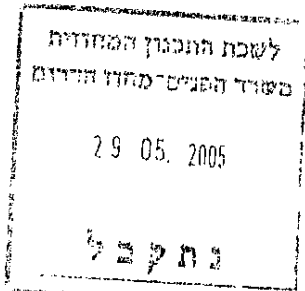


מרחב תכנון מקומי באר - שבע

מחוז הדרום



תכנית מתאר מס' 136/102/02/5

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

המהווה שינוי לתכנית מס' 37/102/02/5 , 5 / במ / 198

"נווה זאב - פלח 7"

גאודע-ניהול ומודע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

136/102/02/5

9/5/05

הודעה על אישור הבנייה מס' 5497

136/102/02/5

5497

136/102/02/5

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אריקה לאוב אדריכלים בע"מ, ת.ד. 1291 באר שבע 84112 טל:

08 - 6209393 פקס : 08 - 6209397

מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל באמצעות י.ג. מתאר ניהול ופיתוח בע"מ,

רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע, טל': 08 - 6279703

תאריך : 27.08.01

06.11.02

12.08.03

16.12.03

15.02.04

05.07.04

09.10.04

28.11.04

ליכנסו התכנון המפורט
ג' י"ד המניס' משה' ירד'ים

26 05 2005

ג' י"ד מ' ק' ב' ל'

מבוא

רובע חצרים הינו שכונה בת כ- 8000 יח"ד המתחלקת ל- 7 פלחים. השכונה משתרעת מדרום לדרך ג'ו אלון ועד נחל באר שבע ומ"שיכון דרום" שבפאתי העיר העתיקה במזרח ועד כביש הטבעת של העיר ממערב.

שטח התכנון מוגדר על ידי דרך מצפון, דרך מדרום, ונמצאת בליבו של אזור מתוכנן בבנייה רוויה מצפון ובנייה צמודת קרקע מדרום. וככזה הוא מתייחס אל שתי השכונות, מחבר ביניהם והבינוי הולך מהגבוה לנמוך באופן מדורג.

מספר יחידות הדיור בגבולות התכנית הוא 400 יח"ד בבניה מדורגת בצפיפות של כ- 7 יח"ד/ד' ברוטו.

1. **שם וחלות התכנית**
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 136/102/02/5 - נווה זאב - פלח 7, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים שינוי לתכנית מס' 37/102/02/5 ו- 5 / במ / 198.

2. **המקום**

מחוז : דרום
נפה : באר שבע
מקום : באר שבע - רובע נווה זאב, פלח 7
גוש וחלקה : גוש חלוצה 2 שומא חלקה 3 (חלק).
גוש 38059 שומא חלקה 1 (חלק).

3. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל

4. **יוזם ומגיש התכנית** : מנהל מקרקעי ישראל באמצעות "י.ג. מתאר" ניהול ופיתוח בע"מ, רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש, טל' : 08-679703

5. **עורך התכנית** : אריקה לאוב אדריכלים בע"מ ת.ד. 1291 באר שבע 84112, טל' : 6209393 - 08, פקס : 6209397 - 08

6. **שטח התכנית** : 58.896 דונם.

7. **מסמכי התכנית** : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

- (א) 6 דפים הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
(ב) תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן : התשריט)
(ג) נספח בינוי הסדרי תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1000 (להלן : נספח הבינוי וסדרי תנועה וחניה).

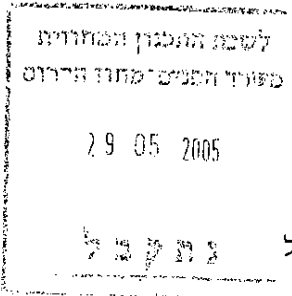
8. **יחס לתכניות אחרות** : התכנית משנה את תכנית מס' 37/102/02/5 בתחום גבולות תכנית זו.

9. **ציונים בתשריט** : בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. **מטרת התכנית** :

- 10 1 שינוי ייעוד מאזור מגורים בצפיפות בינונית לאזור מגורים מיוחד.
10 2 חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
10 3 הקמת 400 יח"ד.
10 4 קביעת זכות מעבר משותפת להלכי רגל ורכבים בין מגרשים עם רישום זיקת הנאה.
10 5 קביעת גובה הבנייה עפ"י נספח הבינוי.
10 6 קביעת זכויות בנייה מרביים למגרש עפ"י טבלה.
10 7 קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
10 8 קביעת הנחיות מנחות לפיתוח השטח וסידורי החניה והתנועה.
10 9 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

11. **חלוקה ורישום** : חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



12. תכליות ושימושים .12

12.1 אזור מגורים מיוחד :

תק"מ:

1. באזור זה מותרת בניית מבני מגורים בגובה מירבי של 7 קומות.
2. בכל מגרש תותר בניית מרתף בקו בנין 0 בתנאי שכל קווי התשתיות הפרטיים יעברו בתחום המגרש, וישמש למחסנים פרטיים לדיירים, לחניה, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים.
לדירה צמודת קרקע, תוצמד גינה פרטית ומחסן בשטח של עד 6 מ"ר שיחשבו כשטחי שרות, כחלק בלתי נפרד מהדירה עם כניסה חיצונית בלבד.
הבינוי יאפשר שטחים משותפים פתוחים ורצופים לרווחת הדיירים בשיעורים של לפחות 7 מ"ר ליחיד, שאר השטח ינוצל לחניה פתוחה משותפת ושבילים.
הבניה תדורג לכיוון דרום בין 3-7 קומות.
בכל כניסה לבנין יוקם שטח אחסון משותף לעגלות ילדים, אופניים וכד' ומחסן עבור ציוד גינון ותחזוקה.

12.2 זכות מעבר משותפת לבעלי המגרשים ורישום זיקת הנאה:

- א. במגרשים תובטח זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל. בשטחים המסומנים בתשריט.
- ב. זכות המעבר לציבור כאמור בסעיף א' לעיל תעוגן ע"י רשום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

12.3 דרכים :

בתחומי הדרכים יותר להעביר קווי תשתיות, תינתן זכות מעבר לכלי רכב ולהלכי רגל.

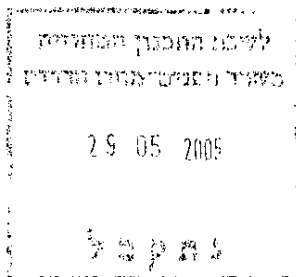
13 טבלת זכויות הבנייה

א. מצב קיים : לא ניתנו זכויות בנייה לני"ל בתכנית מפורטת אלא אך ורק בתכנית מתארית שקבעה באזור אזור מגורים בצפיפות בינונית.

ב. מצב מוצע

קווי בני	ק	א	מס' קומות מירבי		תכנית קרקע מירבית במ"ר	שטח בניה מירבי ב- מ"ר למגרש				מס' יח' דיור	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	אזור		
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע		סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
							מל למבילס הכניסה	מתחת למבילס הכניסה						מל למבילס הכניסה	מתחת למבילס הכניסה
								חניה	כללי						
כמסומן בתשריט	1	7	1200	7520	1470	800	420	4830	---	42	5.029	5001	מגורים מיוחד'		
	1	7	1200	7520	1470	800	420	4830	---	42	5.131	5002			
	1	7	1200	7520	1470	800	420	4830	---	42	4.950	5003			
	1	7	1200	7520	1470	800	420	4830	---	42	4.734	5004			
	1	7	1200	7520	1470	800	420	4830	---	42	4.614	5005			
	1	7	1200	7520	1470	800	420	4830	---	42	4.792	5006			
	1	7	1050	6750	1295	650	370	4255	---	37	4.177	5007			
	1	7	1050	6750	1295	650	370	4255	---	37	4.061	5008			
	1	7	1050	6750	1295	650	370	4255	---	37	4.596	5009			
	1	7	1050	6750	1295	650	370	4255	---	37	4.606	5010			
											400	סה"כ יחיד'			

• קווי בניין תת קרקעיים : קו בניין 0 לכל הכיוונים.

**14 הנחיות בנייה 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

1. כחלק מהבקשה להיתר יצוי ין פתרון ארכיטקטוני למסתור.
2. המסתור לא ייבנה מעל לכניסת הבית.

14 3 מצללות

מצללות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבניין תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות תהיינה בעיצוב אחיד וחלק אינטגרלי מהבניין מבחינה ארכיטקטונית, כפוף לאישור הועדה המקומית. המצללות תפורטנה בבקשה להיתר. תנאי הקמת מצללות לפי תקנון חוק התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים התשנ"ז 1997)

14 4 גגות

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

14 5 צורתו ומראהו של הבניין

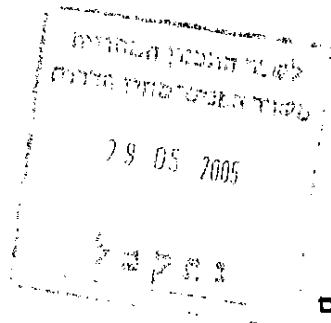
חומרי הגמר של המבנים יהיו : אבן נסורה, שיש או אבן טבעית. במגרשים 1-7 הבניין ידורג בין 3-7 קומות מצפון לדרום כאשר המבנים הגבוהים הם על דרך מס' 10. ומשם הגובה יורד לכיוון דרך מס' 41. במגרשים 8-10 הדירוג יהיה כני"ל מצפון לדרום כשהמבנים הגבוהים על דרך מס' 10 והנמוכים על דרך מס' 64. הגדרות/ קירות לכבישים ולשצפ"ים יחופו באבן כדוגמת הבניין.

15 חניות

- 15 1 החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר באר שבע, לפחות 25% מקורות והשאר חיצוניות. תתאפשר גישה מחניות אלו לחדרי מדרגות של כל הכניסות.
- 15 2 ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך. החניה תשולב עם פתרונות להצללת המכוניות (עצים, מצללות).

16 הנחיות כלליות למערכות תשתית**16 1 כללי**

1. 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.
2. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.



16.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים

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 על פני הקרקע בין ציר 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 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי החשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

16.3 תקשורת וטלביזיה בכבלים

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הטלביזיה בכבלים באמצעות כבל תת קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיות. הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר בתאום ובאישור חברת "בזק" וחברת הטלביזיה בכבלים. לא תותרנה אנטנות או צלחת קליטה לשידורי טלביזיה נפרדת לכל בנין.

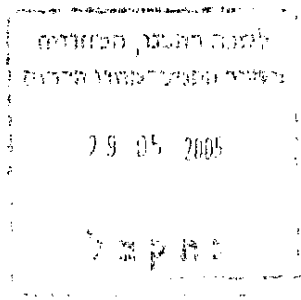
17 תנאים למתן היתרי בניה

17.1 מתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ב. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בק.מ. 1:500, על נספחיהם, אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי הבנייה.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות תמרור מוסמכות ותנאי לאכלוס ראשון הינו ביצוען בפועל.

17.2 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 וחנייות מקורות ותת-קרקעיות.
- תכנית הבינוי תכלול תשריט המראה בין היתר את הנושאים שלהלן :
- 1. כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות ומגרשים, מרווחים בין בנינים.
 - 2. מיקום חניה, דרכים פנימיות (פרטיות), פיתוח גינות עובר גינות פרטיות ומשותפות.
 - 3. עיצוב גדרות בחזית הפונה לכביש - חומרים, גבהים, שערים.



18 הפקות לצורכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעי' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

19 תאריכים ושלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

20. חתימות :

ת.ד. 1294
מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית

מתאר
ייהול ופיתוח בע"מ
יוזם ומגיש התכנית

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
כאוח ששפורטת
מערכת מחוז הדרום
29.05.05