

תקון מס. 12 לחכנית בנין ערים מפורטת ד/437 - ע ו מ ר - אוגוסט 1971.

- ה ת ק נ ו ן -

מחוז : ה ד ר ו מ .
נפה : ב א ר ש ב ע .
מקום : ע ו מ ר .

המתכנן:

א מ י ח י שמשון ,
אדריכל ובונה ערים ,
באר שבע, ת. ד. 389,
טלפון: 2921 - 057 .

1972
באר שבע, אוגוסט 1971

פרוש כל המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים בחוק ובחקנות, על חקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על חקנותיו וחקוניה.

2. החוק

חקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, על חקוניה וכל התקנות הנוספות אשר הותקנו או יותקנו על פי החוק - על חקוניהן.

3. התקנות

חקנות ההתגוננות האזרחית, (מפרטים לבניה מקלטים), תשל"א - 1971, על חקוניהן, או כל חקנות אחרות אשר יותקנו בעתיד, על יסוד חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951, על חקוניה.

4. תקנות הג"א

חקון מס. 10 לח.ב.ע.מ. ד/437 - עומר - אוגוסט 1971, כולל חקון זה, התשרים המצורף אליו וטבלת השטחים והיעודים המצורפת אליו - על חקוניהם.

5. התכנית

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר "שמעונים".

6. הועדה המקומית

הועדה המחוזית לבניה ולתכנון עיר, מחוז הדרום.

7. הועדה המחוזית

מהנדס הועדה המקומית "שמעונים" וכל אדם אשר המהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

8. המהנדס

שטח קרקע המסומן בתכנית בצבע, קווקו או כל סימן אחר, המציין את אופן השמוש המותר בקרקע ו/או בבנינים שבאותו איזור, ואשר לגביו, כיחידה שלמה, נקבעו בתכנית הוראות, דרישות, סייגים, חקנות והנחיות.

9. איזור שמושי קרקע

מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שרות, בעלת כניסה נפרדת, היפה - לדעת הועדה המקומית - למגורי משפחה אחת או למגורי יחיד.

10. יחידת דיור

מבנים לשמוש הצבור, כגון גן ילדים או כדו'.

11. בניני צבור

שטח בבעלות הצבור, המיועד לשמוש הצבור.

12. שטח צבורי פתוח

תכנית לחלוקת מקרקעין, מבוססת על התכנית, ערוכה בידי מודד מוסמך, תוך סימון החלוקה בשטח, אשר אינה סותרת תכנית זו, ואשר אושרה כחוק. היא תבוצע ע"י יוזמי התכנית.

13. תכנית חלוקה

שטח קרקע בעל גבולות מוגדרים בתכנית החלוקה, (כולל השטח אשר מתחת לבנין), ואשר עליו מותרת הקמת בנין.

14. מגרש

ב: הוראות ונתונים כלליים :-

כמסומן בקו כחול על גבי התכנית.

1. גבולות התכנית

תכנית זו תיקרא: "חקון מס. 10 לתכנית בנין ערים מפורטת ד/437 - עומר - אוגוסט 1971". היא תחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית, כמסומן בקו כחול על גבי התשרים.

2. שם וחלות התכנית

התשרים המצורף, בק.מ. 1:1250, יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. התשרים

מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים, רחוב שמאי 6.

4. יוזמי התכנית

מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים, רחוב שמאי 6.

5. בעלי הקרקע

אמיתי שמשון, אדריכל, באר שבע, ת.ד. 389.

6. עורך התכנית

כ- 125 דונם, בהתאם למפורט בטבלת השטחים והיעודים המצורפת. טבלה זו מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

7. שטח התכנית

8. חלוקת שטח התכנית : בהתאם למסומן בחשירים ולמפורט בטבלה השכחים והיעודים, באותן הסטיות הקלות הנובעות מתכנית החלוקה, אשר תיארך על בסיס תכנית זו והאושר כחוק.

9. בנינים ושמושים חורגים : א. בנינים קיימים ושמושי קרקע אשר בעת כניסת חכנית זו לחוק, חורגים מהוראות התכנית, יוכלו להמשיך בחריגתם, אולם לא יותר בהם כל שינוי בשמוש או בצורה, כל תוספת או הרחבה, כל שינוי בבעלות או בחזקה, אלא אם כן יחדלו מחריגתם ויוחאמו להוראות תכנית זו. כמו כן לא תותר העברה משמוש חורג אחד לשמוש חורג אחר.

ב. כל האמור לעיל אינו בא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי סעיף 184 של החוק.

10. מתן היתרי בניה : א. אין לאשר היתר בניה אלא בתחום מגרס, מוגדר על פי תכנית חלוקה מאושרת כחוק.

ב. אין לאשר, בגבולות תכנית זו, כל בניה או שמוש לצרכי תעסיה או מלאכה, פרט למלאכות ביהיות, כמו תפירה, סריגה וכדו', במידה ואלה אינן מהוות מסד לאיזור המגורים.

11. יחס להכניות קיימות : תכניות מפורסות ותכניות חלוקה החלות על שטח התכנית, אשר ניתן להן הוקף על פי אשור הועדה המחוזית לפני שנכנסה תכנית זו לחקפה, חשארנה בתקפן רק כדי אי סחירה בין הוראותיהן לבין הוראות תכנית זו. במקרה של סחירה - הוראות תכנית זו הינן הקובעות.

12. התגוננות אזרחית : כל בניה בשטח תכנית זו כפופה לחקנות הג'א.

13. דרכים, שטחים צבוריים פתוחים ושטחים לבניני צבור : שטחים אלה יופקעו ע'י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188(א) ו-(ב).

ג: מטרות ההכנית :-

1. לבטל את "חצרות המשק" המסומנים בת.ב.ע.מ. ד/437 הקיימת, במספרים 1069 עד 1082.

2. לבטל קטע כביש מס. 10 בתכנית הקיימת.

3. להרחיב את גבולות עומר.

4. לתכנן איזור מגורים חדש, בגבולות התכנית המוצעת ולקבוע בשטח התכנית הוראות, דרישות, סייגים, חקנות והנחיות.

5. להחוות מערכת דרכים בשטח התכנית. להראות את חבור מערכת הדרכים ~~אשר~~ זו למערכת הדרכים הקיימת.

6. להבטיח תנאים נאותים מבחינת בריאות, בטחון ומניעת מטרדים בגבולות התכנית.

ד: דרכים :-

1. מקומות דרכים ורוחב דרכים אלה יהיו כמסומן בחשירים, בסטיות הנובעות מעריכת תכנית החלוקה.

2. אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך, כל בנין, ואין לעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

3. לא יונה בתוך מקום של דרך ו/או מעל או מתחת לדרך, כל צנור מים או ביוב, כל כביל או קו הספקה או סילוק אחר, כל תעלה או תפירה אחרת, מבלי לקבל אל כך מראש רשיון מאת המהנדס - וממידה והחוק מחייב זאת - מאת הועדה המקומית.

4. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לבנות כל קיר תומך, המגביל דרך צבורית, באופן שיהיה את הגבול בין הדרך לבין מגרש פרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר.

1. כל הבונה בגבולות חכניה זו חייב לספק מקום חנייה לכל יחידת דיור, בגבולות המגרש עליו תוקם אותה יחידת דיור.
2. תכנית הבנין עבורו מבוקש היתר הבניה, חפרט את הסדר החניה, להנחת דעתו של המהנדס.
3. לא תינתן העודת גמר אלא לאחר הכשרת מקום החנייה בהתאם לתכנית.

ז: תכנון בנינים - הגבולות בניה -

1. השלמת בנינים : בעל היתר בניה חייב לשווח לבנינו מראה מוסלם וגמור, כדי הנחת דעתו של המהנדס והועדה המקומית, גם בצקרה שהבנין לא נבנה במלוא היקף המורשה בהיתר הבניה.
2. קו' בנין : קו הבנין לצד הדרך יהיה כמסומן בחשריט ולא פחות מאשר 5.0 מ'.
- קו הבנין הצדדי, בין שני מגרשים הפונים לאותו רחוב, יהיה 3.0 מ'.
- במידה ושני שכנים יסכימו לבנות יחדיו, בצמוד, מחסן או מוסך, עם קיר משותף, ובחנאי כי בקשת היתר הבניה לשניהם תוגש בעת ובעונה אחת, יורשה ביניהם קו בנין צדדי של 0.0 מ'.
- קו הבנין האחורי יהיה של 4.0 מ'.
3. שטחים מינימליים : א. באיזור מגורים יהיה גודל המגרש לא פחות מאשר 450 מ'ר.
- ב. באיזור מסחרי יהיה גודל המגרש המינימלי לא פחות מאשר 1000 מ'ר.
- ג. באיזור לבניני צבור יהיה גודל המגרש לא פחות מאשר 1500 מ'ר.
4. אחוזי בניה מותרים : א. באיזור מגורים : סה"כ 40% בשתי קומות, כאשר שטח כל קומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- ב. באיזור מסחרי : 30% לקומה, בשתי קומות + 30% חצרות מוצמדים בקומת הקרקע.
- ג. באיזור לבניני צבור : 25% מקומה אחת בלבד.
- ד. תוספות למגורים : תותר באיזור המגורים, בנוסף על האמור בסעיף 4' א' לעיל, בניה בניני עזר: מוסך פרטי, מחסן ביתי, חדר כביסה, וכדו', בשטח כולל של לא יותר מ- 7% משטח המגרש.

ז: תכליות ושימושים -

1. לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בגבולות התכנית או אשר ייבנו בגבולות התכנית, לכל תכלית ובכל צורה, פרט לאלה המפורסות ברשימת התכליות ובטבלת השטחים והיעודים לאותו איזור או שטח.
2. רשימת התכליות : א. איזור מגורים : בתי מגורים חד משפחתיים.
- ב. איזור מסחרי : חנויות למסחר קמעוני, בית קפה, משרדים ומוסדות.
- ג. איזור לבניני צבור : גני ילדים וכדו' של הרשות המקומית.
- ד. איזור שטח צבורי פתוח : שטחי נוי, שבילים, חורשות וגנים הפתוחים לרשות הרבים. מחקני ומגרשי ספורט ומשחק הפתוחים לרשות הרבים. בתי שמוש צבוריים.

ז: שירותים הנדסיים :-

1. הועדה המקומית רשאית, ברשות הוועדה המחוזית, לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הדרושות לבצוע הניקוז ו/או החיעול.
2. כל בעל קרקע או שוכר, לאחר שקיבל הודעה על כך בכתב מאת הועדה המקומית, חייב - לא מאוחר משבוע ימים לאחר קבלת הודעה זו - לתת זכות מעבר חופשי לקוי נקוז ממגרשים גובלים או לצנור אספקת מים או צנור ביוב, בתנאי שצנורות או חעלות אלה יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמה בנין ובתנאי שלאחר הנתחם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין, להנחת דעתו של המהנדס.
3. אין לחבר כל קרקע שבבעלות הפרט עם דרך צבורית, עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. בתכנית בקשה להיתר בניה יש להראות, במידת הצורך, חעלות ניקוז או צנורות ניקוז או מעבירי מים - הכל לפי המקרה ולהנחת דעתו של המהנדס. לא תוצא תעודת גמר עד אשר יבוצעו מתקנים אלה כמתוכנן.
4. היתה הועדה המקומית סבורה שסיבה ומקומה של קרקע כל שהיא, בתחומי ההכנית, מחייבת טפול מיוחד להבטחת ניקוז, יהיה זה מסמכותה לכלול בהיתר הבניה המבוקש על קרקע כזאת, תנאים לטפול נאות לדעתה.
5. כל בנין שנבנה בגבולות התכנית יחובר לרשת הביוב הכללית של המקום, בהנאים שייקבעו ע"י המהנדס ולהנחת דעתו.
6. אספקת המים תהיה מרכזיה. כל בנין או קרקע יחתברו לרשת המים הכללית, לפי התנאים ולהנחת דעתו של המהנדס. לא יורשו מקורות אספקת מים אחרים.

ט: נוספחים :-

1. התשרים :- בק.מ. 1:1250 - המהוה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. טבלת השטחים והיעודים - המהוה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. הצעה לשלוב מערכת הדרכים, בין המוצע לקיים - בק.מ. 1:2500 - המהוה אילוסטרציה לאפשרות השתלבות מערכת הדרכים המוצעת לזו הקיימת - אינה מהוה חלק מתכנית זו ואין לראות בה מסמך מחייב, מבחינה תכנונית.

./.

6. 7. 1972

מנהל מקרקעי ישראל

מחלקת תכנון ומתח

מחוז ירושלים והדרום

חתימה בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית להכנת תכנית זו תהיה נתמכת על רשות התכנון והמיתר. ולצורך לבצע התוכנית ולשם מתאים על ידי שירותי המיתר.

מנהל מקרקעי ישראל

6. 7. 1972

הודעה

אין התנגדות משוחרר לצד התכנית המוצעת, אולם התכנית תאוי באיז בנקום הסמכות היתר. בנכס לשי נל היתה צו. הסמכות כל רשות מוסמכת ל... מנהל...

6. 7. 1972

חתימת עורך התכנית:

חתימת היוזמים:

1. סכנת
 2. סכנת
 3. סכנת
 4. סכנת

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965
מחוז
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס'
הועדה המחוזית בשיבתה ה
מיום **החליטה להפקיד את**
התכנית הנזכרת לעיל.
טק מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

12/434/2
 1516 24.4.72
 1818

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965
מחוז
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס'
הועדה המחוזית בשיבתה ה
החליטה לתת תוקף
הנזכרת לעיל.
טק מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

תכנית מס'
הפרסומים נ"ל
מיום
פורסמה למחן תוקף, בילקוס

ט ב ל ת ה ש ט ח י מ ו ה י ע ו ר י מ :

1. טבלה זו מבוססת על מידות המגרשים הרשומות בחשרים. מידות אלה נקבעו על פי מדידה גרמנית בחשרים ובהתאם לכוונות המתכנן. עקרונית נקבע כי לא יהיה מגרש אשר שטחו קטן מ- 500.0 מ"ר.
2. המידות המדויקות, הסומיות, ושטחי המגרשים המדויקים, הסומיים, ייקבעו על בסיס חכנית החלוקה שתיערך על יסוד חכנית זאת, ותאשר כחוק.
3. שטחי המגרשים הנקובים בטבלה דלהלן הם איפוא מקורבים, לפי חשוב גיאומטרי, בקרוב של 1000 מ"ר עד 10 מ"ר.
4. להלן טבלת השטחים והיעודים:-

היעוד	מספרי המגרשים	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרשים	סה"כ השטח במ"ר
מגורים מוצע	1203, 1204, 1205, 1206, 1210, 1211, 1212, 1213, 1217, 1218, 1219, 1223, 1224, 1238, 1239, 1266, 1267, 1268, 1269, 1281, 1284, 1299, 1300, 1301, 1302, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1318, 1319, 1320, 1321, 1324, 1345, 1350, 1349, 1346	1500	50	25,000
	1225, 1227, 1246, 1247, 1248, 1249, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1290, 1325	505	14	7,070
	1330, 1331, 1332	515	3	1,545
	1228, 1245, 1343	520	3	1,560
	1273, 1289	525	2	1,050
	1229, 1232, 1233, 1234, 1235, 1261, 1262, 1263, 1272, 1274, 1275, 1276, 1286, 1291, 1292, 1293, 1326, 1338, 1351	540	11	5,940
	1251, 1259, 1260, 1276, 1287, 1296, 1335, 1337, 1341	560	7	3,920
	1207, 1209, 1214, 1215, 1220, 1222, 1237, 1242, 1244, 1250, 1265, 1270, 1271, 1277, 1278, 1282, 1283, 1294, 1297, 1298, 1303, 1317, 1322, 1323, 1342	575	25	14,375
	1258, 1295	600	2	1,200
	1285, 1348	610	2	1,220
מגורים קיים	1230, 1231, 1236, 1259, 1264, 1339	620	6	3,720
	1279, 1280	650	2	1,300
	1334	690	1	690
	1201, 1288, 1340	720	3	2,160
	1202, 1334	820	2	1,640
	1333	1,040	1	1,040
	סך הכל שטח מגרשי מוצע			78,380
	מגורים קיים			5,330
	סך הכל שטחי מגורים בגבולות החכנית:-			83,710
	מגורים קיים			5,330
	מגורים קיים			5,330

נטפת מס' 2 - טבלת השטחים והיעודים - המשך:-

סך הכל שטחי מגורים בגבולות חכנית זו	83,710	מס'ר.
שטח מסחרי - חלקה מס. 1328	1,105	"
שטח לבנין צבורי - חלקה מס. 1225	680	"
שטחים צבוריים פתוחים:-		
חלקה מס' 1208	350	מס'ר.
חלקה מס' 1221	728	מס'ר.
חלקה מס' 1243	700	מס'ר.
חלקה מס' 1327	4,170	מס'ר.
חלקה מס' 1336	207	מס'ר.
חלקה מס' 1347	480	מס'ר.
	8,635	"
שטחי דרכים:-		
דרך מס' 13	3,880	מס'ר.
דרך מס' 14	6,950	מס'ר.
דרך מס' 15	4,930	מס'ר.
דרך מס' 16	5,140	מס'ר.
דרך מס' 17	790	מס'ר.
דרך מס' 18	1,330	מס'ר.
דרך מס' 19	3,600	מס'ר.
דרך מס' 20	1,050	מס'ר.
דרך מס' 21	5,200	מס'ר.
	32,870	"

סך הכל שטח החכנית 125,000 מס'ר.

5. חלוקת שטח החכנית לפי אחוזים:-

83,710	מס'ר.	שהם 66,97 %	שטחי מגורים
1,105	"	" 0,90 %	שטח מסחרי
680	"	" 0,54 %	שטח לבנין צבור
6,635	"	" 5,30 %	שטחים צבוריים פתוחים
32,870	"	" 26,29 %	שטחי דרכים
125,000	מס'ר.	שהם 100,00 %	בסך הכל

6. חלוקת שטחי המגורים המוצעים, לפי גודל המגרשים:-

500	מס'ר	50	יח' שהם 34,96 %	מגרשים בגודל של
505	מס'ר ועד 550	42	יח' שהם 29,37 %	מגרשים בגודל של
560	מס'ר ועד 600	34	יח' שהם 23,78 %	מגרשים בגודל של
610	מס'ר ועד 590	11	יח' שהם 7,69 %	מגרשים בגודל של
700	מס'ר	6	יח' שהם 4,20 %	מגרשים בגודל של מעל
		143	יח' שהם 100,00 %	בסך הכל

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965
הגדרה

הכנסת נוקומי
מס' 2434/2
תח"ה 152
החליטה להעביר את
28.2.72
החלטת העיר.
סגן מנהל כללי לתכנון

מס' 2434/2
1516
24.4.72
1818
מיום

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965
הגדרה

מרחב תכנון מקומי
מס' 2434/2
תכנית גפניא
הועדה הממונה בשיבתה ה
17.7.72
החליטה לתת חוקף
החלטת העיר.
סגן מנהל כללי לתכנון

חכנית מפי 12/437/8
מורסמה למחן חוקף, בילקוט
1685
17.5.73
מיום 1919
הסרומים מפי