

הועדה המחוזית לתכנון
 נתקבל כתאריך 18.7.1991

אתר למגורי עולים באר שבע
 עקרון התכנון

אתר למגורי עולים בבאר שבע נועד לספק פתרון דיור ארעיים ל-2,500 משפחות, שהם כ-17000 נפש. הדירות יהיו במגורונים דו-משפחתיים, 23 מ"ר למשפחה. בנוסף לכך יוקצו קרוב ל-900 יח"ד בבתים חד-משפחתיים.

השטח אותר בדרומה של העיר, ליד שכונת "נוה נוי", לאורך הגדה הדרומית של נחל בקע. אילוצי השטח ונוגבלות בניה מצפון ומדרום קבעו את הצורה הנאזרכת של האתר מנוזרח למערב.

על אף היות האתר ארעי בחלקו על פי הגדרתו, נעשה נסיון להבטיח לתושבים איכות חיים מתקבלת על הדעת. המגוריונים תוכננו בקבוצות, כאשר אבעה יחידות מהוות מעין "מכנן", שבמרכזו חצר פנימית. ליד המגורונים תוכננו מקומות חניה.

אתר מקום לכל המוסדות הדרושים לאוכלוסייה בגודל זה. במרכז האתר תוכנן מרכז מסחרי ומינהלי ובקרבתו שטח ציבורי פתוח. מוסדות אחרים כמו בתי ספר, גני ילדים, שירותי בריאות, דת ומקלטים ציבוריים מצאו את מקומם במירקם המגוריים.

משרד הפנים מחוז דרום
 חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 62/א/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 14)
 החליטה ביום 23-12-90 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הוועדה לבניה
 23.1.92
 3966

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. 62/א/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 37)
 החליטה ביום 10/1/91 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה לבניה
 מנהל מנהל תכנון

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה תש"ן - 1990)
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי באר שבע
ומרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

אתר למגורי עולים

תכנית מס' 5/במ/63

המהווה שינוי לת. מ. מס' 37/102/02/5

ת ק כ נ ו ן

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
ישוב	:	באר שבע
גוש	:	38011, 38036, 38047, 38053, 38054
שטח התכנית	:	1,300.0 ד'
היוזם	:	משרד הבינוי והשיכון
המתכנן	:	שרשבסקי אדריכלים (שרשבסקי לאונורה מס' רשוי 4823)
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	:	16.3.91 (תיקון 3.6.91)

1. שם התכנית ותכולתה

תכנית זו תיקרא ת.מ. מס' 5/במ/63 מרכז קליטה בבאר שבע, (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:2,500 ו-1:10,000, (להלן התשריט המצורף לתכנית), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז קליטה - שכונת מגורים זמנית עבור כ-2,500 יח"ד ומגורי קבע לכ-1,000 יח"ד.

4. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לת.מ. מס' 37/102/02/5.

6. שטחי עתיקות

בשטחי עתיקות בתחומי התכנית לא ייעשו עבודות בניה ופיתוח ללא תאום ואישור רשות העתיקות.

7. היתרים ומגבלות

לפי טבלת אזורים מצורפת. השמוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התכנית יהיו לפי רשימת האזורים שבטבלה.

8. אזור מגורים א' מיוחד - מגרשים 1 - 290.

8.1. באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע במבנים יבילים, שניתן להביאם לאתר ולהסירם ומקלטים עיליים - דו תכליתיים.

8.2. החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע והצפיפות המותרת.

8.3. בכל מגרש יהיו 8 יח"ד למירב, ב-4 מבנים יבילים למירב.

8.4. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידה של שירותים הנדסיים בתחום המגרשים.

8.5, בכל אתר יוקצה שטח חניה שלא יפחת מ-0.25 מקומות ליח"ד. החניה תהיה לאורך הדרכים בתחומי התכנית.

8.6. תהיה זכות מעבר להולכי רגל ולרכב חירום בכל המגרשים בתחומי התכנית.

9. אזור מגורים א' - מגרשים 291 א' - 730 ב'.

9.1. באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתיים חד-משפחתיים, בגובה עד שתי קומות.

9.2. החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

9.3. בכל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת. קו בנין צדדי 0 במקרה של קיר משותף ו-2.4 מ' לכוון השני. במגרשים הפינתיים יהיה המרווח הצדדי 3 מ' גם באם רשום אחרת בתשריט.

9.4. החניה תהיה בתחום המגרש, מקום חניה ליח"ד.

9.5. לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט קירוי קל ללא קירות ודלתות, עבור חניית רכב בפינת המגרש, במידות 3.0×5.0 מ'.

9.6. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 8.0 מ' ולגג רעפים - 9.5 מ', מדור מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

9.7. אחוזי הבניה כוללים את כל העשחים במבנה למעט מחסן, קומת עמודים ומרתף ששטחו לא יעלה על 60% משטח קומת הכניסה. גובה מרתף מירבי יהיה 2.20 מ' ותקרתו תהיה גבוהה מפני קרקע סופיים 0.80 מ' למירב. בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקורות.

9.8. יימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

9.9. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ועל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקדמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 מ' ומעליה סבכת ברזל עד גובה 0.90 מ'. הסבכה תהיה בגוון לבן או שחור. השערים יהיו עשויים סבכת ברזל מותאמת בגוון וצורה לסבכת הגדר הקדמית. גדר צדדית תהיה בנויה כנ"ל עד גובה 30 ס"מ לפחות מעל פני קרקע סופיים, וגדר רשת עד גובה 1.10 מ' למירב.

9.10. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידה של שירותים הנדסיים בתחום המגרשים, בחלק הגובל ברחוב או במעבר ציבורי.

10. שטח לבניני ציבור - מגרשים 901 - 913.

10.1. מגרשים אלה נועדו למוסדות ציבור שכוונתיים כמו גני ילדים, בתי ספר, מעונות יום, מרפאות, תחנות בריאות, מועדונים ובתי כנסת.

10.2. ניתן למקם מספר מוסדות כנ"ל במגרש אחד.

11. אזור מסחרי - מגרשים 801 - 805.

מגרשים אלה נועדו לחנויות לצרכים ראשוניים ומשרדים.

12. שטח אחסנה ושירותי מסחר - מגרש 4001.

מגרש זה נועד לאחסנה, משרדים ושירותים לצורך אחזקת מרכז הקליטה.

13. שטח ספורט - מגרש 1016.

בשטח זה תותר הקמת מתקני ספורט, בריכת שחיה, חדרי מלתחות ושירותים נלווים.

14. ש.צ.פ. - מגרשים 1001 - 1017, 1019 - 1080.

14.1. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה, להוציא מקלטים עיליים, לפי הנחיות הג"א.

14.2. המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו לצרכי ציבור.

14.3. במגרשים 1001 ו-1002 תהיה דרך גישה זמנית לאתר, לפי המסומן בחשריט.

15. הנחיות כלליות לתשתית

15.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

15.2. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

15.3. רשת הספקת החשמל תהיה תת-קרקעית או עילית. לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
" " גבוה 22 ק"ו	5 "
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 "

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

16. תנאים למתן התרי בניה

16.1. היתרי בניה לאזורי מסחר, בנייני ציבור ושטח אחסנה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

16.2. התרי בניה יוצאו על פי תכנית זו לאחר אישור תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית.

19.2. סיום עבודות התשתית עבור 25% מי"חד המתוכננות ייחשב כחחילת ביצוע החכנית. באם לא יוחל בביצוע החכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע חוקפה של החכנית כולה או חלקה.

20. שלבי בצוע

החכנית תבוצע בשלבים תוך 10 שנים.

21. אישורים:

שרשבסקי מרש אדריכלים
ביאלים 147 גאר-טוע מיקוד 84304
טלפון/פאקס 06689, 057-72427

חתימת המחכנן

חתימת בעל הקרקע

חתימת ההיוזם

משורר הבינוי השיכון

מחוז הנגב
1991