

95/02

מחלקת המכשירים
16-06-1987
מחלקת המכשירים

העוזר המשפטי
א.ו.א.ר

מרחב תכנון מקומי

שכת התכנון המחוזית
15-06-1999
מחוז הדרום

ב א ד - ש ב ט

תכנית מתאר מס' 88/102/02/5

שינוי לתוכנית מתאר 37/102/02/5

שינוי לתוכנית מפורטת 6/116/03/5 ו-1/5/במ/7

מסגרת התכנון כמות דרום
הקו התכנון והכפית השבייה-1965
היישובי והתוכנית מס' 88/102/02/5
הכפית והתוכנית מס' 37/102/02/5
מס' 6/116/03/5
מס' 1/5/במ/7

- 20.2.96 :
- 5.5.96 :
- 19.5.96
- 14.8.96
- 6.11.96
- 10.11.96
- 20.1.97
- 24.3.97
- 1.6.97
- 20.10.97

תאריך
עידכונים

88/102/02/5
מס' 37/102/02/5
מס' 6/116/03/5
מס' 1/5/במ/7

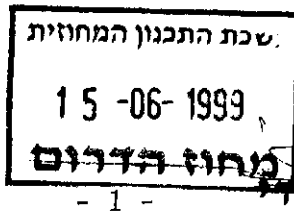
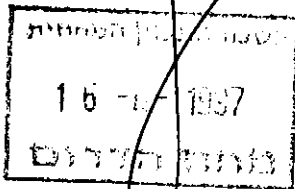
שכת התכנון המחוזית
16-12-1997
מחוז הדרום

הענתק משפד
11.11.98

שכת התכנון המחוזית
15-06-1999
מחוז הדרום

מ ב ו א

התכנית מוגשת במטרה לפתח את האזור דרומית לשיכון דרום
לאורך קטע ואדי באר-שבע ע"י בניית אזור מגורים
התכנית כוללת כ- 739 יחוד' בבנייני 8 קומות ו- 12 קומות על קומת קרקע.



העתיק משורה
15.11.99

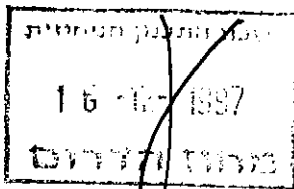
פרק 1 - התכנית

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא : "תכנית מתאר מס' 88/102/02/5 המהווה שינוי לתכנית מתאר 37/102/02/5 ולתכניות מפורטות 6/116/03/5 ו-1/7/במ/5"
- 1.2 המקום: באר-שבע שיכון דרום .
- 1.3 גושים: 38032 חלק (חלקה 79) 38033 חלק (חלקה 119) 38019 חלק 38007 חלק, 38052 חלק, 38059 חלק.
- 1.4 מסמכי התכנית : א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - (1) 7 דפי הודאות בכתב (להלן "הודאות התכנית")
 - (2) תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט").
 - ב. נספח בינוי מנחה (לא מחייב) בק.מ. 1:1250 .
- 1.5 שטח התכנית : כ-155.15 דונם.
- 1.6 יוזם התכנית : הועדה המקומית ב"ש , החב' הכלכלית ב"ש.
- 1.7 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל , עיריית באר-שבע.
- 1.7.1 בעלות על המגרשים:מגרשים מס' 01,02,03,04,05,06,07,703,800,801 עיריית באר-שבע.
- מגרשים מס' 08,704 - מ.מ.י.
- 1.8 עורך התכנית : יי. קסלר אדריכל מתכנן ערים , רח' נגבה 20 באר-שבע מס' רשיון : 02624.
- 1.9 יחס לתכניות אחרות : תכנית זו משנה תכניות מפורטות מס' 6/116/03/5 ו- 1/7/במ/5 ותכנית מתאר 37/102/02/5 בתחום גבולות תכנית זו.
- 1.10 מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד ע"י שינוי ביטוי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- 1.11 ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

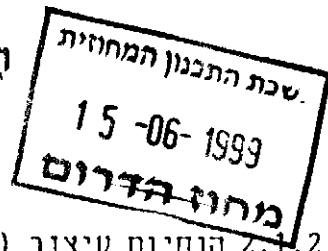
פרק 2 - רשימת התכליות , השימושים וההגבלות.

2.1 אזור מגורים מיוחד:

- 2.1.1 באזור זה תותר בניה למגורים עד גובה 8 - 12 קומות על קומת קרקע.
- 2.1.2 הנחיות עיצוב :
הקווים המסמנים את הבינוי בנספח הבינוי המנחה מציינים את המגמות ואופי הבינוי.
גגות המיבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד) .
מעקה הגג יהיה בנוי מפולס אופקית ואחיד לכל אורכו.
מעקות הסתרה למתקני מזוג אוויר ו/או צנרת דודי שמש יהיו באישור מהנדס הועדה בעת הבקשה להיתר.



העדה משדודי
16.6.98



- 2 -

2.1.2 הנחיות טיצוב (המשך)

ציפוי חזיתות הבנינים יהיה עם לוחות אבן מלבנית בהירה.

חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות של אותו המבנה.
ניתן לתת גוונים במעקות או ובאלמנטים בודדים יחודיים במבנה באישור מהנדס העיר ובתנאי שלא יעלה על 15% משטח החזיתות.

כל קירות הפיתוח והגדרות יצופו באבן מלבנית בהירה תואם לחומר גמר המבנה.

2.2 אזור מגורים משולב - מגורים, מסחר:

2.2.1 באזור זה תותר בניה למגורים עד גובה 8 קומות על קומת קרקע. בקומת קרקע של הבנין הצפוני במגרש מס' 04 תותר שימוש למסחר קמעוני.
גובה שטח המסחרי לא יוקטן מ - 2.75 מ' בין רצפה לבין תחתית התקרה.

2.2.2 הנחיות טיצוב:

הקווים המסמנים את הבינוי בנספח הבינוי המנחה מציינים את המגמות ואופי הבינוי.

גגות המיבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד).

מעקה הגג יהיה בנוי מפולט אופקית ואחיד לכל אורכו.

מעקות הסתרה למתקני מזוג אויר ו/או צנרת דודי שמש יהיו באישור מהנדס הועדה בעת הבקשה להיתר.

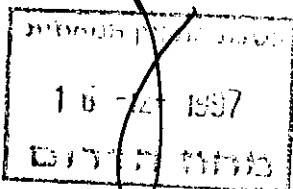
ציפוי חזיתות הבנינים יהיה עם לוחות אבן מלבנית בהירה.

חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות של אותו המבנה.
ניתן לתת גוונים במעקות או ובאלמנטים בודדים יחודיים במבנה באישור מהנדס העיר ובתנאי שלא יעלה על 15% משטח החזיתות.

כל קירות הפיתוח והגדרות יצופו באבן מלבנית בהירה תואם לחומר גמר המבנה.

2.3 אזור מגורים משולב - מגורים, בניני ציבור:

2.3.1 באזור זה תותר הקמת בניה למגורים עד גובה 8 קומות על קומת קרקע. בקומת קרקע במגרש מס' 07 תותר שימוש לגן ילדים 2 כיתות. גובה שטח לגן ילדים לא יוקטן מ 2.80 מ' בין רצפה לבין תחתית התקרה.
לכיתות תוצמד חצר למשחקים ותותר הקמת סככת צל בשטח של 30 מ"ר.



העורך משפטי
11.1.98

- 3 -

2.3.2 הנחיות עיצוב:

הקוים המסמנים את הבינוי בנספח הבינוי המנחה מציינים את המגמות ואופי הבינוי.

גגות המיבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד).

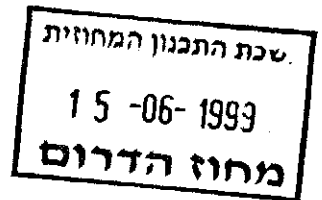
מעקה הגג יהיה בנוי מפולס אופקית ואחיד לכל אורכו.

מעקות הסתרה למתקני מזוג אויר ו/או צנרת דודי שמש יהיו באישור מהנדס הועדה בעת הבקשה להיתר.

ציפוי חזיתות הבנינים יהיה עם לוחות אבן מלבנית בהירה.

חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות של אותו המבנה. ניתן לתת גוונים במעקות או ובאלמנטים בודדים יחודיים במבנה באישור מהנדס העיר ובתנאי שלא יעלה על 15% משטח החזיתות.

כל קירות הפיתוח והגדרות יצופו באבן מלבנית בהירה תואם לחומר גמר המבנה.



2.4 אזור מגורים א'

2.4.1 באזור זה תותר הקמת בתי מגורים צמודי קרקע דומשפחתיים עם קיר משותף בין 2 יחידות הדיור.

2.4.2 באזור זה תותר הקמת מבני עזר וסככות רכב.

2.4.3 מגבלות וזכויות בניה עפ"י טבלת שטחים בסעיף 2.10.

2.5 אזור מגורים ג'

באזור זה תותר הקמת בניה למגורים עד גובה 4 קומות כולל קומת קרקע.

2.5.1 הנחיות עיצוב כמו בסעיף 2.1.2, במקום ציפוי אבן יהיה הציפוי טיח מותז מצופה צבע בהיר עמיד.

2.6 שטח ציבורי פתוח.

2.6.1 בשטח זה יותר גינון, פיתוח, שבילים להולכי רגל, מעבר קוי תשתית, מתקני משחקים וספורט וכו', לא תותר כל בניה. בין הוודאי ודרך מס' 2 תתוכנן טיילת.

2.7 שטח לבניני ציבור.

2.7.1 בשטח זה תותר בנית בניני ציבור בלבד כגון: גני ילדים, בתי ספר, מעונות מועדוני נוער, מקואות, בתי כנסת וכו'.

חומרי גימור המבנים יהיו לשביעת רצון מהנדס הועדה.

2.8 דרכים

רוחבן ותואיהן של הדרכים והחניות הציבוריות יהיו כמסומן בתשריט. אין כניסה למגרשים מדרך מס' 2.

10-10
 תעתיק משפטי
 11.11.93

2.9 טבלת שטחים והנחיות בניה - מצב קיים.

שטח מירבי, מבני עזר, סככות רכב ומרחפים	קווי בנין מזעריים במ"ר			מספר קומות מירבי	מספר יח"ד מירבי למגרש	היטל קרקע מירבי ב-%	% בניה מירבי שרותים	% בניה מירבי מבנה עיקרי	שטח מגרש מזערי ב-מ"ר	מגרש מס'	יעוד
	אחורי	צד	חזית								
מבנה עזר: 8.0 מ' סככות רכב: 15.0 מ'	3.0	0.0 / 3.0	3.0	2	1	50	10	65	250	199-370 (309/1)	מגורים א'
מרחף עד 15% בגובה מירבי 2.20 מ'	לפי תשריט			שתי קומות + עליית גג	16 16 12 12	35 35 35 35	15 15 15 15	70 70 70 70	500	602 603 604 605	מגורים ב'
מחסן: 6.0 מ"ר ליח"ד	לפי תשריט			3+ע+ק' גג	13	22	10	80	1500	701-702	מגורים ג'
	5.0 5.0	3./5. 5.0	5.0 5.0	3 3		40 40	10 10	120 120	250	808 809	בניני ציבור
	לדרכים: לפי תשריט שביל להולכי רגל : 0.0 מ' למגרשי שכן : 3.0 מ'										
-----	-----				-----	-----	-----	-----	-----	902-920	שצ"פ

שכת התכנון המחוזית
 15-06-1993
 מחוז הדרום

מחוז הדרום

קדו"ר	מספר מבנים במגרש	מס' יחיד'	מס' קומות	חכסית שטח מירב' במ"ר	סה"כ עיקרי שטח+שרות במ"ר	שטחי בניה מירביים במ"ר				שטח מגרש ב-ד'	מגרש מס'	אזור	
						מטרות שרות		מטרות עיקריות					
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע לחניה	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
לחזית דרך 5.00													
לחזית מזרח 0.00	1	1	2	200	285	25	6	--	260	--	0.40	309/1	א'
לחזיתות מערב וצפון 3.00													
לחזית דרכים כמסומן בתשריט לחזיתות אחרות 5.0 מ' (5)	3	132	ק.ק. 12+	3200	22240	3200	3200	15840	--	8.54	01	מגורים מיוחדים (3) (1)	
	3	132	ק.ק. 12+	3200	22240	3200	3200	15840	--	8.11	02		
	3	96	ק.ק. 8+	2300	16120	2300	2300	11520	--	6.77	03		
	2	64	ק.ק. 8+	1500	10980	1500	1500	7680	--	4.77	05		
	3	96	ק.ק. 8+	2300	16120	2300	2300	11520	--	5.28	06		
	3	96	ק.ק. 8+	2300	16120	2300	2300	11520	--	6.32	08		
	2	64	ק.ק. 8+	1500	10900	1500	20	7680	--	4.67	04		מגורים משולב-מסחר
	1	32	ק.ק. 8+	750	5560	750	40	3840	--	3.25	07		מגורים משולב-מגורים בנייני ציבור
	1	(213)	ק.ק. 3+	308	1390	150	--	1240	--	1.40	703	מגורים ג'	
	1	(213)	ק.ק. 3+	435	1800	200	--	1600	--	1.98	704		
		739	סה"כ יח"ד										
לחזית דרך כמסומן בתשריט לחזיתות אחרות 3.0 מ'				2	5000	7000	1000	-	6000	-	8.88	800	שטח לבנייני ציבור
				2	600	900	100	-	800	-	1.066	801	

הערות: (1) תניה מקורה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בגובה פנימי מירב' 2.50 מ'.

(2) תותר לבנות יח"ד אחת על הגג.

(3) בקומות הקרקע תותר בניית 2 יח"ד צמודות קרקע בכל בנין. לדירות הנ"ל יוצמד קרקע עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש בצמוד לבקשה להיתרי בניה.

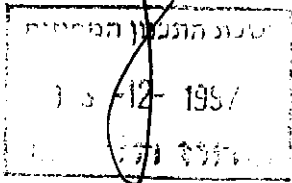
בקומת הקרקע תותר בניית מחסנים לדיירי הבית בשטח מירב' של 6.0 מ"ר ליח"ד. יובטחו תנאים לכניסת נכים לבתים עד למעליות.

בקומת הקרקע תותר הקמת תחנות שנאים של חב' החשמל.

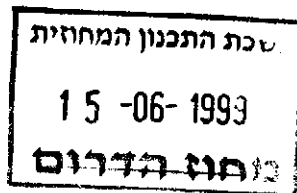
(4) במגרש מס' 309/1 שטחו מירב' של מבנה עזר יהיה 8.0 מ"ר, גובהו עד 2.5 מ', קו בנין לדרום 5.0 מ', למזרח 0.0 מ'.

(5) קווי בנין מתחת לקרקע - לחזית דרכים: כמסומן בתשריט, לחזיתות אחרות: 0.0 מ'.

(6) עבור מבנה עזר וחניה מקורה (7) קווי בנין לסככת רכב לדרום 0.0 מ' למערב 0.0 מ'.



העתיק מסדרי
- 6 - 11.1.88



2.11 חניה

- 2.11.1 שטחי החניה יהיו בתחומי המגרשים לפי תקן חניה ת"מ ב"ש .
 - 2.11.2 החניה תהיה מעל ו/או מתחת לקרקע.
 - 2.11.2 הגישה למגרש 801 תהיה דרך מגרש החניה הצמוד בצד הדרום מזרחי.
 - 2.11.3 כל החזיתות לצד הדרכים 4 ו 9 תהיה מגודרת בגדר שקופה.
 - 2.11.3 במגרש 04 תהיה החניה המיועדת למסחר מופרדת מהחניה של המגורים.
- 2.12 תנאים למתן היתר בניה.**

- 2.12.1 היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטת לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- 2.12.2 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית פיתוח ובינוי.
- בתחום שבין קו אורך 129700 וקו אורך 129800 גובה המבנים לא יעבור 285 מ' מעל פני הים.
- יש לקבל אישור לתכניות הסדרי תנועה מפורטות מרשויות התמרון.

2.13 שטח עתיקות מוכרז.

פיתוח בתחום שטח עתיקות מוכרז יעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות פיתוח ובניה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות על פי המתחייב מחוק העתיקות.

פרק 3 כללי

- 3.1 הפקעה לצרכי ציבור :**
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק תכנון והבניה התשנ"ה 1965, סעיפים 188 א ו - 188 ב וירשמו על שם הרשות המקומית .
- 3.2 חלוקה ורישום:**
- חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה 1965.
- 3.3 מערכת השטחית**
- 3.3.1 - מים - אספקת המים תהיה ממערכת המים העירונית מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- 3.3.2 - ביוב - המבנים יהיו מחוברים לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ובתאום עם משרד הבריאות.
- 3.3.3 - ניקוז - פיתוח כל שטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית ו/או העירונית בתאום אם רשות הניקוז.
- בין המגרשים 05 - 06 עובר קו ניקוז עירוני בשטח המיועד לחניה לדירי הבית. בשטח זה תישמר זכות גישה לעיריית באר שבע.

שכת התכנון המחזית

3.3.4-חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטת חברת חשמל.
א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנה לקו חשמל על ידיים
בקרבת קווי חשמל על ימים 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.

- בקו מתח נמוך 3 מטרים.
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.
- בקו מתח עליון 161- ק"ו 20 מטרים.
- ב. קווי אספקה מתח גבוה יהיו תת-קרקעיים.
- ג. קווי אספקה מתח נמוך יהיו תת-קרקעיים.
- ד. תחנות השנאים יותקנו בתוך המבנים או מתחת לקרקע בחצרות המבנים.

ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים הללו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
ו. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי חשמל על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.0).

שכת התכנון המחזית
15-06-1993
מחוז הדרום

3.3.5-תקשורת-מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פיתוח באישור חב' בזק.

3.3.6-מרחבים מוגנים- בהתאם לתקן הג"א ובאישורו.

3.4 שלבי ותאריכי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

3.5 מבנה להריסה : א. המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו לפי תנאים בהיתר.

ב. תנאי להוצאת תעודת גמר תהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

חתימת העורך:

י. קסלר
אדריכל מערך ערים
נג'ח 20 ש"ס 278578

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היזם:

החברה הכלכלית
לפיתוח באר-שכרבעים
ת.ד. 857 באר-שבע