



שכת התכנין המחוזית  
13-12-1993  
מחוז הדרום

העניק מטעמי  
14.12.93

מבוא

לצורך הקמת מעבר חציה תת-קרקעי מתחת לדרך  
מס' 2, נוצר צורך בהסדרה מחודשת מערכת הקירות  
התומכים ושבילי הולכי הרגל בשטח התוכנית, מבלי  
לפגוע בזכויות הבנייה של מגרשי המגורים.

העורך מטעמי  
14.12.93

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 10/192/03/5 שינוי לתוכנית מס' 5/במ/130/5  
רובע נווה זאב - פלח 2.

שכת התכנון המחזית  
13-12-1993  
מחוז הדרום

2. המקום

מחוז : הדרום  
נפה : באר-שבע  
מקום : באר-שבע - רובע נווה זאב, פלח 2, מגרשים מס' 106, 107.  
גושים (חלקות) : 38139 (לא מוסדר), 38059.

3. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

4. יוזם התוכנית

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון.

5. עורך התוכנית

אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים מ. ד. 27979.  
מרכז הנגב 43, באר - שבע. טל. 07-6498111.

6. שטח התוכנית

7.472 ד'.

7. מסמכי התוכנית

- 7.1 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 10 דפים הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
- 7.2 תוכנית בינוי ופיתוח מנחה ערוכה בק.מ. 1:500 (להלן: נספח בינוי).

העדה העירונית  
10.12.98

8. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית כפופה לתוכנית מס' 5/130/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

שכת התכנון המחוזית  
13-12-1998  
מחוז הדרום

9. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. מטרה התוכנית

שינוי תוואי שביל להולכי רגל ע"י שינויים ביעודי קרקע, חלוקת מגרשים ושינוי הנחיות ומגבלות הבנייה במגרשים מס' 106, 107.

11. 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'.

12. חלוקה ורשום

חלוקת המגרשים עפ"י המסומן בתשריט תעשה ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 פרק ג' סימון ז'.

13. תכליות ושימושים

13.1 אזור מגורים מיוחד

א. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים הכוללים עד 9 קומות + קומת קרקע + קומת מרתף.

ב. שטחים למטרות שרות - יש אפשרות לבניית קומת עמודים בחלק מהקומה

או בקומה כולה וכן לבניית תחנת טרנספורמציה פנימית במבנה.

בכל כניסה לבנין יוקם מחסן משותף לעגלות ילדים, אופניים וכד'

ומחסן עבור ציוד גינון.

מחסנים פרטיים יוקמו במרתף או בקומת קרקע.

שטח מרבי של מחסנים פרטיים - 6.0 מ"ר לכל יחידת דיור.

לא תותר חריגה של השטחים בהם יתוכננו המחסנים במרתף, מחוץ לקו

היטל הבנין.

ג. מרתף חניה - ניתן להשתמש במרתף, או בחלק ממנו, לחניה.  
קווי הבנין במרתף הם בהתאם למפורט בטבלת אזוריים  
שמושים ומגבלות בנייה (ס' 18.2).

### 13.2 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה מותרת הקמת מתקני משחקים פתוחים לרשות הציבור, קירות  
תומכים ופיתוח שטח, שטחי גינון ונטיעות, מעבר קווי תשתית ציבורית,  
שטחים לניקוז, שבילים פנימיים, וכו'.

### 13.3 דרכים

א. דרכים - שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות  
ושבילים להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית  
ציבורית. מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת או כל חומר  
אחר, למעט אספלט.

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

### 13.4 שביל להולכי רגל

שטח מיועד למעבר להולכי רגל, הקמת קירות תומכים, גינון, ניקוז  
ומעבר קווי תשתית ציבורית.

### 13.5 שטח עתיקות

במגרש מס' 106 בשטח המסומן בקיוקו יש אישור לסלילת מגרשי חניה עיליים  
בלבד בתחום העתיקות בפיקוח צמוד של מפקח מטעם רשות העתיקות.

שבת התכנין המחזית  
13-12-1993  
בחוזה הדרום

התקן משפטי  
14.1

14. הנחיות ומגבלות בנייה

14.1 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.

14.2 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.

14.3 מצללות

א. מצללות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבניין תהיינה חלק

מהבקשה להיתר של כל בנין. המצללות תהיינה בעיצוב אחיד ותפורטנה

בבקשה להיתר בק.מ. 1:20.

ב. מצללות לקירוי חניונים תהיינה אחידות בעיצובן לכל אזור יעוד.

ההנחיות לעיצובן הן חלק מתוכנית הבינוי לביצוע ותפורטנה

בבקשה להיתר בק.מ. 1:20.

שכת התכנון המחוזית  
 13-12-1999  
 מחוז הדרום

משרדי  
 14.12.99

14.4 גגות

א. חלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תוכנית גג מפורטת לגג על כל

מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. יש לפרט מתקנים כגון:  
 מערכות סולריות, קירור וצינור וכיו"ב.

ב. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ EPDM לבן, PVC לבן וכד').

לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד')

ג. השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפויין כאמור  
 בס' ב' דלעיל (או באגרנט דק המוטבע עליהן אינטגרלית).

14.5 צורתו ומראהו של הבניין

א. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין.

ב. חומרי הגמר של המבנים 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.

14.6 מרפסות בלתי מקורות

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

15. חניות

א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר באר-שב'

ב. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך. החניה  
 תשולב עם פתרונות להצללת המכוניות (עצים, מצללות וכדומה).

ג. לא תותר גישת רכב אל מגרשי החניה מדרכים מס' 2 ו- 5.

חוק משדדי  
14.12.98

ש.ג.ת התכנון המחוזית  
13-12-1998  
בלחוז הדרום

16. הנחיות כלליות למערכות תשתית

16.1 כללי

- א. 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. תינתן אפשרות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים והרשות לטפל לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

16.2 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 גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות



מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל)  
הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים  
חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים  
חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.  
כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל  
לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק  
וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז  
דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

### 16.3 רשתות חשמל

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

### 16.4 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.

### 17. תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל  
פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח, שתוגש על  
ידי יוזם התוכנית, ושתאושר על ידי הועדה המקומית.
- 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, גינון וכיו"ב).
  - ד. עיצוב גדרות בחזית הפונה לכביש - חומרים, גבהים, שערים.

שכת התכנון המחוזית  
13-12-1991  
מחוז הדרום

התקן משרדי  
14.2.78

18. טבלת אזוריים שמושים ומגבלות בניה

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

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית	שטח בניה מרבי במ"ר				מס' יח'	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					חת לקרקע
ק צ א	9 + ק.ק. מרתף	400 400	3060 3060	720 720	180 180	2160 2160	-- --	24 24	1700 1700	106 107	מגורים מיוחד

הערות לטבלת מצב קיים

- א. שטח דירה ממוצע בבניין 90 מ"ר (אינו כולל מרחבים מוגנים ושטחי שרות).
- ב. במגרשים 106-107 תותר בניית חדר ויציאה אל הגג בשטח מרבי של 23 מ"ר לדירה הכלול בשטחים למטרה עיקרית.
- החדר יחובר לדירה מתחתיו באמצעות מדרגות פנימיות.

18.2 מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית במ"ר	סה"כ שטח מרבי לבניה במ"ר				מס' יח'	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
קווי בנין על קרקעיים וחת קרקעיים על פי המסומן בתשריט	9 + ק.ק. מרתף	500 500	4150 4150	900 (כולל - 80)	1020 (כולל - 840)	2230	-- --	24 24	1704 1848	106 107	מגורים מיוחד

הערת משפטי  
24.12.98

הערות לטבלת מצב מוצע

א. שטח דירה ממוצע בבניין 90 מ"ר (אינו כולל מרחבים מוגנים ושטחי שרות).

ב. במגרשים 106-107 תותר בניית חדר ויציאה אל הגג בשטח מרבי של 23 מ"ר לדירה הכלול בשטחים למטרה עיקרית. החדר יחובר לדירה מתחתיו באמצעות מדרגות פנימיות.

19. תאריכי ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע בשלב אחד בתוך 10 שנים מיום אישורה.

20. חתימות

שכת התכנון המחוזית  
13-12-1998  
מחוז הדרום

מסנה הבינוי והשיכון  
מחוז הדרום  
12.11.98  
יוזם התוכנית

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עורך התוכנית.

בעל הקרקע

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה