

6-263

ס' 315
מס' 315

הועדה המהותית לתכנון
מס' 27-08-1990

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תשי"ו 1990, (חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965).

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
שכונה יא' (מבנן 09)

תכנית מס' 107 / 5 / 5
"1111" לתכנית מס' 21/117/03/5

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ו 1990
 הפקדת תכנית מס. 107/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 23)
 החליטה ביום 21/11/90 לפקוד את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ו 1990
 אישור תכנית מס. 107/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 32)
 החליטה ביום 21/11/90 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה למגורים

תאריך: 1991

- 1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 5/במ/107
- 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 שכ"א
 גוש : 38061 (חלקות ארעיות)

4. שטח התכנית (כ-54.541 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' 21/117/03/5 מאת התכנית -
- 9. יצירת מטגרת 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 חומרי גמר בחזיתות: חומרי הגמר יהיו שיש, אבן נסודה, ציפוי קרמי או כל חומר בד קיימא אחר.
 - א.4 חצרות פרטיות: בבנינים עד 4 קומות תוצמד גינה פרטית לדידות בקומת הקרקע עפ"י חלוקה שתפורט בתכנית הבקשה להיתר בניה תוך שמירה על שטח משותף ליתר הדיירים.
 - א.5 מדרכות : דיצוף המדרכות בתחום המגרשים יהיה מאבנים משתלבות.
 - א.6 אשפה : המתקנים לסיכוק אשפה יהיו בהתאם להנחיות עיריית באר שבע.
 - א.7 חנייה: החנייה תהייה כמסומן בתשריט.
 - א.8 מקלטים: הבניה תהייה בהתאם להוראות הג"א (ובאישורו).
 ב. דרכים (מסומנות בתשריט בצבע חום)
 מקנם הדרכים ודוחבן 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.
 ד. חנייה פרטית (מסומנת בתכנית בקוים אלכסוניים - על רקע חום)
 שטח זה מיועד לחניית דכב בשימוש דיירי המגרשים הגובלים.
 ה. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)
 ה.1. שימושים: שטח זה מיועד למגורים (קומגיים) עם קו בנין צדדי 0.0 בצד המשותף עם המגרש הצמוד כאשר מספרו הראשוני זהה. הנחיות בניה ראה בטבלת ההגבלות בעמ' 4.
 ה.2. סככה לרכב: תותר בניית סככה לחניית דכב 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.

- 1. שטח לבנייני ציבור (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה)
- 1.1. מגדש מס' 930 מיועד לבנית גן ילדים.
- 2. מגדש מס' 935 מיועד כעתודה למבני ציבור.
- 3. הנחיות בניה ראה בטבלת ההגבלות בעמ' 4.
- 4. החניה תהיה בשטח המסומן כחנייה פרטית.
- 5. המקלטים יהיו בהתאם להוראות הג"א ובאישורו.

ז. אזור מגורים מיוחד (מסומן בתשריט בכתום מותחם בכתום כהה)

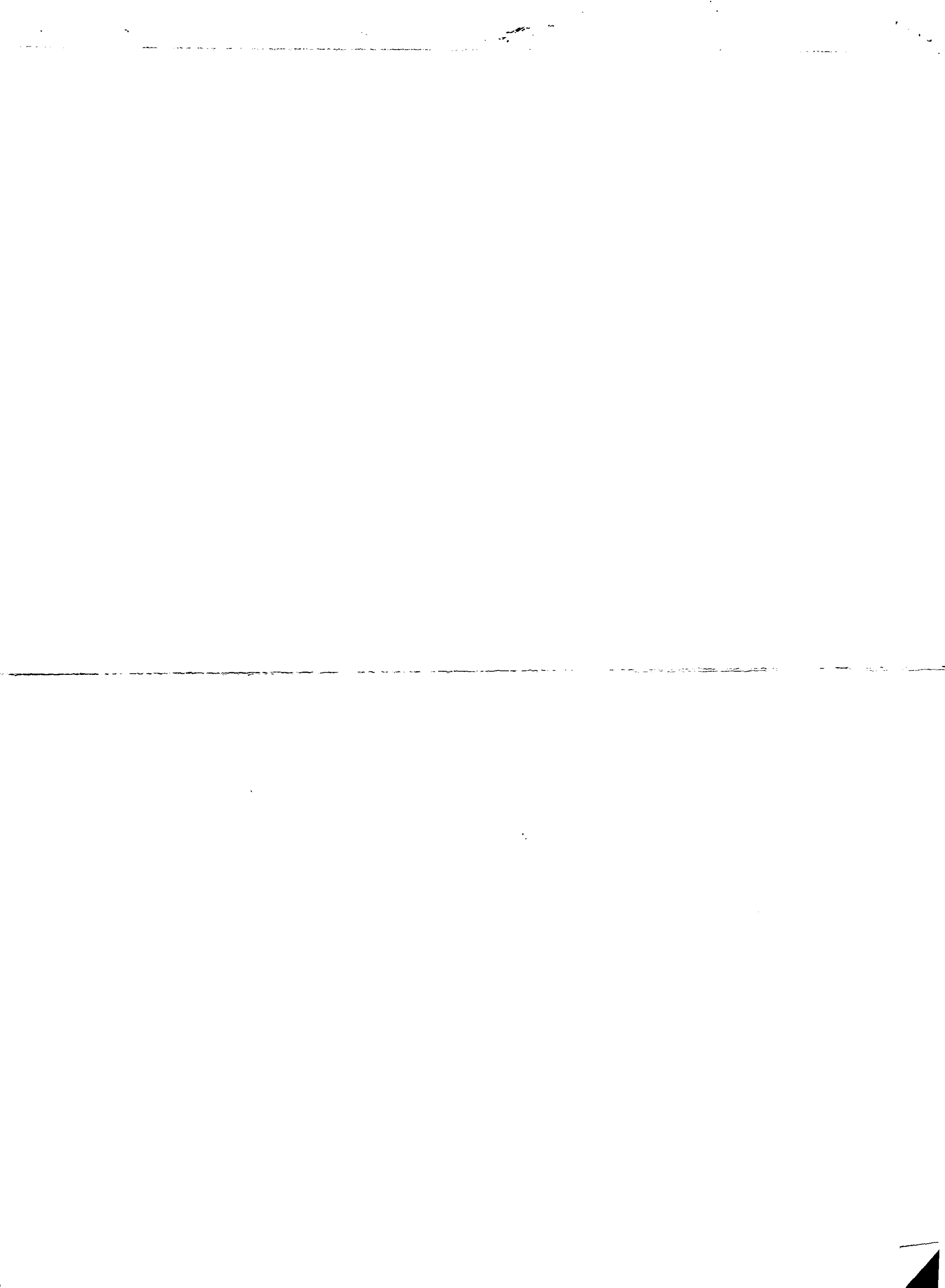
- 1. שימושים: בתי מגורים .
- 2. הנחיות בניה: ראה טבלה בעמ' 4 .
- 3. תומדי גמר בתזיתות: תומדי הגמר יהיו שיש, אבן נסודה, ציפוי קרמי או כל תומר בר קיימא אחר.
- 4. חצרות פרטיות: בבניינים עד 6 קומות תוצמד גינה פרטית לדירות בקומת הקרקע עפ"י חלוקה שתפורט בתכנית הבקשה להיתר בניה תוך שמידה על שטח משותף ליתר הדיירים.
- 5. מדרכות : דיצוף המדרכות בתחום המגדשים יהיה מאבנים משחלבות.
- 6. אשפה : המתקנים לסיכוק אשפה יהיו בהתאם להנחיות עיריית באר שבע.
- 7. חנייה: החנייה תהייה כמסומן בתשריט.
- 8. מקלטים: הבניה תהייה בהתאם להוראות הג"א ובאישורו.

ח. שביב להולכי דגל (מסומן בתשריט בידוק מותחם באדום)

- שטח זה מיועד למעבר הולכי דגל, רכב חירום וקוי תשתית. תיאסר בניה מכל סוג שהוא.
- 13. חלוקה ודישום: חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי דישום שתאושר ע"י יו"ד הועדה המחוזית .

- 14. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים בתכנית לדרכים ולש.צ.פ יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע ויירשמו על שם עיריית באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א' 1.

| מספר מגרש | שטח בדונם | מספר יח"ד | ישוד | מספר קומות סירבי | % בניה מירבי בכל הקומות | % בניה מירבי בקומה | קוי בנין מזעריים | | |
|-----------|-----------|-----------|--------------|------------------|-------------------------|--------------------|------------------|--------|-------|
| | | | | | | | חזית | צדדי | אחורי |
| 74 | 1.658 | 24 | מגורים ג' | 4 | 120 | 30 | כמסומן | בתערים | |
| 75 | 1.486 | 16 | מגורים ג' | 4 | 100 | 25 | " | " | |
| 76 | 1.253 | 16 | מגורים ג' | 4 | 100 | 25 | " | " | |
| 76/1 | 0.699 | 8 | מגורים ג' | 4 | 100 | 25 | " | " | |
| 77 | 2.057 | 24 | מגורים ג' | 4 | 100 | 25 | " | " | |
| 78 | 1.917 | 16 | מגורים ג' | 4 | 80 | 20 | " | " | |
| 79 | 0.748 | 8 | מגורים ג' | 4 | 100 | 25 | " | " | |
| 79/1 | 0.778 | 23 | מגורים מיוחד | 6 | 252 | 42 | " | " | |
| 80 | 1.096 | 23 | מגורים מיוחד | 6 | 180 | 30 | " | " | |
| 80/1 | 1.087 | 23 | מגורים מיוחד | 6 | 180 | 30 | " | " | |
| 81 | 1.168 | 8 | מגורים ג' | 4 | 80 | 20 | " | " | |
| 81/1 | 0.966 | 23 | מגורים מיוחד | 6 | 180 | 32 | " | " | |
| 82 | 0.855 | 8 | מגורים ג' | 4 | 80 | 20 | " | " | |
| 82/1 | 0.896 | 23 | מגורים מיוחד | 6 | 220 | 37 | " | " | |
| 83 | 1.154 | 23 | מגורים מיוחד | 6 | 170 | 30 | " | " | |
| 83/1 | 1.159 | 23 | מגורים מיוחד | 6 | 170 | 30 | " | " | |
| 84 | 0.882 | 8 | מגורים ג' | 4 | 80 | 20 | " | " | |
| 84/1 | 0.875 | 23 | מגורים מיוחד | 6 | 210 | 35 | " | " | |
| | | | | | | | | | |
| 200/1 | 0.211 | 1 | מגורים א' | 2 | 70 | 45 | " | " | |
| 200/2 | 0.220 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 201/1 | 0.228 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 201/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 202/1 | 0.225 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 202/2 | 0.209 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 203/1 | 0.209 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 203/2 | 0.203 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 204/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 204/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 205/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 205/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 206/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 206/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 207/1 | 0.236 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 207/2 | 0.371 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 208/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 208/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 209/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 209/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 210/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 210/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 211/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 211/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 212/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 212/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 213/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 213/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 214/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 214/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 215/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 215/2 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 216/1 | 0.210 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 216/2 | 0.270 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 217/1 | 0.248 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 217/2 | 0.248 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 218/1 | 0.248 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 218/2 | 0.248 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 219 | 0.278 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 220 | 0.293 | 1 | " | 2 | " | " | " | " | |
| 930 | 1.241 | | בניני צבוע | 1 | 50 | | | | |
| 935 | 1.040 | | בניני צבוע | 2 | 80 | 40 | | | |



- 16. הנחיות כלליות:
 - א. שרותים הנדסיים: ביוזב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולשביעות רצוננו.
 - ב. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
 - ג. חשמל: בהתאם לדרישות חב" החשמל.
 - ד. שרותי משק הבית: יש לתכנן את שרותי משק הבית כגון מתקן לתכית כביסה ומיכלי גז באופן ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב.

ה. איסור בניה איתח ובקרבת קווי החשמל:

- ה.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. לא ינתן היתר בניה דק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - בדשת 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-קרקעיים וכא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא דק לאחר קבלת אישור והסכמת חב" החשמל.

- ו. תוקף התכניות - סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור שבתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל 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.

גנאי טל יוסף
 ס/מנהל התשיבה הטכנית
 (תכנון)

חתימת עורך התכנית :

אין לנהל התמסרות פרויקט לתכנית, בתנאי שנו התנה...
 מוכרחה עם רשימת התכנון הכורחנות...
 החיבתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות...
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח...
 התכנית כל עוד לא הוקצה הקטח ונתחם עליו הסכם...
 מתאים בנינו, ואין החיבתנו זו כאה במקום הסכמת כל...
 בעל זכות, בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי...
 כל חוזה ואפ"י כל דין.

למען-סדר, ספק בוצעו בזה כי אם נעשה או ייעשה על...
 יריבו הסכם בנין השטח הנלוו בתכנית, אין בהחייבתנו...
 על התכנית החרה או הודעה בקיום הסכם. כאמור ו/או...
 ויתור על זכוותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י כי שרכס...
 כאמור על פיו זכויות, כלשהן בשטח, ו/או על כל זכרה...
 אחרת העוברת לנו סמך הסכם כאמור ועפ"י כל דין...
 סנו החייבתנו ונתנה אך ורק יריבו, רשט התכנית...
 מינהל מקרקעי יריבו...
 מאיר 28.8.91

חתימת בעל הקרקע :

חתימת יוזם התכנית :

משרד הבינוה והשיכון
 מחוז הנגב
 28 אדר 1991