



הועדה המחוזית לתכנון  
 נמקבל בתאריך 26.5.92

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 67/102/02/5

שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5, 37/102/02/5

שכונת דרום (מתחם א')  
 חצרים פלח א' (מתחם ב')

היוזמים : משרד הבינוי והשיכון ועיריית באר שבע  
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 המתכנן : י. קסלר אדריכל  
 תאריך : 17.09.'90  
 עידכון : 24.12.'90  
 " : 17.10.'91

1. המקום
2. גושים
3. יוזמי התכנית
4. מגיש התכנית
5. עורך התכנית
6. בעל הקרקע
7. שטח התכנית
8. שם וחלות התכנית:  
תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס' 67/102/02/5 שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5, 37/102/02/5, וחיא תחול על השטח המותחם בקו כחול ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו (להלן התשריט).
9. הגבולות:  
גבולות התכנית כמסומנים בקו כחול ע"ג התשריט.
10. מסמכי התכנית:  
תכנית זו כוללת 4 דפי הוראות ותשריט בקנה מידה 10,000 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
11. מטרת התכנית:  
שינוי הצפיפות, ביטול דרכים והתנווית דרכים חדשות, שינוי גבולות אזורי התכנון.
12. רמת דיוק התכנית:  
בציונים שבתשריט יש לראות הנחיות של התכנית איתורו הרצוי של אזור ליעודי קרקע מסוימים. המקום המדויק, הגודל והגבולות, יקבעו בתכנית מפורטת. סטיות בין תכנית מפורטת לבין תכנית מתאר זו הנובעות מקנה מידה ובחישוב במדידה גרפית ואינם מאפשרים דיוק ממש, (הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח) וסטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות בגבולות של עד 5% ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.
13. כללי:  
המונחים בתכנית זו יהיו לפי ההגדרות המופיעות בתכניות מתאר לעיר באר שבע, מס' 102/02/5, ומס' 37/102/02/5 על תיקונן, אלא אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

14. יחס לתכניות קיימות מאושרות:  
 הוראות תכניות מתאר לעיר באר שבע מס' 102/02/5, על  
 תיקון תשארכה בתוקפן כל עוד אין סתירה בינן לבין הוראות  
 תכנית זו. במקרא סתירה כזאת הוראות תכנית זו מחייבות.

15. ציונים בתשריט:  
 ציונים בתשריט בהתאם לסימונם המצויינים והמתוארים במקרא.

16. מתחמי תכנון:  
 א. כל מתחם תכנון כמסומן בתשריט מהווה יחידת תכנון אחת  
 שלמה. לכל מתחם תכנון תוגש תכנית מפורטת אשר תפרט את  
 חלוקת השטחים שיפורשו לצרכי ציבור וליעדים השונים.  
 ב. בשטח התכנית יופרשו שטחים למטרות הבאות: -  
 דרכים, אזורי מגורים, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים  
 פתוחים, שטח למתקנים הנדסיים, פרק, שטח למוסדות ציבור.  
 ג. חלוקת מתחמי התכנון, שטחים, סימונם ויעודם, מפורטים  
 בטבלת מתחמי התכנון והתשריט.

17. טבלת מתחמי התכנון:

יח"ד	יעוד המתחם	שטח ברוטו בדונם	מס' המתחם
791	מגורים בצפיפות נמוכה, אזור לשימוש כלל עירוני, דרכים.	332	א
930	מגורים בצפיפות גבוהה, דרכים, שטח למתקנים הנדסיים.	243	ב
----- 1721		----- 575	סה"כ

18. תכליות ושימושים:  
 אזורי מגורים: באזורים אלה תהיה צפיפות גבוהה או  
 בינונית לפי הסימון בתשריט וכמוגדר בתקנות תכנית מתאר  
 ב"ש מס' 102/02/5, פרק ב', שיפורשו בתכניות מפורטות.  
 מספר יח' דיור בתכנית 1721  
 צפיפות ממוצעת במתחם א': 2.4 יח/ד  
 צפיפות ממוצעת במתחם ב': 3.8 יח/ד.

19. תשתית:
- א. הועדה המקומית ושאיית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליו עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול.
  - ב. ניקוז:  
היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומיקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית, מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.
  - ג. ביוב ומים:  
התשתית בהתאם לפרק יג' - ניקוז, תעלות ואספקת מים, בתקנות תכנית מתאר של העיר ב"ש 102/02/5.
  - ד. חשמל ומלפון:  
אספקת חשמל ומלפון תהיה בהתאם לתכנון של חברת חשמל וחברת בזק, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
  - ה. דרכים:
    1. דרכים שרוחבן עד 17 מ', תחשבנה לדרך מאסף.
    2. דרכים שרוחבן מ' 17 ועד 25 מ' תחשבנה לדרך עורקית.
    3. דרכים שרוחבן מעל ל-25 מ' תחשבנה לדרך לתנועה מהירה.
  - ו. זכות מעבר:  
כל בעל קרקע לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב תוך שבוע ימים לאחר קבלת הודעה זו, לתת זכות מעבר חופשי לקו הניקוז ממגרשים גובלים, או לצנור מים, או לצנורות ביוב, ובתנאי שהצנורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים, ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעלים במצב תקין לדעת מהנדס העיר.

ז. תעלות ניקוז למי גשמים:  
אין לחבר חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות  
עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים, לשביעות רצונה של  
הועדה המקומית. לפני מתן תעודת היתר בניה יש לבנות תעלות  
ניקוז או להתקין צנורות בעלי שיעור ותיקון מספיקים שאושרו  
ע"י מהנדס העיר.

ח. חניה:

ע"פ תקן חניה של תכנית מתאר ב"ש.

20. שלבי ביצוע:

תוך עשר שנים.

חתימת היורס:

משדד הנדסה ותיכון  
78578

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

הנדסה ותיכון  
78578

משרד המבחן  
מבחן הכנה לתפקיד  
מבחן הכנה לתפקיד  
**67409625**  
תאריך: **13/4/92**  
שם: *[Signature]*  
מספר: *[Signature]*

משרד המבחן  
מבחן הכנה לתפקיד  
מבחן הכנה לתפקיד  
**67409625**  
תאריך: **13/4/92**  
שם: *[Signature]*  
מספר: *[Signature]*

**67409625**  
**4065**  
*[Signature]*

**67409625**  
**3963**  
**16/4/92**  
מיום