

6-3698

שכת התכנון המחוזית  
מחוז - 20  
~~מחוז תל אביב~~

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

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מס' 5 / במ / 198

המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 102/02/5, 37/102/02/5

" נוה זאב - פלח 7 "

אישור המגיס מתוו הדרום  
 חוק הליכי התכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס' 198/במ/5  
 חזקתה / ציפה לקבועים נוספים (200000)  
 החלטה מס' 102/02/5  
 מנהל שטח האזור  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

אישור המגיס מתוו הדרום  
 חוק הליכי התכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס' 198/במ/5  
 חזקתה / ציפה לקבועים נוספים (200000)  
 החלטה מס' 102/02/5  
 מנהל שטח האזור  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 עורך התכנית : אדריכלים א. ניב, א. שורץ  
 היחס : מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת י.ג. מתאר - ניהול ופיתוח בע"מ  
 תאריך : 17 אוגוסט 2000  
 3022 \ AS-274

רובע נוה זאב - פלח 7

מבוא לתכנית מס' 5 / ב"מ / 198

פלח 7 נמצא בפאתי הרובע בחלקו הדרום מערבי.

גבולו המערבי הוא מסדרון החשמל והתשתיות וגבולו הדרומי הינו שמורת נחל באר-שבע.

השטח הינו שטח טופוגרפי מוגבה מעל כל האזור (אחר המקומות הגבוהים בעיר) עם ערוצים וממנו נשקפים נוף של נחל באר-שבע והנגב.

התוכנית מייעדת את עיקר השטח לבניה צמודת קרקע. חלקם מגרשים לבניה עצמית ("בנה ביתך") וחלקם מגרשים לקוטג'ים טוריים.

עקרון הבינוי הוא פריסת הבנינים על השלוחות והשארית הערוצים כשטח פתוח (ייעור עירוני ויער טבעי לשימור) דרכו נשקפים נוף המדבר.

בפלח 7 631 יח"ד בנה ביתך וצמודי קרקע מהם 122 יח"ד קוטג' טוריים.

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5 / ב.מ. / 198  
המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 102/02/5, 37/102/02/5
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2000 (להלן התשריט).  
ג. תכנית תנועה מנחה בקני"מ 1:1250 (להלן נספח תנועה).
3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.
4. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר כמקרא.
5. מחוז : הדרום.
6. נפה : באר-שבע.
7. מקום : באר-שבע שכונת נוה זאב - פלח 7
8. שטח התכנית : 884.306 דונם.
9. גושים : 38060 (לא מוסדר).
10. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
11. עורך התכנית : אדריכלים א. ניב, א. שוורץ.
12. יזום התכנית : מנהל מקרקעי ישראל באמצעות  
חברת י.ג. מתאר - ניהול ופיתוח בע"מ
13. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים על-ידי שינויים  
ביעודי הקרקע וקביעת הוראות ומגבלות בניה.
14. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר באר-שבע מס' 102/02/5 על  
תיקוניה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

15.1 אזור מגורים א' :

באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליחיד צמודות קרקע בבנינים חד משפחתיים וקוטג'ים טוריים.

15.1.1 במגרשים הנמוכים מדרך ציבורית או "דרך משולבת" יותר מעבר צנרת ביוב וניקוז דרך מגרשים סמוכים עד חיכורם עם קו ביוב הרשת העירונית בכפוף לאמור בסעיף 20.1.

- גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : עד ל-8.0 מ'.

- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע : עד 9.0 מ'.

- גובה מירבי למבנה בן קומה אחת עם גג שטוח עד ל-4.5 מ'.

- גובה מירבי למבנה בן קומה אחת עם גג רעפים משופע עד ל-6.5 מ'.

- גובה מירבי למבנה נמדד מאבן שפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.

15.1.2 לכל יחיד תהיה מרפסת שרות אחת לפחות, שתיכלל במנין השטחים למטרות עיקריות.

15.1.3 שטחי שרות :

א. יותרו הקמת מחסנים כחלק בלתי נפרד מהבית ובשטח שלא עולה על 10 מ"ר.

ב. תותר הקמת מרתפים בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר ליחיד. הגובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ולא יבלוט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע. מיקום המרתף יהיה בתחום קוי הבנין.

ג. לכל יחיד תותר הקמת סככה לשני מקומות חניה. הסככה תמוקם בקוי בנין קדמי וצדדי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות במידות 3.0 X 10.0 מ' ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.5 מ'.

ד. מרחבים מוגנים לפי הנחיות הג"א. מרחב מוגן דירתי שייכנה ייחשב בבקשה להיתר כשטח שרות של עד 8 מ'.

15.1.4 הנחיות בניה בהתאם לסעיף 16 שלהלן.

15.2 אזור מסחרי :

בשטח זה מותר יהיה להקים מבנה לשרותי מסחר שכונתיים.

15.2.1 גובה המבנה: לא יעלה על קומה המכילה גלריה ובגובה שלא יעלה על 6.5 מ' במקרה של גג שטוח ולא יעלה על 9.0 מ' במקרה של גג רעפים.

גובה מירבי למבנה נמדד מאבן שפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.

15.2.2 שטחי שירות:

א. מעל הקרקע : חדרי שנאים ובזק, מחסנים, מח"קים, חדרי מכוונות ומעברים מקורים.

ב. מתחת לקרקע : יותר מרתף עבור מחסנים ומתקנים טכניים.

מיקום המרתף יהיה בתחום קוי הבנין.

הגובה הפנימי של קומת מרתף יהיה 2.2 מ'.

15.2.3 הנחיות לעיצוב המבנה וחומרי גמר : בהתאם להוראות מהנדס העיר.

- 15.3 בניני ציבור :
- 15.3.1 תכליות מותרות : הקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, בתי ספר וכד'.
- 15.3.2 שטחי שרות :
- א. מעל הקרקע : חדרי שנאים ובזק, מחסנים, ממ"קים, חדרי מכונות ומעברים מקורים.
- ב. מתחת לקרקע : יותר מרתף עבור מחסנים, חדרי מכונות וממ"קים, חדרי שנאים ובזק. מיקום המרתף יהיה בתחום קווי הבנין.
- גובה פנימי של קומת מרתף יהיה 2.2 מ' עבור מחסנים וככל הנדרש עבור מתקנים טכניים.
- 15.4 שטח ציבורי פתוח :
- תותר התקנת מתקנים לרהוט רחוב ותאורת רחובות וגן. כמו כן יותרו ביצוען של עבודות הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבורית.
- במגרשים מס' 705, 706, 700, 714, 711, 710, 723, 717, 716 תותר בניית תחנות שנאים של חברת חשמל וחדרי "בזק".
- 15.5 דרך מוצעת :
- תואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.
- 15.6 "דרך משולבת" : תכליות מותרות :
- שילוב ותפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, מעבר תשתיות ביצוע עבודות גינון ופינות משחק.
- לא תותר כל בניה מקורה.
- 15.7 יער טבעי לשימור :
- בהתאם להוראות ת.מ.א 22.
- 15.8 שטח ליעור עירוני :
- באזור זה לא תותר כל בניה. השטח ישאר במצבו הטבעי, למעט דרכי עפר לקווי ביוב, שבילים להולכי רגל ונטיעות.
- 15.9 שביל הולכי רגל :
- מיועד למעבר הולכי רגל, ניקוזים תשתיות ציבוריות. לא תותר כל בניה מקורה.

## 16. הנחיות בניה :

- 16.1 תנאים לצורתו ומראהו של הבניין :
- הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין. חומרי הגמר של המבנים יהיו : אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי, או כל ציפוי קשה באשור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח, למעט באזור מגורים א'.

## 16.2 גדרות וקירות תחך :

הגדרות לחית הרחוב, שבילים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים ייבנו מאבן מסותת. גובה קירות הגדר בחיתות כלפי הרחובות, שבילים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים יהיה 0.60 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים ולא יותר מ- 2.0 מ'. קירות תומכים בין מגרשים ( בגבול האחורי) יותרו עד לגובה 3.0 מ'. יש להבטיח גדר בטיחותית בהתאם לחוק מחמרים עמידים, כגון סבכה. בין מגרשים סמוכים יבנה קיר תומך ובמידת הצורך מעליו גדר רשת בגובה של 1.2 מ'. במידה ואין הפרש גובה בין מגרשים סמוכים תיבנה גדר רשת ע"ג יסוד בטון בגובה 20 ס"מ מפני קרקע סופיים לכל אורך המגרש.

## 16.3 עיצוב אדריכלי :

**מסתורים :** כחלק מהבקשה להיתר יצויין פתרון ארכיטקטוני למסתורים הבאים:

- מסתור לדוד שמש יותקן לשכיעות רצון הועדה המקומית .
  - מסתור תליית כביסה ומסתור למכלול מערכות צינן ומיזוג אויר חיצוניים
- המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא יבנה מעל לכניסת הבית, לא יותרו מתקנים לצינן ו/או מיזוג אויר גלויים.

## 16.4 מרזבים וצינורות:

יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנים.

## 16.5 פרגולות :

פרגולות לקירוי חניות יהיו אחידות בעיצובן לכל הרובע, לפי פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית ההנחיות לעיצובן יהוו חלק מתכנית הבינוי והן יפורטו בבקשה להיתר בניה בקנ"מ 1:20.

## 16.6 מקלטים ומרחבים מוגנים :

בהתאם להנחיות ובאישור הרשות המוסמכת.

## 16.7 נגות:

חלק מהבקשה להיתרי בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון: מערכות סולריות, קרור וצינן וכיו"ב ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות הבנין. חומרי החיפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני וכיו"ב).

17. טבלת אזורים שמושים ומגבלות בנייה:

אזור	מס' תגרש	שטח מגרש חש"י במ"ר	מס' יחיד למגרש	היקפי בניה מירבית במגרש במ"ר			מס' תגרש	מס' תגרש	אזור
				מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש			
מגורים א-ח משפחתי 508	1-35	450	1	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	1	1-35	מגורים
	46-107			מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש		46-107	מגורים
	112-264			מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש		112-264	מגורים
	267-348			מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש		267-348	מגורים
	350-407			מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש		350-407	מגורים
	412-528			מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש		412-528	מגורים
	534-535			מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש		534-535	מגורים
	36	2500	10	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	10	36	מגורים
	37	2500	10	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	10	37	מגורים
	40	1250	5	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	5	40	מגורים
	41	2000	8	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	8	41	מגורים
	42	1250	5	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	5	42	מגורים
	43	1250	5	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	5	43	מגורים
	44	2000	8	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	8	44	מגורים
	45	1250	5	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	5	45	מגורים
108	2500	10	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	10	108	מגורים	
109	2500	10	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	10	109	מגורים	
408	2000	8	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	8	408	מגורים	
409	2000	8	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	8	409	מגורים	
530	3375	15	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	15	530	מגורים	
531	3375	15	מס' תגרש	מס' תגרש	מס' תגרש	15	531	מגורים	

שטחי מגרשים ראה טבלת מגרשים ושטחים בתשרי.  
 תחומים 15 מ"ר לכל יחיד עבור חניה בקירוי קל, כמפורט בטעיף 15.1.3.  
 כולל סכנת חניה כמפורט בטעיף 15.1.3.  
 במגרשים פינתיים קוי הבנין יחשבו צדדיים וקדמיים בלבד.

שטח עיקרי של חבנה בן קומה אחת יהיה עד 160 מ"ר. החכסית מהיה 195 מ"ר.  
 חוחר העברת 15 מ"ר עבור בניית חניה מקורה נוספת משטחי השירות מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.  
 בהתאם לכך חוחר הגדלת החכסית ל-200 מ"ר עבור בניה בשתי קומות ו-210 מ"ר עבור בניה בקומה אחת.

25550

947

אזור	קו בנין		מס' קוטון	מס' מדינת	מס' חשבון	מס' חשבון	מסדות שירות			מסדות עסקיות		מס' יחיד לתרגום	שטח תרגום חשבי כהיר	מס' תרגום	אזור
	אזורי	צדדי					קומי	חול לקיט	מחנה לקיט	חול לקיט	חול לקיט				
בנין ציבור			2	2539	2999	230	460	2309	-	4600	600	בנין			
	כחמון בתשרי		2	1640	1940	150	300	1490	-	2980	601	ציבור			
	כחמון בתשרי		2	725	865	70	140	655	-	1310	602				
	כחמון בתשרי		3	4950	5850	450	900	4500	-	9000	603				
	כחמון בתשרי		2	1570	1850	140	280	1430	-	2860	604				
	כחמון בתשרי		2	1140	1340	100	200	1040	-	2080	605				
	כחמון בתשרי		2	740	880	70	140	670	-	1340	606				
	כחמון בתשרי		3	7570	8970	700	1400	6870	-	13740	607				
	כחמון בתשרי		1	50	50	..	..	50	50	1700	700	ש.צ.9			
	כחמון בתשרי		1	50	50	..	..	50	50	1190	705				
עפ"י הצורך כולל 0.0 מ' עפ"י הצורך			1	50	50	..	..	50	50	3240	706				
			1	50	50	..	..	70	70	1590	710				
			1	50	50	..	..	50	50	2890	711				
			1	50	50	..	..	50	50	1390	714				
			1	50	50	..	..	50	50	800	716				
			1	50	50	..	..	50	50	7360	717				
			1	50	50	..	..	50	50	880	723				
	כחמון בתשרי		1 + נגדיה	40%	2500	500	500	1500	..	5000	800	מסודר			
	כחמון בתשרי		+												



18. תנאים למתן היתרי בניה :

- 18.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופתוח וציון מפלס 0.00 מאושר על ידי הועדה המקומית.
- 18.2 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון כיוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הכיוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 18.3 לא יוצאו היתרי בניה במגרשים מס' 528, 527, 526, 34, 35, 1, 2, 3, 4, 604, 603 הנמצאים בתוואי מסדרון החשמל אלא לאחר שיועתק ממקומו.
- זאת למעט המגרשים בהם ניתן לבנות בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 21 שלהלן.
- 18.4 הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

19. חניה :

- 19.1 החניה תהיה בתתום המגרשים ולפי תקן החניה של תכנית מתאר באר-שבט.
- 19.2 נספח התנועה אינו מציג את הפתרונות המפורטים אלא את התמונה הכוללת.

20. הנחיות כלליות לתשתיות צבוריות :

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוח הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר. ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פיתוח מאושרת.

20.1 העברת קוי תשתית ציבורית

העברת קוי תשתית תעשה ככל הניתן בתחומי הדרכים. זכות הרשות להעביר תשתית בתחומי מגרש ולטפל בהם תוגבל לרצועה ברוחב 1.0 מ' מכל צד לאורך גבול המגרש (ובלבד שלא יהיה גבול עם קו בנין 0.0 מ').

20.2 יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל היתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

בנית מבני עזר לתשתית, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה וחדרי מאגז של "בזק" תותר בשטחים ציבוריים במגרשים מס' 603 ו-607 ובשצ"פ ובלבד שבמגרשים אלה קיימות זכויות בניה.

מיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם, יסומנו בתכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה.

- גמר מבנים אלה יהיה באבן מסותתת מלבנית.

תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב או מעבר ציבורי.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים :

21.1 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 קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

רשת מתח נמוך	:	2.0 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	:	5.0 מ'
קו מתח עליון 100-161 ק"ו	:	20 מ' מציר הקו

21.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22. איחוד וחלוקה :

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

23. תקשורת :

השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת קרקעי, הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולפי תאום ואישור חברת "בזק".

24. חשמל :

השכונה תחובר לרשת החשמל העירונית. קוי המתח הגבוה והנמוך יהיו תת-קרקעיים בתאום עם חברת החשמל.

25. תוקף התכנית :

סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננים שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך 3.5 שנים מיום אישורה, ייפקע תוקפה כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990.

26. שלבי ותאריכי ביצוע התכנית :

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה.

27. הפקעה לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א"ב.

י.ג. מתאר  
ניהול ותחום בע"מ

\_\_\_\_\_

היוזם :

\_\_\_\_\_

בעל הקרקע :

תעודת זכויות בע"מ  
52521  
75453

\_\_\_\_\_

המתכנן :