

שכת התכנון הנוחזית  
28-06-1999  
מחוז הדרום

משרד  
5.7.99

מבוא התכנית מפורטת מס' 123/108/03/5

התכנית כוללת הסדרת גבולות המגרשים המיועדים לבנייני ציבור וקביעת הנחיות בניה לפי תקנות חדשות לתכנון ולבניה. כמו כן התכנית מסדירה תווית גישה למגרשים הנ"ל. המתקן המיועד להריסה יבנה במקום אחר בשכונה.

נוחזית המחוז הדרום  
ת"ד 1965  
123/108/03/5  
תאריך החליטה  
תאריך תחילת ההתכנית 31/5/99  
שם המנהל המחוזי  
שם המנהל המחוזי

תאריך החליטה  
123/108/03/5  
4790  
1/8/99

שכת התכנון המחוזית  
28-06-1993  
מחוז הדרום

מערכת מסודי  
5.7.99

מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מפורטת מס' 123/108/03/5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 106/108/03/5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 76/108/03/5

מחוז: הדרום  
נפה: באר-שבע  
ישוב: באר-שבע, שכ' ג'  
גושים: 38028  
חלקות 66, 63 (חלק), 108 (חלק), 107 (חלק), 125 (חלק), 124 (חלק)

שטח התכנית: כ 4.52 ד'

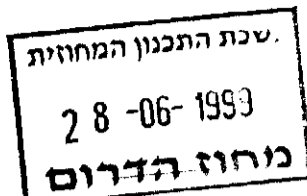
היוזם: משרד הבינוי והשיכון

המתכנן: יהודה ליכט אדריכל

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - הסוכנות היהודית

תאריך: יוני 1999

1. שם התכנית  
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 123/108/03/5, שינוי ל ת.מ. מס'  
106/108/03/5 ו - 76/108/03/5.



2. מסמכי התכנית:  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
ב. תשריט הערוך בק"מ 1:500 (להלן: התשריט)

3. מטרת התכנית:  
התאמת המגרשים מס' 922, 10 א. ו-5 למצב הקיים בשטח על ידי שינויים  
ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

העתק משלוחי  
5-0-89

4. ציונים בתשריט:  
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות:  
התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר ב"ש ומשנה ת.מ. מס' 106/108/03/5  
ו - 76/108/03/5, בתחום גבולות תכנית זו.

6. תנאים למתן היתר בניה:  
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
הריסת המבנים המסומנים בתשריט יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.

7. הפקעות לצרכי ציבור:  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם  
הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב.

8. תכליות ושימושים:  
8.1. שטח לבנייני ציבור: מגרשים מס' 10 א ו-922 מיועדים לגן ילדים/מעון.  
מס' קומות המרבי של המבנה יהיה 2 קומות.

8.2. אחוזי בניה המותרים: כמסומן בטבלת אזוריים, שימוש ומגבלות בניה  
ש.צ.פ. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה, להוציא תשתיות ציבוריות

8.3. דרכים: מיועדים להעברת תחבורה ציבורית ו/או פרטית, הולכי רגל וקוי  
תשתית תת-קרקעית וקוי חשמל עיליים.

9. חלוקה ורישום:  
חלוקת המגרשים יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון  
והבניה התשכ"ה 1965

10. הנחיות כלליות לתשתית:  
10.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי  
וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת  
והטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקת, המתקנים ההנדסיים, ופיתוח  
המגרשים. הכול לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין. תינתן זכות  
מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של  
מגרשים שכנים יחייב זאת, בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין.

10.2. חשמל  
רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה  
למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל  
עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על  
הקרקע בין ציר קו 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 20 מ'  
קו חשמל מתח עליון 400 ק'ו 35 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ'  
מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה רק לאחר  
קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.  
שאר הרשתות, כגון: בזק, טלוויזיה, כבלים, יהיו תת-קרקעיים.  
לקבלת תופס 4 תקנה 5 לחיבור חשמל וטלפון, לאחר השלמת קיר בחזית המגרש  
כולל גומחה

10.3. ביוב:

תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה הנוספת. היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון הביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

שכת התכנון המחוזית  
28-06-1999  
מחוז הדרום

11. טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בניה מצב קיים

| אזור         | מגרש מס' | שטח מגרש מזערי מר' | היקפי בניה מירביים במגרש (% - מ'ר) |             | מס' יח' דיור           | מס' קומות מ' קווי בניה |
|--------------|----------|--------------------|------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|              |          |                    | מטרות עקריות                       | מטרות שירות |                        |                        |
|              |          |                    | מתחת לקרקע                         | מעל לקרקע   |                        |                        |
| בנייני ציבור | 922      | 1457               | מטרות עקריות                       | מטרות שירות | מס' קומות מ' קווי בניה | מס' קומות מ' קווי בניה |
|              | 10 א     |                    | מתחת לקרקע                         | מעל לקרקע   | מס' קומות מ' קווי בניה | מס' קומות מ' קווי בניה |
| שצפ          |          | 674                | מתחת לקרקע                         | מעל לקרקע   | מס' קומות מ' קווי בניה | מס' קומות מ' קווי בניה |

מצב מוצע

| אזור         | מגרש מס' | שטח מגרש מזערי מר' | זכויות בניה מירביים במגרש (%) |             | מס' קומות מ' קווי בניה |
|--------------|----------|--------------------|-------------------------------|-------------|------------------------|
|              |          |                    | מטרות עקריות                  | מטרות שירות |                        |
|              |          |                    | מתחת לקרקע                    | מעל לקרקע   |                        |
| בנייני ציבור | 922      | 1699.30            | מטרות עקריות                  | מטרות שירות | מס' קומות מ' קווי בניה |
|              | 10 א     | 1544.20            | מתחת לקרקע                    | מעל לקרקע   | מס' קומות מ' קווי בניה |
| שצפ          |          | 226.80             | מתחת לקרקע                    | מעל לקרקע   | מס' קומות מ' קווי בניה |

12. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע

13. שלבי ביצוע התכנית: 5 שנים מיום אישור התכנית.

יהודה לימס - אדריכל  
מס' רישוי 3869  
רחבת צפת 2224 ב"ש  
טלפון: 07-6434288

העתק משרדי  
ר.ת.99

חתימת בעל הקרקע

מס' רישוי השיכון  
מחוז הדרום  
29.6.99

חתימת היוזם