

1.
 5 תכנית זו חכות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
 תש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי באר שבע
 שכונה יא" (מבן 08)

הועדה המחוזית לתכנון
 נתקבל בתאריך 10-1991

20

תכנית מס' 5 / נא / 114
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/117/03/5

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס' 114/נא/5
 הועדה לבניה למגורים (מס' 27)
 החליטה ביום 9.6.91 להפקיד את התכנית
 הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס' 114/נא/5
 הועדה לבניה למגורים (מס' 36)
 החליטה ביום 9.6.91 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל הימון
 הועדה לבניה למגורים

תאריך: אוקטובר 1991

-	-	35	70	2	-	1	0.195	263/1
-	-	35	70	2	-	1	0.195	263/2
-	-	35	70	2	-	1	0.195	264/1
-	-	35	70	2	-	1	0.195	264/2
-	-	35	70	2	-	1	0.195	265/1

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 5/במ/114
2. מסמכי התכנית - א. התכנית כוללת 5 דפי הוראות לתכנית להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום - מחוז הדרום
 נפה : באר שבע
 מקום : באר שבע שכי"א
 גוש : 38061 (חלקות ארעיות)

4. שטח התכנית - כ-59.605 דונם
5. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל
6. יוזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון מחוז הדרום.
7. עורך התכנית - אדרי' צבי טל יוסף - משרד הבינוי והשיכון, באר שבע .
8. יחס לתכניות אחרות-התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/03/21/117/03
 5. מטרת התכנית -
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.
 10. ציונים בתשריט - כמסומן ומתואר במקרא.
 11. תנאים למתן היתרי בניה -
 היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 12. תכליות ושימושים :
 א. אזור מגורים ג' (מסומן בתשריט בצבע צהוב)
 א.1 שימושים : בתי מגורים .
 א.2 הנחיות בניה : ראה טבלה בעמ' 4 .
 א.3 תומרי גמר בחזיתות : חומרי הגמר יהיו שיש, אבן נסודה, ציפוי קרמי או כל חומר בר קיימא אחר.
 א.4 חצרות פרטיות : בבנינים עד 4 קומות תוצמד גינה פרטית לדירות בקומת הקרקע עפ"י חלוקה שתפורט בתכנית הבקשה להיתר בניה תוך שמירה על שטח משותף ליתר הדיירים.
 א.5 מדרכות : ריצוף המדרכות בתחום המגרשים יהיה מאבנים משתלבות.
 א.6 אשפה : המתקנים לסילוק אשפה יהיו בהתאם להנחיות עיריית באר שבע.
 א.7 חנייה : החנייה תהייה כמסומן בתשריט ולא פחות מתקן מקומות חנייה תשמ"ג 1983 .
 א.8 מקלטים : הבניה תהייה בהתאם להוראות הג"א ובאישורו.
 ב. דרכים (מסומנות בתשריט בצבע חום)
 מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
 ג. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק)
 שטח זה מיועד לגינון, נוי מתקני משחק ומעבר קוי תשתית. תיאסר בניה מכל סוג שהוא למעט מקלטים .
 ד. חנייה פרטית (מסומנת בתכנית בקוים אלכסוניים על רקע חום)
 שטח זה מיועד לחניית רכב בשימוש דיירי המגרשים הגובלים.
 ה. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)
 ה.1 שימושים : שטח זה מיועד למגורים (קוטג'ים) בבתים חד משפחתיים עם קו בנין צדדי 0.00 בצד המשותף עם המגרש הצמוד כאשר מספרו הראשוני זהה. הנחיות בניה ראה בטבלת ההגבלות בעמ' 4.
 ה.2 סככה לרכב : תותר בניית סככה לחניית רכב בגובה מירבי של 2.20 מ' ובשטח מירבי של 15.0 מ"ר בקו בנין קדמי וצדדי 0.00. חומרי הגמר יהיו באישור מהנדס העיר.
 ה.3 מקלטים : הבניה תהייה בהתאם להוראות הג"א ובאישורו.
 ה.4 מגרש מס' 92 : מגרש זה מיועד לבניית קוטג'ים טוריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע.

-	-	35	70	2	-	1	0.195	263/1
-	-	35	70	2	-	1	0.195	263/2
-	-	35	70	2	-	1	0.195	264/1
-	-	35	70	2	-	1	0.195	264/2

קני בניה מזהירים			% בניה מירבי בקומה	% בניה בנכ הקומות	מספר קומות מירבי	יעוד	מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר מגרש
אחודי	צדדי	חזית							
		כמסומן בתעריט	45	180	4	מגורים ג'	16	1,297	60 ✓
		- " -	45	180	4	מגורים ג'	16	1,501	61 ✓
		- " -	35	175	5	מגורים מיוחד	18	1,531	62 ✓
		- " -	35	175	5	מגורים מיוחד	18	1,078	63 ✓
		- " -	35	175	5	מגורים מיוחד	18	1,420	64 ✓
		- " -	40	160	4	מגורים ג'	26	1,864	65 ✓
		- " -	35	245	7	מגורים מיוחד	25	1,994	66 ✓
		- " -	45	180	4	מגורים ג'	16	1,553	67 ✓
		- " -	45	180	4	מגורים ג'	32	1,725	68 ✓
		- " -	45	180	4	מגורים ג'	48	2,041	69 ✓
		- " -	45	180	4	מגורים ג'	32	1,520	70 ✓
		- " -	35	200	6	מגורים מיוחד	46	1,945	71 ✓
		- " -	30	180	6	מגורים מיוחד	48	2,508	72 ✓
		- " -	45	180	4	מגורים ג'	32	2,257	73 ✓
		- " -	40	80	2	בנייני ציבור		0,997	927 ✓
		- " -	-	50	1	בנייני ציבור		1,151	928 ✓
		- " -	40	75	2	כגורים א'		3,940	92 ✓
		כמסומן בתעריט	35	70	2	מגורים א'	1	0,195	251/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,185	251/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,190	252/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	252/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	253/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	253/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	254/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,200	254/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	255/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	255/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	256/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	256/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	257/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	257/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	258/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	258/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	259/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	259/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,200	260/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,240	260/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,249	261/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,250	261/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	262/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	262/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	263/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	263/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	264/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	264/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	265/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	265/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	266/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	266/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	267/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,195	267/2
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,250	268/1
		- " -	35	70	2	- " -	1	0,249	268/2
		- " -				ש צ פ (סקלט)		0,195	37
		- " -				ש צ פ		0,135	38

16. הנחיות כלליות:
 א. שדות הנדסיים: ביוג ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולשביעות דצונו.
 ב. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
 ג. חשמל: בהתאם לדרישות חב' החשמל.
 ד. שדותי משק הבית: יש לתכנן את שדותי משק הבית כגון מתקן תחלית כביסה ומיכלי גז באופן ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב.

ה. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:
 ה.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. לא ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משור או הקרקע, בין התיכ הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'
 בקו מתח גבוה, 22 ק"ו - 5.0 מ'
 בקו מתח עליון, 110-150 ק"ו - 9.5 מ'
 ה.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חב' החשמל.

ו. תוקף התכנית - סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור שנתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית.
 באם לא הוחלל בביצוע התכנית כאמור לע"ל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

17. שלבי ביצוע - ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מיוני 1992, וסיומה יהיה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בנותני יזום המה כפואסה עם רשימת התכנון המפורטת.
 התוכנית הינה לערטי התכנון בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה ומטעם ונחתם על ידי הסכם סהאים בנינה ואינו התוכנית זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל תווה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם כגון השטח המכלול בתכנית אין בהחייבותו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י יזום כהאמור על פיו זכויות כלשהן בשטח המכלול על ידי יזום אחרת העוסקת לנו ככת הסכם כאמור יופסק על יזום טען התוכנית ניהולת אך ורק על ידי מינהל נוקדקעו לעניאל הארץ 31.12.1992 מיוזם הדיור

צבי טל יוסף
 סמנל החטיבה הטכנית
 (תכנית)

חתימת עורך התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

משרד דרייז והשיכון
מנון פנז

חתימת יוזם התכנית :