14.10 שטח עתיקות  
במגרש 102 נתגלו שרידים ארכיאולוגיים. לא ניתן להשתמש בייעודי קרקע המתוכננים בתוכנית אלא על פי אישור מאת רשות העתיקות בלבד. במגרשים 105, 106 יש אישור לסלילת מגרשי חניה עיליים בלבד בתחום העתיקות בפיקוח צמוד של מפקח מטעם רשות העתיקות.

14.11 מבנה לשימור  
במגרש מס' 901 מצויה באר עתיקה המיועדת לשימור. לבאר זו יש ערך ארכיאולוגי, ואסורה הריסתה ו/או בנייה כלשהיא במקומה.

15. זיקת הנאה לציבור

- א. במגרשים מס' 132, 29 ו- 31 תובטח זכות מעבר להולכי רגל בשטחים המסומנים בתשריט, או כפי שיסומנו בבקשה למתן היתר בנייה.
- ב. זכות המעבר לציבור כאמור בסעיף א לעיל, תעוגן ע"י רשום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

16. הנחיות בנייה  
16.1 מרפסות שרות

- א. לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שרות אחת לפחות אשר שטחה מתאים להתקנת המכלולים הבאים:
- 1) מתקן צינון או מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת דיור.
  - 2) מכונת כביסה.
  - 3) כיור שרות.
  - 4) מתקן ומסתור לתליית כביסה.
  - 5) ארון שרות.
- ב. כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, בק.מ. 1:50 להסתרת כל המכלולים הנ"ל. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.
- ג. המסתור לא ייבנה מעל לכניסת הבית.
- ד. לא יותרו מתקנים לצינון ו/או מיזוג אוויר גלויים.

16.2 מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת

מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבנייה ו/או מוסתרים במסתור הכביסה.  
לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמודים.

16.3 פרגולות

- א. פרגולות על גגות ובחצרות פרטיות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבניין תהיינה חלק-מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בק.מ. 1:20. קו בנין לפרגולות בחצרות פרטיות יהיה לא פחות מ- 2 מ'.  
ב. פרגולות לקירווי חניונים יהיו אחידות בעיצובן לכל אזור יעוד. ההנחיות לעיצובן הן חלק מתוכנית הבינוי לביצוע ותפורטנה בבקשה להיתר בק.מ. 1:20.

16.4 גגות

- א. כרובע נווה זאב ובפלה 2 מתוכננים מבנים בגובה עד 10 קומות שגגות מבנים נמוכים יותר מהוות לגביהם "חזית חמישית" של המבנה. על מנת שחזית זו תיראה אסתטית, חלק מהבקשה להיתרי בניה תהיה תוכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון: מערכות סולריות, קירור וצינון וכיו"ב ולתליית כביסה בגגות צמודים או במרפסות גג ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות הבניין.  
ב. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד').  
ג. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).



### 16.5 צורתו ומראהו של הבניין

- א. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין.
- ב. חומרי הגמר של המכנים יהיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או פסיפס זכוכית או קרמיקה.  
לא יותר גמר טיח.
- ג. למבני מגורים, חומרי הגמר יהיו פסיפס קרמי, פסיפס זכוכית או קרמיקה, הכל בצבע לבן.

### 16.6 מרפסות בלתי מקורות

לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מגורים בלתי מקורה אחת לפחות ששטחה המזערי יהיה 10% משטח יחידת הדיור.

### 17. חניות

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר באר-שבע. תהיה אפשרות להתיר חניה מחוץ למגרשים מחוץ לתקן באישור משרד התחבורה.
- ב. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך. החניה תשולב עם פתרונות להצללת המכוניות (עצים, פרגולות וכדומה).
- ג. לא תהיה גישה לרכב, אל מגרשי החניה מדרכים מס' 1, 2 ו-5.

### 18. הנחיות כלליות למערכות תשתית

#### 18.1 כללי

- א. על פי החלטת הוועדה המקומית והרשות העירונית תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- ב. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

ג. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

#### 18.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים

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

בקו מתח נמוך 2 מטרים.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים.

ב. 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 חשמל.

#### 18.3 רשתות חשמל

רשת החשמל במתח גבוה ורשת החשמל במתח נמוך יהיו תת-קרקעיות.

#### 18.4 תקשורת וטלוויזיה בכבלים

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הטלוויזיה בכבלים באמצעות כבל תת קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיות. הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר בתאום ובאישור חברת "בזק", וחברת הטלוויזיה בכבלים.

לא תותרנה אנטנות או צלחות קליטה לשידורי טלוויזיה נפרדות לכל בנין.

#### 19. תנאים למתן היתרי בניה

19.1 היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב

ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד

בכד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

פ"ד  
כ"ד

19.2 היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי

בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.

תוכנית הבינוי תכלול תשריט המראה בין היתר את הנושאים להלן:

- א. כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים וחלקות, מרווחים בין בנינים.
- ב. חיבור תשתיות למבנים: - חשמל, תקשורת, מים, ביוב, גז.
- ג. מיקום חניה, דרכים פנימיות (פרטיות), שבילים פנימיים וכל פיתוח בשטח (ספסלים, גינות וכיו"ב).
- ד. עיצוב גדרות בחזית הפונה לכביש - חומרים, גבהים, שערים.

20. טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה

20.1 מצב קיים (לפי תוכנית מס' 5/במ/130)

מספר קומות	מספר יח"ד	זכויות בניה במ"ר		שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש מספר
		חלקי שירות	שימושים עיקריים			
9	34	1020	3400	2149	אזור מגורים מיוחד	1
9	34	1020	3400	2511		2
9	34	1020	3400	2638		3
9	34	1020	3400	2752		4
9	34	1020	3400	2808		5
9	34	1020	3400	2665		6
9	34	1020	3400	2331		7
9	34	1020	3400	2627		8
9	34	1020	3400	2317		14
7	70	2100	7000	4441		15
7	56	1680	5600	3732		16
9	34	1020	3400	2358		21
9	34	1020	3400	2336		22
9	34	1020	3400	2092		23
9	34	1020	3400	2256	24	
9	34	1020	3400	2564	25	
9	34	1020	3400	2073	26	
9	34	1020	3400	2538	27	
9	34	1020	3400	2540	28	
+ 6	48	1440	5300	3174	29	
+ 6	36	1080	4100	2957	30	
+ 6	36	1080	4100	3058	31	
+ 6	48	1440	5300	3301	32	
4	40	1000	4000	3555	אזור מגורים "ג"	101
4	40	1000	4000	3643		102
4	40	1000	4000	3721		103
4	40	1000	4000	3777		104
4	40	1000	4000	3962		105
4	40	1000	4000	4071		106
4	48	1200	4800	4257		107
4	24	600	2400	2114		108
4	32	800	3200	2411		109
4	32	800	3200	3257		110

מצב קיים - המשך

מספר קומות	מספר יח"ד	זכויות בניה במ"ר		שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש מספר
		חלקי שירות	שימושים עיקריים			
3	--	675	3370	8492	שטח לבנייני ציבור	301
2	--	140	700	838		302
2	--	140	720	2409		303
2	--	50	255	400		304
3	--	115	570	1368		305
2	--	110	540	1510		306
2	--	180	900	2492		307
2	--	110	540	1281		308
3	--	300	1500	1200		309
2	--	80	415	1066		313
2	--	100	490	1223		314
2	--	115	580	1478		315
3	--	500	2500	1975		333

הערות:

א. קווי בנין כפי שמסומן בתשריט.

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתף לשימושים הבאים:

(1) באזור מגורים:

בבתי מגורים באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים ג', תותר בנית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע 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 ייעודו.

(2) באזור מסחרי:

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

(3) מרתף שהוא בהתאם להוראות סעיפים קטנים 1 (ו- 2) לא יחשב כשטח

בנין לצורך חישוב אחוזי בניה.

(4) קווי הבניין של מרתפים יהיו על פי המרווחים שנקבעו בהתאם לתוכנית

החלה על אזור בו ממוקם הבניין.



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

באר-שבע, רסקו, שדרות  
הנשיאים, ת.ד. 68, ליד  
בתי-המשפט, טל' 07-6296409  
פאקסמיליה 07-6296438

כה' באדר ב' תשנ"ז  
03 באפריל 1997

לכבוד  
מר צבי טל יוסף - מהנדס העיר, באר שבע  
גב' אירינה נייזמן - משרד הבינוי והשיכון, באר שבע  
גב' לובה קנובל - מינהל מקרקעי ישראל, באר שבע  
גב' תורה בנין - מינהל התכנון, משרד הפנים, ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית מס' 5/130/במ - שינויים בפלח 2 - חצרים

בהמשך להחלטת הועדה לבניה, למגורים ולתעשייה מס' 111, בישיבתה  
מיום 10/03/97, אשר אישרה תיקון טעות סופר בתכנית שבנדון, אבקשכם  
להחליף בין דף מס' 13 בהוראות התכנית הנמצאות ברשותכם לבין הדף  
המתוקן המצ"ב.  
הדף המתקן את "טבלת מגרשים ושטחים (מצב מוצע)" יצורף לתשריט.

לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,

אריאלה

אריאלה חדד  
מזכירת הועדה

אח/דב


קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכסית קרקע מרבית	שטח בניה מרבי ב- % או במ"ר					מס' יח'	שטח המגרש מזערי במ"ר	מספר מגרש	אזור
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	תת קרקע				
ק צ א	+5 מרתף	2000	6860	1400	420	5040	56	8600	101	מגורים ג'	
	+5 מרתף	1000	3920	800	240	2880	32	4700	102		
	+5 מרתף	1000	3920	800	240	2880	32	5500	103		
	+5 מרתף	1000	3920	800	240	2880	32	3000	110		
	+5 מרתף	1000	3920	800	240	2880	32	2800	111		
	+5 מרתף	1000	3920	800	240	2880	32	2600	112		
	+5 מרתף	1000	3920	800	240	2880	32	2800	113		
	+5 מרתף	1500	5880	1200	360	4320	48	4000	114		
	+5 מרתף	1000	3920	800	240	2880	32	2700	115		
	+5 מרתף	400	1960	400	120	1440	16	2100	120		
	+5 מרתף	1300	5880	1200	360	4320	48	5500	121		
	+5 מרתף	650	2940	600	180	2160	24	2800	122		
	+5 מרתף	450	1960	400	120	1440	16	2000	123		
	+5 מרתף	650	2940	600	180	2160	24	2800	124		
	+5 מרתף	1950	6860	1400	420	5040	56	8600	125		
+5 מרתף	1500	3430	700	210	2520	28	5600	131			
+5 מרתף	1600	6370	1300	390	4680	52	5000	132			
ב ת ש ר י ט	+9	400	3060	720	180	2160	24	1700	104	מגורים מיוחד	
	ק.ק.	400	3060	720	180	2160	24	1700	105		
	ק.ק.	400	3060	720	180	2160	24	1700	106		
	מרתף	400	3060	720	180	2160	24	1700	107		
מ ס ו מ ן	+6 קומת ביניים + ק.קרקע	3400	13200	4800	-	8400	-	5800	29	מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	
			1100	100	-	1000	מסחר				
		3450	13250	4850	-	8400	-	6200	31		
			1100	100	-	1000	מסחר				
ב ת ש ר י ט	+2 מרתף	45%	55%	5%	10%	40%	--	1400	940	אזור מסחרי	
	+3 מרתף	40%	50%	5%	5%	40%	--	700	910	שטח בנייני ציבור	
0 0 0	1	100%	100%	--	--	100%	--	50	301-304	שטח למתקן הנדסי	



טבלת מנתלים ושטחים (מצב מוצא)

שטח	מס' מנתל	שטח	מס' מנתל	שטח	מס' מנתל	שטח	מס' מנתל
10.739	901	0.060	230	2.189	120	5.908	29
0.776	902	1.121	231	5.609	121	6.305	31
1.655	903	7.729	232	2.856	122		
1.222	904	0.536	233	2.065	123		
2.472	905	2.835	234	2.869	124	8.845	101
1.291	906	0.160	235	8.658	125	4.796	102
1.330	907	0.822	236			5.524	103
1.181	908	0.328	237			1.748	104
1.455	909	0.474	238	5.622	131	1.732	105
2.102	910	0.500	239	5.109	132	4.757	106
						1.851	107
1.457	940	0.051	301	0.214	221		
		0.050	302	0.171	222	2.972	110
		0.053	303	0.171	222		
		0.054	304	1.579	223	2.880	111
				0.224	224	2.673	112
				1.734	225	2.802	113
				0.246	226	4.103	114
				0.185	227	2.792	115
				0.640	228		
				0.487	229		

משרד המבחן והשיכון  
מחוז תל אביב  
1.4.97

  
מנהל מחוז תל אביב  
משרד המבחן והשיכון  
ת.ד. 3371, תל אביב-יפו  
07-6498112 דפדפ. 07-6498111 פלד

הערות לטבלת מצב מוצע

- א. שטח דירה ממוצע בכניין 90 מ"ר (אינו כולל מרחבים מוגנים ושטחי שרות), למעט גודל דירה ממוצעת - 100 מ"ר באזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.
- ב. במגרשים 104-107 תותר בניית חדר ויציאה אל הגג בשטח מרבי של 23 מ"ר לדירה הכלול בשטחים למטרה עיקרית. החדר יחובר לדירה מתחתיו באמצעות מדרגות פנימיות.
- ג. באזור מגורים ג, המרווח המזערי בין מבנים - 8 מ', למעט בין שני גמלוניס אטומים של בניינים טוריים בהם יותר מרווח של 0.0 מ'.
- ד. במגרשים פינתיים יש לתכנן שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים.
- ה. במגרשים 29 ו- 31 שטח למטרות שרות כולל 1600 מ"ר לחניה מקורה.

21. איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה עפ"י תוכנית זו.

22. תוקף התוכנית

סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור שבתוכנית ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית. אם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך 3.5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

23. תאריכי ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.



באר-שבע - נוה זאב

פלחים 2,1

2.5 דונם

מוסדות בריאות .ו.

- 1 מגרש למרפאה אזורית שכונתית 2.5 דונם.
- 1 מגרש לתחנה לאם ולילד 0.5 צמוד למרפאה.
- 1 מגרש לתחנה לאם ולילד 0.5 נפרד.

5.5 דונם

מוסדות דת

- 1 מגרש לבית-כנסת מרכזי 2 דונם
- 1 מגרש לבית-כנסת עדתי גדול 1 דונם
- 3 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים 1.5 דונם
- 1 מגרש למקווה, מרוחק ממבנה בתי-הכנסת ובמקום מוצנע מעיוני עוברים ושבים.

1) באוגוסט מקנה ז.  
 2) חוקר בקולט כ-50000  
 3) חוקר כנסת ב-10000  
 4) חוקר מקבל  
 5) חוקר מקלה ביח?  
 6) חוקר ב'ג כנסת

2 דונם

מועדוני נוער .ח.

- 2 מגרשים 1 דונם כ"א, למועדוני נוער תנועתיים, בפריפריה של השכונה.

7) חוקר אהמפליקס  
 8) חוקר אש/ה/כסארק

15 דונם

תרבות נוער וספורט .ט.

השטח הדרוש לפונקציות אלה ושניתן במקרה זה להצמידן לאחד מבתי הספר היסודיים כ-15 דונם, עבור מתנ"ס שכונתי, ספרייה, חדרי חוגים, מגרשי טניס וכו'.

2

30 דונם

גינות ציבוריות ומגרשי משחקים לילדים .י.

- 1 מגרש לגינה שכונתית מרכזית - 15 דונם.

- 3 מגרשים למגרשי משחקים לגיל הרך, משולבים עם גינות קטנות, 5.0 דונם כ"א.

ניתן להקטין את החלוקה, בתנאי שתישמר המיכסה של 4 מ"ר לנפש, ובתנאי שהגינה הציבורית השכונתית לא תהיה קטנה מ-12 דונם, ומגרש המשחקים לא קטן מ-2.5 דונם.

5-6 מקבילים של כ-50000  
 7) חוקר אהמפליקס  
 8) חוקר אש/ה/כסארק

באר-שבע - נוה זאב

פלחים 2,1

מסחר שכונתי י.א.

לפי המכסה המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש)  
ידרשו 900 מ"ר שהן כ- 25 חנויות.

פג' 20

ניתן לרכז כ-50% (500 מ"ר) להקמת מינימרקט  
בינוני בתוספת סניף דואר ובנק, ובנוסף  
3 ריכוזים בני 2-3 חנויות כ"א.

4.5 דונם

מגרשים רזרביים י.ב.

1 מגרש - 1.5 דונם.

3 מגרשים - 1 דונם.

ב ב ר כ ה,

לואיס אשכנזי  
ראש ענף (מוסדות ציבור)

לא/הר  
ה-ש-צ-בש