

6004052

לשכת התכנון הפתוחית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 30.06.2003  
 נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר - שבע  
 מחוז הדרום

משרד הפנים - מחוז הדרום  
 22.06.2003  
 נתקבל

תכנית מתאר מס' 5 / 98/102/02/

שינוי לתכנית מתאר מס' 5/102/02/5, 37/102/02/5, 5/במ/206 (פלח 6), 5/במ/198 (פלח 7)  
 התכנית כוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

" נווה זאב - פלח 5 "

משרד הפנים מחוז דרום  
 תוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 98/102/02/5  
 התעדה הפתוחית לתכנון ולבניה ההליטה  
 ביום 9/6/03 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יחיד התעדה הפתוחית

הודעה על אישור תכנית מס' 98/102/02/5  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5203  
 ביום 9/6/03

09/2002

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 עורך התכנית : אדריכלים סיון-שוורץ  
 מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון  
 תאריך : 09/2002

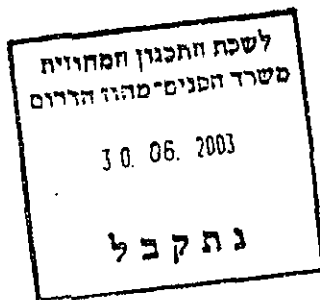
מבוא

27.06.2003

רובע חצרים הינו שכונה בת כ- 8000 יח"ד המתחלקת ל- 7 פלחים. השכונה משתרעת מדרום לרחוב הצ"ח ועד נחל באר שבע ומ"שיכון דרום" שבפאתי העיר העתיקה במזרח ועד כביש הטבעת של העיר ממערב. (שדי נפתלי הרץ אימבר)

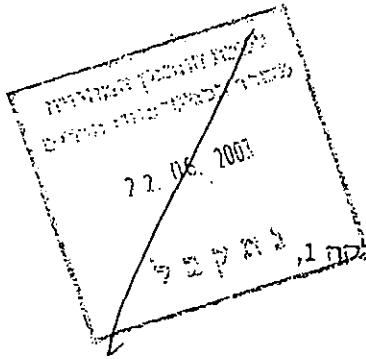
הפלח מכיל שרותים מרכזיים של הרובע (פארק ומתנ"ס) ומוסדות מקומיים (בתי כנסת, גני ילדים ומעון, בית ספר יסודי). הבינוי המוצע מסתמך על המצב הטופוגרפי עם ריכוז של בניינים גבוהים המדגישים את הגבעה הקיימת והשולטת על נוף הסביבה. חלק מהגבעה מיועד לגן שכונתי. שטח התכנית 614.134 דונם. מספר יחידות הדיור בגבולות התכנית הוא 945 בבניה רוויה ו- 51 בצמודי קרקע (קוטגים טוריים) בסה"כ 996 יחידות דיור. עקב הצפיפות הגבוהה יחסית, חלק משמעותי מהחניות יהיה תת-קרקעי.

כמו כן כוללת התכנית קטע מכביש מסי' 30, פרוזדורי תשתיות לציזו והתחברות לכביש מסי' 30 (המשך רחוב הצ"ח).



באר שבע - נווה זאב, פלח 51. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 98/102/02/5 - נווה זאב - פלח 5, שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5, 5 /במ/ 206 (פלח 6), 37/102/02/5 ו- 5 /במ/ 198 (פלח 7). התכנית כוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. המקום

מחוז: דרום

נפה: באר שבע

מקום: באר שבע - רובע נווה זאב, פלח 5

גושים: גוש חלוצה 2 (שומא) חלק מחלקה 3, גוש 38059 (שומא) חלק מחלקה 1, גוש 38060 (שומא) חלק מחלקה 11, גוש 38099/1 חלק מחלקה 1, גוש 38099/2 חלק מחלקה 1.

3. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

4. מגיש התכנית

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

5. המתכנן

סיון-שוורץ אדריכלים.

מס' רשיון: 07783 (ה.שוורץ)

דיונוף 233, ת.ד. 6545 ת"א, 61064

טל': 03-5440251

פקס: 03-6047528

6. שטח התכנית

614.280 דונם.

7. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

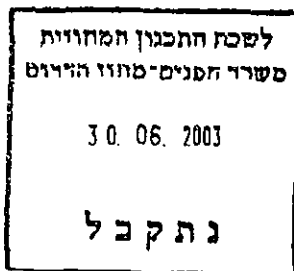
א. 13 דפים הוראות בכתב - כולל שער וחתימות (להלן: הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 ו- 1:2500 (להלן: התשריט).

ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1250 (להלן: נספח בינוי).

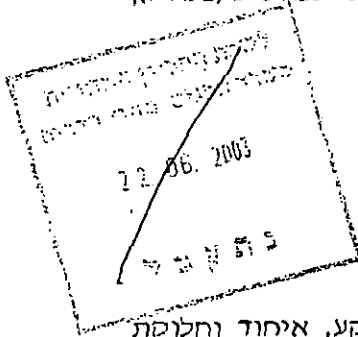
ד. נספח בדיקת העללה בקני"מ 1:1250.

ה. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1250 (להלן: נספח תנועה).



8. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה את תכניות מסי 102/02/5, 37/102/02/5, 5/במו/206 (פלח 6), 5/במו/198 (פלח 7), בתחום גבולות תכנית זו, והיא כפופה לתמ"א 22.

9. ציונים בתשריט

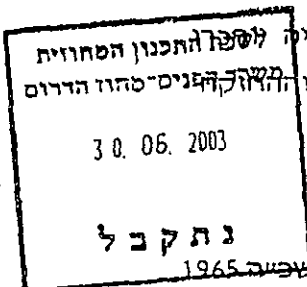
בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בנייה.

11. הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור הגדרתם בסעיף, 188ב לחוק התכנון והבנייה לרשות המקומית לפי נהלי מ.מ.י או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

12. חלוקה ורישום

חלוקת המקרקעין תהייה בכפוף להוראות סימן ז' בפרק ג' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ב 1965.

13. תכליות ושימושים13.1 אזור מגורים א' מיוחד

באזור זה מותרת בניית בתים טוריים בגובה 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה. הגג יהיה שטוח, וגובהו המרבי 6.50 מ' מעל מפלס הכניסה לבית (0.00 ±). לכל יחידת דיור תותר בנייה למגורים בלבד מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשטח של עד 60 מ"ר שטח עיקרי בתחום קווי הבניין והכניסה למפלס הנ"ל תתוכנן מתוך הדירה. בכל דירה צמודת קרקע תחויב בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם כניסה חיצונית בלבד.

13.2 אזור מגורים ג'

א. באזור זה מותרת בניית מבני מגורים בגובה מרבי של 7 קומות כולל קומה מפולשת מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה בהתאם לטבלת אזורים שימושיים ומגבלות בנייה. תותר בניה מדורגת, כאשר מסי הקומות המינימלי יהיה 3 (או 2 מעל קומה מפולשת).

ב. שטחים למטרות שירות - באזור זה תותר בנייה מתחת למפלס הכניסה בקו בנין 0, שימש למחסנים פרטיים לדיריים ולחנייה (שטח ממוצע של 35 מ"ר לכל חנייה מתחת למפלס הכניסה), וכמו כן חדרי מכוונות ומתקנים טכניים ותחנות טרנספורמציה פנימיות. וכל זה בתנאי שכל קווי התשתיות הפרטיים יעברו בתחום המגרש. השימושים המותרים לשטח שירות מעל הכניסה הקובעת: חדר מדורגות ומעליות, פירים למעבר צנרת ומערכות, מרפסות מנורים לא מסוקרות. מבואה לדירות. ממיד.

בכל דירה צמודת קרקע, תוצמד לה גינה פרטית ותחויב בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם כניסה חיצונית בלבד.  
 בכל כניסה לבנין יוקם שטח אחסון משותף לעגלות ילדים, אופניים וכד' ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה.  
 יש אפשרות לבניית קומה מפולשת, בה תותר בניית מבואות לבנין, חדרי אחסון לאופניים, עגלות ילדים וכדו'...

ג. בכל מגרש יובטח שטח לחצר משותפת מגוננת לפי 7 מ"ר ליחידת דיור.

13.3 אזור מגורים מיוחד

א. באזור זה מותרת בנית מבני מגורים עד 30 קומות + קומה מפולשת + שתי קומות מתחת למפלס הכניסה. בקומה מפולשת לא תותר בניית יחידות דיור. תותר בניית קומה מפולשת, הכוללת קומת ביניים (גלריה) בגובה של 6.50 מ' ובה שימושים לרווחת דיירי הבנין, כגון חדר לאירועים ומפגשים, חדר כושר, חדר לאחסון עגלות ואופניים, חדר משחקים לילדים ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה.

ב. שטחים למטרות שרות - תותר בניה מתחת למפלס הכניסה דו-קמתי בקו בנין 0 למחסנים פרטיים לדיירים, וכמו כן חדרי מכוונות ומתקנים טכניים, תחנות טרנספורמציה פנימיות, וחנייה תת - קרקעית, לפי שטח מרבי של 35 מ"ר לחנייה. וכל זה בתנאי שכל קווי התשתיות יעברו בתחום המגרש. השימושים המותרים לשטח שירות מעל הכניסה הקובעת: חדר מדרגות ומעליות, פירים למעבר צנרת ומערכות, מרפסות מגורים לא מקורות, מבואה לדירות, ממ"ד.

13.4 שטח לבנייני ציבור

התכליות המותרות: גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, בתי ספר, מועדונים, מתנייסיים, בנינים לשרותי רווחה, מוסדות דת וכד'.

13.5 שטח ציבורי פתוח

כאזור זה תותר הקמת פארקים ונגים שכונתיים. מתקני ספורט ומשחקים פתוחים, ריהוט רחוב, שטחי גינון ונטיעות לשימוש הציבורי. תותר הקמת מתקנים הנדסיים לרבות תחנות טרנספורמציה, שטחי ניקוז וחניית פתוחות ומעבד קווי תשתיות, על פי אישור הועדה המקומית.

מגרש 36 מיועד לפארק שכונתי ובו תותר הקמת מתקני ספורט ובישחקים פתוחים, שבילים, רחבות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני הצללה. כמו כן תותר הקמת נגנים הנדרשים ומשתלבים בפעילות הפארק, כגון שירותים סיטריים ציבוריים, מחסנים ומתקנים לתחזוקה משולבים בתכנון הפארק ועל פי אישור של הועדה המקומית.

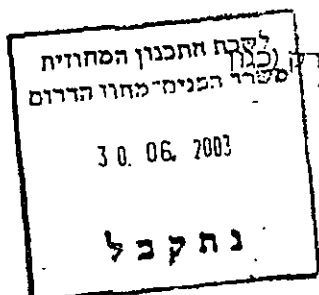
חניות ציבוריות לא מקורות תהיינה משולבות באזור הפארק. תכנון יותאם לדרישות הועדה המקומית ויאושר על ידה. יותר מעבר תשתיות בתחום.

תכנון הפארק יהיה כפוף לאישור הועדה המקומית.

תותר העתקת ממצאים ארכיאולוגיים וכל שטח הפארק בתואום עם דשות העתיקות.

13.6 שטח מסחר

במגרשים 800 ו-801 תותר הקמת מבנים מסחריים, שפעילותם משתלבת בפארק מסעדה, קפיטריה, קיוסק) על פי אישור של הועדה המקומית.



תותר בנייה של עד שתי קומות, כאשר גובה הגג המירבי מעל מפלס הכניסה יהיה של 8 מ' לגג שטוח או 10 מ' לגג משופע.

### 13.7 דרכים, מעברים ושבילים

א. דרכים - תוואי הדרך ורוחב הדרך, כמסומן בתשריט.

ב. מעבר דו-מפלסי להולכי רגל - מעל לרחוב אלטלנה במקום המסומן בתשריט, תותר הקמת גשר להולכי רגל המקשר את השכונה עם הפארק. תכנון הגשר יותאם לדרישות הועדה המקומית ויאושר על ידה.

ג. דרכים משולבות - תרוצפנה באבנים משתלבות. ישולבו בהן מעברים לרכב ולהולכי רגל עם גינון ציבורי ומעברי תשתיות.

ביצוע הדרכים המשולבות יעשה על פי הנחיות משרד התחבורה.

ד. שביל להולכי רגל - אזור מיועד למעבר להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.

13.8 שטח לא לבניה לא תותר בניה באזור זה מלבד אפשרות של הקמת מחסום אקוסטי בסמוך לכביש ולרצועת התשתיות. המחסום האקוסטי יוקם עפ"י דרישות משרד התחבורה והמשרד לאיכות הסביבה ובתאום עימם.

### 13.9 זכות מעבר לציבור

א. במגרשים 14, 24, 25, 26, 27 תובטח זכות מעבר להולכי רגל בשטחים המסומנים

ב. זכות המעבר לציבור כאמור בסעיף א' לעיל, תעוגן ע"י רשום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

### 13.10 פרוזדור תשתיות הנדסיות - נפט, דלק, חשמל וגז

בשטח התכנית קיימים פרוזדורי תשתיות חשמל, נפט, דלק וגז טבעי.

#### פרוזדור נפט ק.צ.א.א.

א. בשטח התכנית עובר פרוזדור תשתיות הנדסיות של קווי דלק/נפט שרוחבו 60 מטר.

בפרוזדור זה נמצא קו ק.צ.א.א. שקוטרו "42 וכן קו קמ"ד שקוטרו 8."

ב. בשטח התכנית עובר פרוזדור תשתיות הנדסיות נוסף שרוחבו 10 מטר. בפרוזדור

זה נמצא קו ק.צ.א.א. שקוטרו "16".

ג. תיאסר הקמת מבנים או מתקנים עיליים או תת קרקעיים מכל סוג שהוא בשטח זה, וכן נטיעת עצים.

תנאי למתן היתר- לעבודות פיתוח מכל סוג שהוא, להנחת צנרת או כל תשתית תת

קרקעית אחרת וכן לסלילת כבישים- יהיה תיאום מראש עם קצא"א.

#### פרוזדור קווי דלק - ק.מ"ד.

ד. פרוזדור הדלק הינו רצועת קרקע ברוחב 10 מ', כמסומן בתשריט, שזכויות

השימוש בה הופקעו ע"י "חברת קו מוצרי דלק בע"מ", מרחוב הסדנאות 3 הרצליה

46728. הרצועה משמשת ומיועדת להנחת קווי דלק ואחזקתם. הרצועה נמצאת

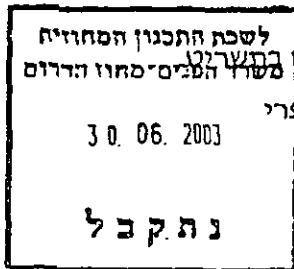
בתחום מסדרון הנדסי של קצא"א, כמסומן בתשריט.

ה. ברצועת הדלק מונחים קווי דלק. לצורך קביעת מיקומם המדוייק של הצינורות

ברצועת הדלק, יש לפנות לחברת: "קו מוצרי דלק"

ו. אין לבנות כל מבנה בתוך רצועת הדלק.

כמו כן, אין לטעת עצים ו/ או לבצע כל עבודה או פעולה בתחום רצועת הדלק כולל



סלילת כבישים והכשרת-דרכים; אלא-בתיאום-מוקדם עם חברת "קו מוצרי דלק" ולאחר קבלת אישורה מראש ובכתב, והכל כפוף לתנאי האישור. תנאי לסלילת כבישים החוצים בפרוזדור יהיה ביצוע הגנות מתאימות על הצנרת האמורה, והכל עפ"י הנחיות "קו מוצרי דלק" ובאישורה.

ז. הקמת כבלים ועמודים בתחום פרוזדור החשמל המצויים בסמוך לפרוזדור הדלק יבוצעו בתיאום עם "קו מוצרי דלק".

#### פרוזדור חשמל

בשטח התכנית עובר פרוזדור חשמל מתח עליון ברוחב 100 מטר.

א. פיתוח השטח ייעשה בתיאום עם חברת חשמל ע"פ תכנית פיתוח שטח מפורטת.

ב. יותרו בשטח זה השימושים הבאים: מעבר להולכי רגל, מעבר לרכב חניכום ושכב שירות, ניקוז, גינון, מגרשי משחקים ונטיעות.

ג. הקמת כבלים ועמודים בתחום פרוזדור החשמל המצויים בסמוך לפרוזדור הדלק יבוצעו בתאום עם חברת "קו מוצרי דלק".

#### מערכת הולכת גז טבעי

בשטח התכנית כלול תוואי מערכת הולכת גז טבעי עליו חלות הוראות ת.מ.א. 37 א'1. רוחבו של הקו הכחול של התכנית בחלק פרוזדור התשתיות הוא 240 מ' ובתוכו קו בניין 70 מ' ורצועת צינור 10 מ'.

סלילת כביש החוצה את קו הצינור על-פי תכנית זו מותנת בקבלת אישור רשות הגז הטבעי קודם להוצאת ההיתר. אישור זה יכול ויותנה בחובת מיגון צנרת הגז שתוטל על

#### 13.11 שטח יער טבעי לשימור

בתחום התכנית קיים שטח יער טבעי לשימור על פי המסומן בתשריט.

#### 13.12 פרוזדור קרני תקשורת

בתחום התכנית קיים פרוזדור קרני תקשורת על פי המסומן בתשריט. בתחום הפרוזדור חלות הגבלות בניה על פי סעיף 17.4 כמפורט בהמשך.

#### 14. הנחיות בניה כלליות

##### 14.1 מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת

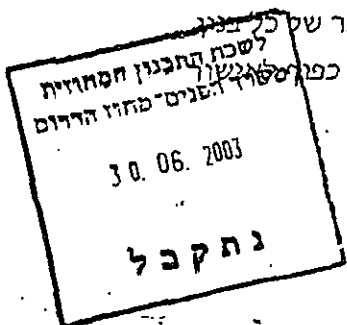
לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמודים.

##### 14.2 מרפסות שרות

א. כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור.  
ב. המסתור לא ייבנה מעל לכניסת הבית.

##### 14.3 מצללות

מצללות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבניין תהיינה חלק מהבקשה להיתר שש כל בניין המצללות תהיינה בעיצוב אחיד וחלק אינטגרלי מהבניין מבחינה ארכיטקטונית, כפוף לתנאי פירוט הועדה המקומית. המצללות תפורטנה בבקשה להיתר.



בדרישה להיתרי בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקני הכוללת רשימה של חומרי הגמר למתקנים כגון: מערכות סולריות, קירור וצינון וכיו"ב, ויימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות הבניין.

14.5 צורתו ומראהו של הבניין

חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או פסיפס זכוכית או קרמיקה.

14.6 מרפסות בלתי מקורות

לכל יחידת דיור באזורי מגורים א' ו- ג' תותר בניית מרפסת מגורים בלתי מקורה אחת לפחות ששטחה המזערי יהיה 5% משטח יחידת הדיור.

15. חניית

א. החניה הנדרשת תהיה בתחומי המגרש. החניה תהיה על פי תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע.  
ב. כיצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך. החניה תשולב עם פתרונות להצללת המכוניות (עצים, מצללות).

16. הנחיות כלליות למערכות תשתית16.1 כללי

א. על פי החלטת הועדה 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. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבון, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

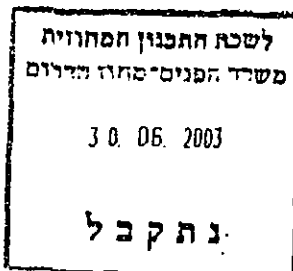
16.2 חשמל

א. רשת החשמל תהייה תת-קרקעית למעט קווי מתח עליון 161 ק"ו ומתח עליון על 400 ק"ו.  
ב. הוראות בינוי ופיתוח:

1. לא ייתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, למעט המצוין בס"ק ד' להלן.

בקרבת קווי חשמל עיליים ייתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק תיל חיצוני	מרחק ציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מ"ג 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מ"ע 161 ק"ו (קיים/מוצע)	---	20.0 מ'
קו חשמל מ"ע 400 ק"ו (קיים/מוצע)	---	35.0 מ'





ג. אין לבנות בניינים מעל קווי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלו.  
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ד. יותרו, בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל), השימושים של גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה וכן מבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מטר. לאורך קווי החשמל העיליים תותר הצטייה, ועל פי העניין – מעבר לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת, והכל בתיאום עם חברת החשמל.

ה. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים ובמגרשים לבנייני ציבור במגרשי בניה רוויה תהינה תחנות הטרנספורמציה פנימיות בבניין והכל בתיאום מראש עם חברת החשמל בנפת באר שבע.

### 16.3 תקשורת וטלוויזיה בכבלים

השכונה תחובר לרשת הטלפונית ולרשת הטלוויזיה בכבלים באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשות 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.

16.4 חל איסור מוחלט על התקנת אנטנות לטלוויזיה ורדיו מכל סוג על גגות המבנים.

### 17. תנאים למתן חיתרי בניה

#### 17.1 מתן חיתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי **משרד התכנון המחוזי** **משרד השנים מהוז הדרום** **נתקבל** **לשכת התכנון המחוזי** **משרד השנים מהוז הדרום** **30.06.2003** **משרד**  
הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

מתן היתרי בניה מותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה שאושרו בשלב היתרי הבניה יהיו תנאי למתן טופס 4 (תנאי לאכלוס).

#### 17.2 הוצאת היתרי בנייה

היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בק.מ. 500:1, על נספחיםם, אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי הבניה.

#### 17.3 תכנית בינוי ופיתוח לביצוע

מתן היתרי בניה יהיה כפוף למילוי הדרישות שיפורטו בתכנית בינוי ופיתוח לביצוע בכל הנוגע לנפחים הבנויים, חתכים מנחים, מפלסים, חומרי גמר, פיתוח חצרות וחניות מקורות ותת-קרקעיות.

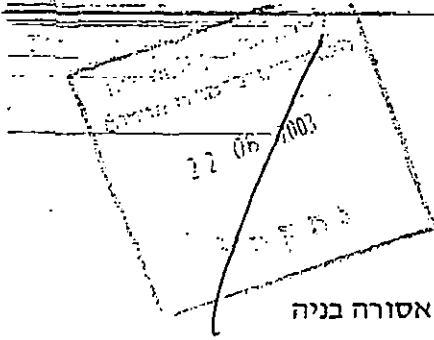
תכנית הבינוי תכלול תשריט המראה בין היתר את הנושאים להלן:

א. כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות ומגרשים, מרווחים בין בניינים.

ב. חיבור תשתיות למבנים: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וגז.

ג. מיקום חניה, דרכים פנימיות (פרטיות), פיתוח גינון עבור גינות פרטיות ומשותפות.

ד. עיצוב גדרות בחזית הפונה לכביש - חומרים, גבהים, שערים.



#### 17.4 בנייה בתחום פרוזדור תקשורת:

א. בשטח התכנית חוצה קרן תקשורת אלקטרונית המוקפת פרוזדור מרחבי בו אסורה בניה חודרת, נתוני מגבלת גובה הפרוזדור הינם כדלקמן :-

מספר מגרש בתחום הפרוזדור	גובה מינימלי של פרוזדור התקשורת (מעפ"ה)	הערות
3	290.00 מ'	בתחום הקרן
4	290.00 מ'	בתחום הקרן
6	290.00 מ'	בתחום הקרן
7	290.00 מ'	בתחום הקרן
19	290.00 מ'	בתחום הקרן
25	290.00 מ'	בתחום הקרן
902	290.00 מ'	בתחום הקרן
903	290.00 מ'	בתחום הקרן
905	290.00 מ'	בתחום הקרן

ב. במגרשים 3,4,6,7,19,25 תיאסר כל בניה עד להסרת המגבלה המצוינת לעיל באישור הרשויות המוסמכות.

#### 17.5 תרחקת פסולת בניין

בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה. אישור על פינוייה לאתר מוכרז ע"י מהנדס העיר יהיה תנאי לקבלת ההיתר.

#### 17.6 עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות.

#### 17.7 סלילה בתחום פרוזדור תשתיות

בשטח התכנית חוצה תשתיות גז לא יינתן היתר אלא לאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי על-פי סעיף 13.10.



## 18. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

## 19. טבלת זכויות בניה מצב קיים - עפ"י תכנית 5/במ / 198

קווי בניין	מ"ס קומות מרבי		לגביית מרבית למגדש (מ"ר)	שטח בניה מרבי במ"ר						מס' יח' דיור	שטח מגדש דונס	מספר מגדש	אזור
				סה"כ עיקרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
					מעלית הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת					
כמסומן בתשריט	1	3	4950	5850	450	900	4500			9000	603	בנייני ציבור	

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש דונם	מס' יח' דיור	שטח בניה מרבית במ"ר						סה"כ יח' דיור							
				תכנית מרבית למגרש (מ"ר)	סה"כ עיקרית שרות	מטרות שרות			מטרות עיקריות								
						מעלן הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת		מעלן הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת						
							חניה	שנות									
מגורים	11	5.064	1520	4180	380	-	380	2280	1140	19							
											1	2	240	-	240	1440	720
											1	2	400	-	400	2400	1200
א' מיוחד	12	3.575	960	2640	240	-	240	1440	720	12							
	13	5.313	1600	4400	400	-	400	2400	1200	20							
סה"כ יח' דיור										51							
מגורים	1	7.283	2030	11840	2100	1600	800	7340	-	64							
											1	6	690	-	265	2600	21
											2	4	690	-	265	2600	21
											3	4	690	-	265	2600	21
											4	4	690	-	265	2600	21
											5	6	1550	1500	590	5410	47
											6	6	1580	1500	600	5520	48
											7	6	790	600	300	2700	24
											14	5	1220	-	470	3980	37
											16	4	990	-	380	3400	30
											17	4	920	-	350	3200	28
											18	4	820	400	320	2730	25
											19	4	820	-	320	2860	29
											20	4	590	-	230	1980	24
											21	6	910	470	3880	37	
											22	6	810	440	3670	35	
											23	6	980	540	4510	43	
											24	7	920	440	3400	34	
											25	4	530	320	2900	28	
											26	4	530	320	2900	28	
27	7	950	520	4500	41												
סה"כ יח' דיור										665							

מאוס

לשכת התכנון חמדות  
משרד הפנים סחוז אדרום  
30.06.2003  
נתקבל

27.06.2003

קווי בניין	מס' קומות	תכנית מרבית למגרש (מ"ר)	שטח בניה מרבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור	שטח מגרש זונם	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מל הכניסה הקובעת	מתחת הקובעת	מל הכניסה הקובעת					מתחת הקובעת
כמסומן בתשריט	2	18(2) מ.ק.+	800	14980	2900	4470 *	8280	72	2.235	8	מגורים
	2	24(2) מ.ק.+	800	18800	3700	4380 *	10600	92	2.191	9	מיוחד
	2	30(2) מ.ק.+	800	23600	4700	5300 *	13400	116	2.651	10	מיוחד
								280			סה"כ יח' דיור
כמסומן בתשריט	1	2	480	480	80	-	400		1.730	900	שטח
	1	2	4800	5600	800	800	4000		10.466	901	לבנייני
	1	2	300	300	50	-	250		1.291	902	ציבור
	1	2	300	300	50	-	250		1.205	903	ציבור
	1	2	420	420	70	-	350		0.592	904	ציבור
	1	2	420	420	70	-	350		0.698	905	ציבור
	1	2	7200	9000	1200	1800	6000		12.081	906	ציבור
	1	3	7200	8400	1200	1200	6000		12.257	907	ציבור
כמסומן בתשריט		2	300	300	50	-	250		0.768	800	שטח
		1	60	60	10	-	50		0.269	801	מסחרי
		1	150	150			150 (1)		2.878	29	שטח ציבורי
		1	150	150			150 (1)		0.832	31	פתוח
		1	150	150			150 (1)		4.089	32	פתוח
		1	150	150			150 (1)		0.436	34	פתוח
		1	300	300			300		39.149	36	פתוח
		1	150				150 (1)		5.656	37	פתוח

מחולק

לרבות חנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולפי שטח של 35 מ"ר למקום חנייה.  
 מיועד למתקנים הנדסיים בלבד.  
 ק.מ. = קומה מפולשת.

(1)  
(2)

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד התכנון והנדסה  
 30.06.2003  
 נהקבל



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז דרום**  
**לשכת התכנון המחוזית**

ד' בכסלו התשע"ה  
26 בנובמבר 2014  
דת 2014-5831

לכבוד

מר דימיטרי פגלאנסקי - מהנדס הועדה המקומית, עיריית באר - שבע  
אדר' אורנה ניידמן, משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום  
מר חגי סלע, מתכנן המחוז, רשות מקרקעי ישראל באר - שבע  
אדר' הריסון שוורץ, רחוב סוקולוב 101 תל - אביב  
גב' אילנית בן יצחק - מינהל התכנון ירושלים

א.ג.נ.,

**הנדון: תכנית מס' 98/102/02/5 - נווה זאב פלח 5 באר שבע**

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 27/10/2014, אישרה תיקון טעות סופר לאחר פרסום כחוק.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב דף מס' 12 ו-13 בטבלת זכויות הבניה מצב מוצע, מתוקן בהתאם.
3. אבקש לצרף את הדפים כאמור למסמכי התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,  
יפה אפרתי  
ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

העתק:

אדר' מרב מורד - אגף הנדסה מנהלת מחלקת תכנון עיר, עיריית באר - שבע

משרד הפנים - מחוז הדרום  
 תיקון טעות סופר  
 דף מס' 12 מהתקן בוהמם  
 להחלטת ועדה מס' 2710 א.4

20. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש דונם	מס' יח' דיור	שטח בניה מרבי במ"ר						סה"כ יח' דיור			
				מטרות שרות		מטרות עיקריות		סה"כ עיקריות שרות	מטרות שרות				
				מטחח הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מטחח הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
מגורים	11	5.064	19	1520	4180	380	380	2280	1140	4180	1	2	
	12	3.575	12	960	2640	240	240	1440	720	2640	1	2	
	13	5.313	20	1600	4400	400	400	2400	1200	4400	1	2	
סה"כ יח' דיור			51										
מגורים	1	7.283	64	2030	11840	2100	1600	800	7340	-	11840	1	6
	2	3.184	21	1080	3555	690	-	265	2600		3555	1	4
	3	3.281	21	1080	3555	690	-	265	2600		3555	1	4
	4	3.382	21	1080	3555	690	-	265	2600		3555	1	4
	5	5.717	47	1800	9050	1550	1500	590	5410		9050	1	6
	6	4.352	48	1800	9200	1580	1500	600	5520		9200	1	6
	7	2.287	24	720	4390	790	600	300	2700		4390	1	6
	14	5.152	37	1430	5670	1220	-	470	3980		5670	1	5
	16	5.173	30	1800	4770	990	-	380	3400		4770	1	4
	17	5.135	28	1680	4470	920	-	350	3200		4470	1	4
	18	2.942	25	1040	4270	820	400	320	2730		4270	1	4
	19	3.852	29	1120	4000	820	-	320	2860		4000	1	4
	20	3.676	24	960	2800	590	-	230	1980		2800	1	4
	21	3.158	37	1040	6480	1220	910	470	3880		6480	1	6
	22	3.321	35	1040	6070	1150	810	440	3670		6070	1	6
	23	4.157	43	1300	7450	1420	980	540	4510		7450	1	6
	24	2.281	34	1800	5910	1150	920	440	3400		5910	1	7
25	2.747	28	960	4410	960	530	320	2900		4410	1	4	
26	2.630	28	960	4410	960	530	320	2900		4410	1	4	
27	3.829	41	1500	7330	1360	950	520	4500		7330	1	7	
סה"כ יח' דיור			665										

משרד הפנים והשיכון  
 מחוז הדרום  
 23. 11. 94

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש דונם	מס' יח' דיור	שטח בניה מרבי ב- מ"ר				מטרות עיקריות	מטרות שרות	סח"כ עיקרי שרות	תכנית מרבית למגרש (מ"ר)	מס' קומות		קווי בניין
				ק	צ	מגל	מפלס					מטרות עיקריות	מטרות שרות	
מגורים מיוחד	8	2.235	72	8280	4470 *	2900	15650	800	18(2) מ.ק.+	2	2	כמסומן בתשריט		
	9	2.191	92	10600	4380 *	3700	18680	800	24(2) מ.ק.+	2	2			
	10	2.651	116	13400	5300 *	4700	23400	800	30(2) מ.ק.+	2	2			
סה"כ יח' דיור			280											
שטח לבנייני ציבור	900	1.730		400	-	80	480	480	2	1	כמסומן בתשריט			
	901	10.466		4000	800	800	5600	4800	2	1				
	902	1.291		250	-	50	300	300	2	1				
	903	1.205		250	-	50	300	300	2	1				
	904	0.592		350	-	70	420	420	2	1				
	905	0.698		350	-	70	420	420	2	1				
	906	12.081		6000	1800	1200	9000	7200	2	1				
	907	12.257		6000	1200	1200	8400	7200	3	1				
שטח משחרי שטח ציבורי פתוח	800	0.748		250	-	50	300	300	2	כמסומן בתשריט				
	801	0.269		50	-	10	60	60	1					
	29	2.878		150 (1)			150	150	1					
	31	0.832		150 (1)			150	150	1					
	32	4.089		150 (1)			150	150	1					
	34	0.436		150 (1)			150	150	1					
	36	39.149		300			300	300	1					
	37	5.656		150 (1)			150	150	1					

לרבות חנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולפי שטח של 35 מ"ר למקום חנייה.  
 (1) מיועד למתקנים חנדסיים בלבד.  
 (2) ק.מ. = קומה מפולשת.

בניין ומגרש - תוכנית חנייה  
 מיקון כניסה למגרש  
 דף מס' 13  
 27.10.13  
 לחוללת ועדה

משקד הבינוי והשיכון  
 מחוז דרום

23.11.14



21. חתימות

תאריך

22.06.2003

22.06.2003

18.06.03

יום התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל  
פאני ששפורטת  
מחלקת מחוז הדרום

78-673

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

כ/ס אלון

משרד הפנים

סיון שוורץ אדריכלים ומתכנני ערים  
ת"א, רח' דיזנגוף 233, טל' 03-5440251  
עין הוד, רח' האכסניה 5, טל' 04-9840749

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

30.06.2003

נתקבל