

התעודת הבנייה  
מקבל ממס'ר 16/11/97

שכונת דמב"ס באר-שבע

ד פ ה ס ב ר

השטח המתוכנן כ-250 דונם, נמצא בליבה של באר-שבע, בין העיר העתיקה לבין שכונה א' ושכונה ה'. השטח בנוי בשוליו, אולם מרכזו אינו מכונה ומפוזרים בו צדיפים ומבנים ארעיים, ששימשו בעבר את הסוכנות ואת עיריית באר-שבע ומוסדות אחרים.

השטח הנ"ל הינו בתחום שטח עתיקות מוכרז.

התוכנית מציעה שכונה בת כ-1,000 יח"ד שבמרכזה מצוייה כיכר עגולה, שסביבה חזית מסחרית ומבנה מגורים בגובה של 10 קומות.

רשת דרכים היא המשכית וקושרת את השכונה החדשה עם שכונה א' וכן את העיר העתיקה עם שכונה ט'.

החניה תהיה בחלקה עילית ובחלקה תת-קרקעית.

הכוונה למכלול מגורים ברמה גבוהה שיצור מוקד ויזואלי בחלק זה של העיר.

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון (בניה/הוראת שעה) התשי"ן 1990  
מס' תכנית מס. 208/10/5  
הועדה לבניה למגורים (מס. 10.8)  
החליטה ביום 16/10/97 לאשר את התכנית  
מנהל מנהל התכנון  
מנהל מנהל התכנון

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
הפקדות ותכנית מס. 208/10/5  
הועדה לבניה למגורים (מס. 86)  
החליטה ביום 16/10/97 להפקיד את התכנית.  
מנהל מנהל התכנון

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

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב א ר - ש ב ע

ש כ ו נ ת ר מ ב " ם

תוכנית מס' 208/במ/5

שינוי לתוכניות מתאר מס' 43/101/02/5 , 101/02/5  
ולתוכניות מפורטות מס' 6/139/03/5 , 122/03/5 , 177/03/5 , 4/139/03/5 ,  
5/139/03/5

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר-שבע
גושים וחלקות:	38005 (לא מוסדר) . 38006 חלקות 169 , 209 , 224 . 38035 חלקות 17 (חלק) , 24-28 , 31 , 43-52 , 53 (חלק)
שטח התוכנית:	164.556 דונם
היוזם:	הועדה המקומית באר-שבע
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (יוסף שרשבסקי מס' רישוי 04604)
בעל הקרקע:	עיריית באר-שבע ומנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	30.04.95
עדכון:	01.07.95
עדכון:	28.08.95
עדכון:	12.11.95
עדכון:	28.07.96
עדכון:	28.10.96

## 1. שם התוכנית ותכולתה

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 5/כמ/208 שכונת רמב"ם באר-שבע, שינוי לתוכניות מתאר מס' 43/101/02/5, 101/02/5 ולתוכניות מפורטות מס' 5/139/03/5, 6/139/03/5, 122/03/5, 177/03/5, 4/139/03/5, 5/139/03/5 (להלן התוכנית), אשר תחול על השטחים הכלולים בגבולות התוכנית.

## 2. גבולות התוכנית

כמסומן על גבי התשריט בקו כחול רצוף.

## 3. מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

## 4. יחס לתוכניות אחרות

- 4.1 תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר באר-שבע על תיקוניה ולתוכנית מתאר מס' 43/101/02/5 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.
- 4.2 תוכנית זו מבטלת את תוכנית מתאר מס' 101/02/5 ואת תוכניות מפורטות מס' 5/139/03/5, 4/139/03/5, 6/139/03/5, 122/03/5, 177/03/5, 5/139/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

## 5. מסמכי התוכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלקי בלתי נפרד מהתוכנית:
- א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
  - ב. תשריט ערוך ב-ק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
  - ג. נספח בינוי מנחה ב-ק.מ. 1:1250 (להלן נספח בינוי).
  - ד. נספח תחבורה מנחה בק.מ. 1:1250 (להלן נספח תחבורה).

## 6. ציונים בתוכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## 7. הפקעות לצרכי ציבור

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

## 8. חניה

- 8.1 בשטח התוכנית חניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה בתוכנית מתאר באר-שבע.
- 8.2 במגרשים 19-22 לא תהיה חניה תפעולית בתחומי המגרש. הפריקה תהיה ישירות מהרחוב, באישור משרד התחבורה.

## 9. תכליות ושימושים

מספר יחידות הדיוור, השימוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התוכנית יהיה עפ"י רשימת התכליות והשימושים להלן ועפ"י טבלת איזורים, שימוש ומגבלות בניה בסעיף 15.ב. להלן.

**9.1.1. אזור מגורים מיוחד - מגרשים מס' 8, 15, 16, 18, 23**

מגרש מס' 8 - תותר הקמת שני בנייני מגורים קשורים בפרגולה.  
יותר מעבר כלי רכב דרך המגרש למגרשים מס' 7, 11, 12  
הגובלים בו ובתוכנית.

מגרשים 15, 16, 18, 23 - תותר הקמת בנין מגורים אחד בכל מגרש. תוגש  
תוכנית עיצוב אדריכלי (ראה סעיף 14 להלן).

**9.1.2. אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית - מגרשים 19-22**

תותר הקמת בנייני מגורים, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. שטח החנויות כולל  
מחסנים, יהיה לפי המפורט בטבלת אזורים, שימושם ומגבלות בניה, להלן.  
החנויות תהינה חנויות צריכה ראשונית ושרותים אישיים. לא תותר הקמת  
סופרמרקטים. תוגש תוכנית עיצוב אדריכלי (ראה סעיף 14 להלן)  
קו בנין בחזית המסחרית: סטו ברוחב-3.5 מ'-בקו בנין 0  
קו בנין לקומה א' - 3.5 מ'  
קו בנין לקומה ב' ושאר הקומות - 7 מ'

**9.2. שטח לבנייני ציבור - מגרשים 101 - 108**

מגרשים 106, 108 - גני ילדים.

מגרש 101 - מוסדות תרבות כגון: מוזיאון, גלריה, ספרייה וכיוצא בזה.  
א. המבנה במגרש זה הוא לשימור. ייאסר ביצוע שינויים מכל סוג  
שהוא. במקרה של חוות דעת הנדסית לאי שימוש במבנה לשימור  
במצבו הפיזי הקיים, תותר בנייתו מחדש תוך שיחזור של  
החזיתות ואופי המבנה, הכל עפ"י אישור מיוחד ע"י הועדה  
המקומית לענין זה. חוות הדעת שתידרש תוזמן ע"י הועדה  
המקומית ותמומן ע"י המבקש בעל הבקשה.  
ב. בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל, ניתן לשנות חלוקה פנימית, באופן  
שתתאם את אופי המבנה וייעודו.  
ג. פיתוח השטח ישחזר את השדרה ההיסטורית כפי שהייתה קיימת.

מגרשים 103, 105 - בתי ספר.

מגרש 104 - מוסד ציבורי.

מגרש 102 - אכסניה ושרותים נלווים, בית ספר ומכללה.

מגרש 107 - נועד להקמת מוסד עירוני-תרבותי.

**9.3. אתר לאומי - אתר לאומי כמשמעותו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע,**

אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ב - 1992.

השיפוצים במבנים יבוצעו בחומר דומה לקיים במבני האתר ללא  
שינוי במעטפות החיצוניות של המבנים.

כל שינוי במבנים לרבות תוספות יהיו באופן שתשמרנה הצורות  
הארכיטקטוניות של מבני האתר. על אף האמור בסעיף מס' 17

להלן, היתרים לעבודות בניה במבני האתר הלאומי שבמגרשים מס'  
701 ו-702, ינתנו ע"י הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית.

מגרש 701 -

ישמש למוסד תרבותי ציבורי. יותר שיפוץ פנים, כולל הקמת  
תקרות ביניים וגג קשיח או שקוף.

מגרש 702 - ישמש למוסד ציבורי ותרבותי עירוני, שישלב את המבנים הקיימים בשטח. לא תותר תוספת בניינים ובניה כלשהיא מעבר לקיים.

9.4. ש.צ.פ.

מגרשים 201-208 - ייעודים מותרים: גינון, שדרות, מגרשי משחק, רצועות ירק. תותר הקמת מזרקות, מתקני משחק, סככות צל, ספסלים, תאורה, גידור, העברת קוי תשתית וכיוצא בזה.

9.5. ש.פ.פ.

מגרשים 301-302 - כנ"ל.

מגרש 303 - תותר בניה חניה תת-קרקעית שתשרת את מגרש 8 ותתחבר אליו לחניה אחת במפלס תת-קרקעי.

9.6. שביל להולכי רגל - מעבר להולכי רגל והעברת קוי תשתית.

10. איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט נתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תוכנית זו.

11. חלוקה ורישום

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

12. זיקת הנאה

זכות המעבר לכלי רכב והולכי רגל במגרש מס' 8 וזכות המעבר להולכי רגל במגרשים מס' 19, 20, 21, 22 תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין.

13. עיצוב מבנים

1. כל המבנים שייבנו על פי תוכנית זו יצופו ציפוי קשיח, לוחות אבן, קרמיקה או פסיפס. לא יותר בטון גלוי.
2. לכל מבנה תהיה אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת.
3. קולטי שמש יוסתרו ע"י מבנה מתאים, הדודים לא יראו.

14. עיצוב אדריכלי

תוגש תוכנית עיצוב אדריכלי מחייבת, שתכלול חזיתות וחתכים עקרוניים בק.מ. 1:200. בהוראות התוכנית תכלל חזית אחידה. שינויים במספר יח"ד במבנים יותנו בהגשת תוכנית עיצוב אדריכלי מתוקנת, שתוכיח לשביעות רצון מהנדס הועדה, כי העיצוב האדריכלי של המכלול לא נפגע. תוכנית כאמור תוגש כתוכנית משותפת לקבוצות מגרשים כדלקמן: 1. 19-22, 2. 15,16, 3. 18,23. לכל אחת מהקבוצות תוגש תוכנית בנפרד.

15. א. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

הערות	מרווחים			מס' קומות	מס' יח"ד במגרש	שטח בניה לנספחים במ"ר	% בניה מרבי ס"ה	% בניה מרבי לקומה	שטח מגרש מיני' במ"ר	תוכנית מפורטת	אזור
	ק'	צ'	א'								
	7	4	6	1	2	8	-	25	500	101/02/5	מגורים א'
	6 לפי תוכנית מפורטת			3	לפי התוכנית	-	-	25	1000	"	מגורים ג'
	5	5	12	12	72	-	-	30	-	6/139/03/5	מגורים מיוחד
	0/3	0/3	0/3	3	-	-	120	60	-	177/03/5	שטח לבנייני ציבור
איסור ביצוע שינויים										177/03/5	מבנה לשימור
אין לבצע שינויים במעטפת החיצונית				-	-	-	-	-	-	43/102/03/5	אתר לאומי

15.ב. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מוצע

הערות	קו' בנין			תכס -ית מרב -ית	אחוזי בניה מותרים במגרש				מס' יח"ד במגרש	מס' קומות	שטח מגרש מזערי במ"ר	מגרש מס'	אזור	
	ק'	צ'	א'		ס"ה	שטחי שרות		שימוש עקרי						
						מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת						מעל כניסה קובעת
1	כמסומן בתשריט	36	470	30	80	-	360	82	14+ ע' + מרתף	4140	8	מגורים מיוחד		
													36	440
1, 2	כמסומן בתשריט ובסעיף 9.1.2 לעיל	40	445	160	80	-	205	72	13 + מרתף	4500	22-19	מגורים מיוחד עם חזית מסחרית		
	כמסומן בתשריט	60	120	-	40	-	80	-	3	910	-102 108	שטח לבניני ציבור		
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4900	101			
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	370	701	אתר לאומי		
3	כמ"ב	-	-	-	-	-	-	-	-	7160	702			
	-			-	-	-	-	-	-	720	301 302	ש.פ.פ.		
4	כמסומן בתשריט	100	100	-	-	100	-	-	1 תת קרקעית	250	303			
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-201 208	ש.צ.פ.		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200	-401 403	שביל להולכי רגל		

הערות לטבלה:

1. שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת הם לחניה תת-קרקעית בשתי קומות ושרותים טכניים.
2. אחוזי הבניה כוללים שטח מסחרי לכל מגרש שלא יעלה על 200 מ"ר שטח עיקרי ועוד 50 מ"ר שטח שרות למחסנים. קומת עמודים מפולשת נכללת בשטחי שרות המפורטים בטבלה.
3. לא תותר בניה נוספת על הקיים.
4. שימוש עיקרי הוא לצרכי חניה בלבד.

## 16. שטח עתיקות מוכרז

שטח התכנית בשלמותו כלול בתחום שטח עתיקות מוכרז של העיר באר-שבע, פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות מוכרז ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות.  
עבודות פיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.

## 17. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.
- ב. כמגדשים מס' 15-23 הבקשה למתן היתר תכלול בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל תוכנית עיצוב אדריכלי, כאמור, בסעיף 14 לעיל.
- ג. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.  
התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. מתן היתרי בניה יותנה בתאום עם רשות העתיקות בכפוף לאמור בסעיף 16 לעיל.  
ה. היתרי בניה במגדשים מס' 15 ו-16, ינתנו לאחר תיאום גובה הבניינים (מס' הקומות) עם צה"ל.

## 18. הנחיות כלליות לתשתיות

- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל הקיימים:
- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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.  
ברשת מתח נמוך - 2 מ'  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'  
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו - 20 מ'
  - 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 החשמל.
  - ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגדשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

## 19. שרותים הנדסיים

- א. ניקוז המבנים והמגדשים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ג. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס הועדה המקומית.
- ד. רשת כבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים, בשטחים שיבנו לפי תוכנית זו, תהיה תת-קרקעית.



**20. תוקף התוכנית**

סיום יציאת יסודות עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננים בתוכנית ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, ייפקע תוקפה כולה או מקצתה, כאמור, בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990.

**21. שלבי ביצוע התוכנית**

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

שרשבסקי/מרש אדריכלים  
שדרות שי"ר 21  
בית נויעם באר-שבע  
84894  
טלפקס 07-70689

.....חתימת המתכנן

לפי כלל המדיניות הכלכלית והמסוימת, אגודת המוסמכות,  
החייבת הינה לפרסם תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות  
כל זכות ליוזם ולמבנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והתחם עפ"י המסמך  
המחייב בנינו, ואין התכניתנו זו באה במקום הסכמת כל  
בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל הורה ועפ"י כל דין.  
למען הכר ספק בוצעו בזה כי אם נכטה או ייעשה על  
דיני המסמך בנין השטח הנדון בתכנית, אין בחתימתנו  
על התכנית הכנה או הודאה בקיום המסמך כאמור /ו/או  
ויתור על זכותנו לבטל כלל הפרתו ע"י מי שרכש  
אתהו על פניו והריות כלשהו בשטח, /ו/או על כל זכות  
אחרת העומדת לנו ככה המסמך כאמור ועפ"י כל דין,  
שכן החתימתנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית.  
מיונהל מקרקעי ישראל 21.8.96  
מחוז הדרום



.....חתימת בעל הקרקע

.....חתימת הרוזם