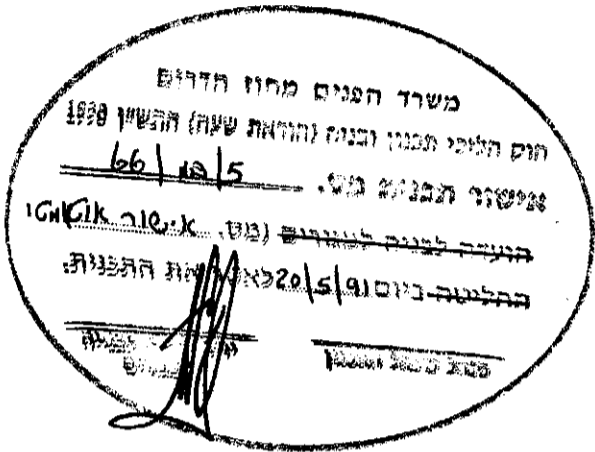


על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון  
ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990 וחוק התכנון  
ובהבניה תשכ"ה 1965.

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בתאריך 1991-05-30

מרחב תכנון מקמי באר שבע - שכונה ג".  
תכנית מס' 5/במ/66.  
שינוי לתכנית מפורשת מס' 95/108/03/5



מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

ישוב : באר שבע ג

גוש : 38031

שטח התכנית : 25.29 ד

מספר יחידות דיור : 204 יח"ד

היוזם : משרד הבינוי והשיכון

המתכנן : יהודה ליכט, אדריכל

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

תאריך : 17-12-90



1. שם התכנית ותכולתה

תכנית זו תיקרא תכנית 5/במ/66 בגוש 38031, (להלן התכנית) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

02. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב, (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של התשריט הערוך בק"מ 1:1250,0, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, נספח בינוי, מנחה ולא מחייב, (להלן הנספח) המצורף לתכנית.

3 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע והנחיות בניה.

4 ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

5 יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 95/108/03/5.

6 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומי ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

8.1 הנחיות בניה לאזור מגורים מיוחד - מגרשים מס' 64, 65, 66.

8.1.1 מס' הקומות המותר - בנייני מגורים בני 8 קומות על קומת עמודים גובה מידבי של קומת עמודים יהיה 2.20 מ'.

8.1.2 קווי בניה מינימליים: לפי המסומן בתשריט

קווי בניה בחזית: 7 מ'

קו בנין צדדי: 5 מ'.

קו בנין אחורי: 3 מ'.

8.1.3 חניה פרטית למגרשים מס' 64, 65, 66

השטח הנ"ל ישמש כמגרש חניה פרטית למגרש.

מגרש חניה פרטי יירשם כחלקת רישום נפרדת ורוכשיו יקבלו חלקי מושע בהתאם להוראות תכנית עיר 40.

החניה תהיה בתחום המגרשים. ביצוע מקומות החניה תהיה מאבן משולבת או מחומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת מכוניות.

8.1.4 אחוז הבניה המקסימלי לקומה:

קומת עמודים: 5%

קומה טיפוסית: 30%

סה"כ בניה לכל הקומות: 245%

סה"כ יחידות דיור בכל מגרש: 64

אחוזי הבניה לא יכללו קומת עמודים, קומת המקלט ומרפסות בלתי מקודרות.

8.2 הנחיות בניה לאזור מגורים "ג" - מגרש מס' 493

8.2.1 מס' הקומות המותר: בנייני מגורים בני 3 קומות מלאות.

8.2.2 קווי בניה מינימליים: לפי מסומן בתשריט.

קווי בניה בחזית: 5 מ'

קווי בניה צדדי: 3 מ'

קווי בניה אחורי: 3 מ'

8.2.3 חניה: החניה תהיה פרטית, בתחומי המגרש, לפי תקן תכנית המיתאר

של באר שבע.

מגרש חניה פרטי יירשם כחלקת רישום נפרדת ורוכשיו יקבלו חלקי מושע בהתאם להוראות תכנית עיר 40.

ביצוע מקומות החניה תהיה מאבן משולבת או מחומר שווה ערך עם מקומות עצים להצללת מכוניות.

8.2.4 אחוז הבניה המקסימלי לקומה:

קומת קרקע: 45%

קומה טיפוסית: 35%

סה"כ בניה לכל הקומות: 115%

סה"כ יחידות דיוור למגרש: 12

אחוזי הבניה לא יכללו שטח המיקלט ומרפסות בלתי מקודרות.

9 אזור מסחרי: מגרשים 956, 955, 903

באזור זה תותר בניית חנויות, שרותים, מסעדות, בתי-קפה למעט אולמי שמחות.

מס" הקומות המותר: 1

סה"כ אחוזי בניה לכל המגרש: 70%

10 מרזבים וצינורות

לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על החזיתות המבנים כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות עמודים.

11 חומרי גמר

חזיתות הבנינים יהיו מצופות שיש, אבן נסורה או פסיפס.

12 גז

הספקת הגז תהיה מרכזית

13 אשפה

פתרון אשפה יהיה בתחום המבנה, אלא אם תהיה החלטה אחרת לגבי כלל השכונה מטעם הרשות המקומית.

14 מערכת מוני מים

תהיה במקום נגיש בהתאם לתכנית הפיתוח.

15 דרכים

מסומנות בתשריט בצבע חום (דרך קיימת או מאושרת) וצבע אדום (דרך מוצעת). מיועדות להעברת תחבורה ציבורית ו/או פרטית, הולכי רגל וקווי תשתית תת-קרקעית וקווי חשמל עליים.



בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה, להוציא תשתיות ציבוריות.

19 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בחשדיט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום ותאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

20 הנחיות כלליות לתשתית

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, המתקנים ההנדסיים, ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין. תנתן זכות מעבד במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

20.1 רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין היטל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ולאן הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
ברשת " גבוהה 22 ק"ו	5 מ'
ברשת " עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מ"חברת החשמל".

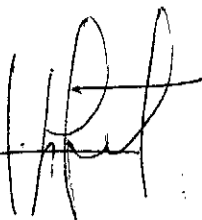
21 זמן הביצוע

עד 31-12-1995

22 תוקף התכנית

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיח"ד המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה

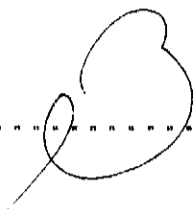
יהודה ליבט אדריכל  
רשיון מס' 38691  
טל 057-434288  
רחבת צפת 2/24 ב"ש



..... חתימת המתכנן

..... חתימת בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז אשדוד



..... חתימת היוזם