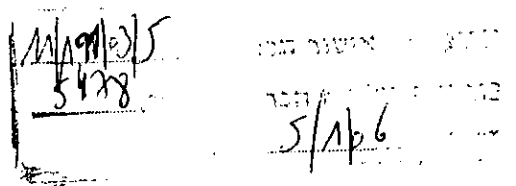




**מבוא לתכנית מס' 11/191/05/5**

מתחם "קריית האבות" – מגרש הכולל 17 מבני מגורים ג' בני 4 קומות ו- 122 יח"ד. (לפי תכנית בתוקפה 123 יח"ד).  
לצורך שיפור איכות החיים וטיפול יעיל בצרכים משותפים של דיירי הקריה, התכנית מציעה חלוקת המתחם ל :

- מס' מגרשי מגורים הכוללים בין 2 ל- 4 מבנים בכל מגרש.
- מס' מגרשי חניה ציבוריים.
- שטח ציבורי פתוח.



לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום  
22.08.2005  
נתקבל

-1-

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

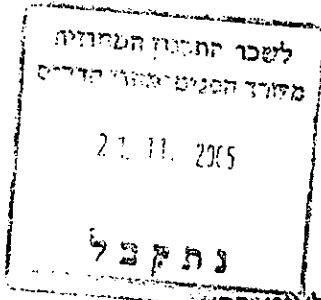
תכנית מפורטת מסי 11/191/03/5  
שינוי לתכניות מסי 5/במ/2, 5/במ/80

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום  
21.11.2005  
נתקבל

## הוראות התכנית

תאריך :  
ספטמבר 2003  
פברואר 2004  
פברואר 2005



**1. שם התוכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 11/191/03/5 שינוי לתוכניות מס' 2/80/5, 80/5 במ/5 : תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

**2. הנתונים הכלליים:**

- א'. מחוז : הדרום.
- ב'. נפה : באר-שבע.
- ג'. מקום : קריית האבות, רח' דוד אלעזר, רח' אבוחצירא, רח' גאלאנט, רח' סרנא, רח' טולידנו, שכ' ו', באר שבע.
- ד'. גושים וחלקות : 38353 : 34(חלק), 31(חלק), 16(חלק), 38354 - חלקות 1, 176(חלק), 177(חלק), 178(חלק), 180(חלק). עיריית באר שבע.
- ה'. המגיש : רשות הפתוח, חוכרים : המשתכנים, עיריית ב"ש.
- ו'. בעל הקרקע : אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12 ב"ש,
- ז'. עורך התכנית : טל 6433048 - 08, רשיון מס' 26019.
- ח'. שטח התכנית : 25251 מ"ר.

**3. מסמכי התוכנית:**

- א. 5 דפים של הוראות התוכנית בכתב. (להלן: "הוראות התוכנית").
- ב. תשריט בק.מ. 1: 500. (להלן: "התשריט").
- ג. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1: 500. (להלן: "הנספח").
- ד. נספח מנחה לפיתוח ומחייב למקום מתקני אשפה בק.מ. 1: 500. להלן "הנספח". המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

**4. מטרת התוכנית:**

- 1. הסדרי מצב קיים במתחם "קריית האבות" ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 2. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' ל-ש.צ.פ., לדרך מוצעת (חניה ציבורית) ולשביל להולכי רגל.
- 3. קביעת היקפי בניה מרביים למטרות עיקריות ולמטרות שירות.
- 4. קביעת קווי בנין שונים.
- 5. צירוף נספח הפיתוח המחייב לגבי מיקום ביתני אשפה.
- 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**5. יחס לתוכניות אחרות:**

התכנית משנה את תכניות מס' 80/5 במ/5 ו- 2/80/5 בתחום גבולות תכנית זו.

**6. ציונים בתכנית:**

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**7. תכליות ושימושים:**

7.1 אזור מגורים ג' (מגרשים מס' 116א', 117, 118, 119, 120, 121, 122).

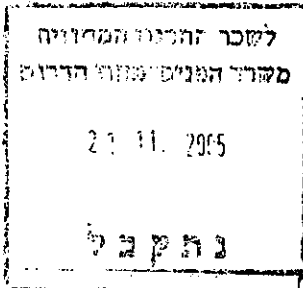
- 7.1.1 קיימים מיבנים עד גובה של 4 קומות + יציאת גג
- 7.1.2 תיאסר הרחבת דיור ע"י תוספת בניה מעבר למעטפת קיימת של הבניה המקורית. התכנית מאפשרת הרחבת יחידות דיור ע"י סגירת מרפסות. סגירת מרפסות תהיה אחידה לכל הבניינים.
- 7.1.3 תיאסר בניית כל סוגי המחסנים והסככות בחצר. כל המחסנים והסככות הנמצאים בחצר יהיו להריסה.

7.2 דרכים וחניות.

- 7.2.1 רוחב ותווי דרכים לפי המסומן בתשריט.
- 7.2.2 החניות ציבוריות, מגרשים מס' 300, 301, 302, 303 מיועדיים לשרת מגרשי המגורים מס' 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122. החניות המתוכננות במתחם מיועדות לכלל הציבור וישארו פתוחות, הן לכלי רכב והן למעבר הולכי רגל דרך המדרכות שלצידן אשר קשורות ישירות לשבילים בשצ"פ וגישה למגרשי מגורים. תותר להקים ביתני אשפה. מקומם לפי נספח מנחה הפיתוח ומחייב למקום מתקני אשפה.

7.2 שטח ציבורי פתוח

שטח זה ישמש לשטחי גינון ונטיעות, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גנים, קירות תומכים, מסלעות ותשתיות ציבוריות.



חומרי גמר לשטחים ציבוריים :  
 חניות - מסעות מאספלט ואבנים משתלבות.  
 מדרכות מאבנים משתלבות.  
 קירות / גדרות מבלוק מתועש 6 צלעות לבן כדוגמת הקירות הקיימים במתחם.  
 שצי"פ - שבילים מאבנים משתלבות.  
 קירות / גדרות מבלוק מתועש 6 צלעות לבן כדוגמת הקירות הקיימים במתחם.  
 מעקות בטיחות מברזל.

7.4 שביל להלכי רגל:

בשבילים להלכי רגל לא תותר כל בניה על קרקעית, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי ורצוף. תותר הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.

8. טבלת הנחיות וזכויות בניה:

א. מצב קיים

קוי בנין מזעריים קיים/מוצע	מספר יח"ד מוצע	מספר מגרש מוצע	מספר קומות קיים/מוצע	יעוד קיים/מוצע
כמסומן בתשריט כמסומן בתשריט כמסומן בתשריט	123	116	4	מגורים ג'

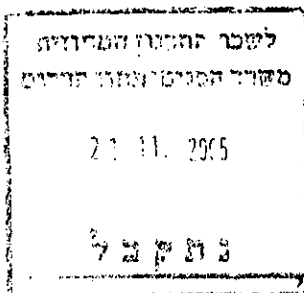
אחוז בניה מירבי מוצע:

- מגרש מס' 116 - ק"ק : שטחים עיקריים - עד סך 12% משטח המגרש. מטרות שירות - עד סך 14% משטח המגרש.
- ק"א : שטחים עיקריים - עד סך 22% משטח המגרש. מטרות שירות - עד סך 5% משטח המגרש.
- ק"ב : שטחים עיקריים - עד סך 22% משטח המגרש. מטרות שירות - עד סך 5% משטח המגרש.
- ק"ג : שטחים עיקריים - עד סך 20% משטח המגרש. מטרות שירות - עד סך 5% משטח המגרש.
- גג : מטרות שירות - עד סך 2% משטח המגרש.
- סה"כ שטחים עיקריים (מגורים) - עד סך 76% משטח המגרש.
- סה"כ מטרות שירות (חדרי כניסה מדרגות, מחסנים, מקלטים, ממ"ד, מרפסות וחדרי שירות טכניים) - עד סך 31% משטח המגרש.
- תוספות בניה : תוספת בניה (סגורת מרפסות בקומה ג') תאושר בהתאם לתכנית בינוי אחידה לכל הבניינים.

ב. מצב מוצע

קווי בנין	מס' יח"ד מקסימלי למגרש	מס' קומות	היקפי בנייה מרביים במגרש (ב %)				מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	אזור	
			תכנית מרבית (במ"ר) / או ב(%)	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				סה"כ עיקרי + שירות	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				מעל לקרקע
כמסומן בתשריט	21	4 + יציאת גג	50	153	34	--	119	--	1900	מגורים ג'
	14		52	158	35	--	123	--	1213	
			51	156	35	--	121	--	1242	
			51	156	35	--	121	--	1253	
			49	152	34	--	118	--	1284	
			49	151	34	--	117	--	1235	
			32	23	142	32	--	110	--	
			25 מ"ר	25 מ"ר	25 מ"ר	--	--	--	640	חניה ציבורית
			25 מ"ר	25 מ"ר	25 מ"ר	--	--	--	1188	
			25 מ"ר	25 מ"ר	25 מ"ר	--	--	--	1540	
			25 מ"ר	25 מ"ר	25 מ"ר	--	--	--	1055	

סה"כ יח"ד שווה ל- 21 + 14 \* 5 + 32 = 123



**9. חנייה:**

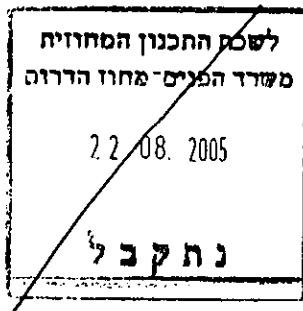
החנייה בהתאם לתקן החנייה של תכנית מיתאר באר שבע. החניה מתוכננת בתחום מגרשים של חניה ציבורית מסי 300, 301, 302, 303. מגרשי חניה לא שייכים ולא משרתים מגרשי מגורים ספציפיים, אלא את כל מגרשי המגורים הנמצאים בתחום התכנית.

**10. עיצוב ארכיטקטוני:**

גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים. בכל תוספת בניה יש להגיש בינוי אחידה בתיאום עם עיריית באר שבע.

**11. מיקלטים:**

ע"פ התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.



**12. הנחיות לתשתית, בריאות הציבור ואיכות הסביבה**

כל מערכת התשתית ותואם עם הרשויות המוסמכות **תשתיות חשמל:**

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיזוני	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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

**13. תנאים למתן היתר בנייה:**

היתר בניה יוצא ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ובתנאי הריסת המבנים המסומנים בתשריט.

**14. הפקעה לצורכי ציבור:**

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

**15. איחוד חלוקה ורישום:**

איחוד חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

**16. תאריך ושלבי ביצוע:**

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

