

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

2-1 הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל מתאריך 08-1991

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 83/5/במ

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5 ו-111/02/11

ולתכנית מפורטת מס' 341/03/7

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס' 83/5/במ
הועדה לבניה למגורים ומס' 19
החליטה ביום 24.2.91 להפקיד את התכנית
מ"ר הועדה לבניה
למגורים

שירות הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור הפקדת מס' 83/5/במ
הועדה לבניה למגורים ומס' 33
החליטה ביום 1.9.91 לאשר את התכנית
מ"ר הועדה לבניה
למגורים

המתכנן: אוריכל אלי עמיחי

תכנית מס' 5/במ/83 - עקרונות התכנון

השכונה המיועדת לבניה מהירה תכלול כ-700 יח"ד על שטח של כ-650 דונם. היא נמצאת מצפון מערב לשכונה יא', מעבר לכביש העורקי מס' 30.

השכונה כוללת כ-220 יח"ד בבניה נמוכה (דו-משפחתיות) וכ-480 יחידות דיור בבניה רוויה. את השכונה חוצה ואדי גדול - נחל עולים, כך שמדרומו נמצאת הבניה הנמוכה, ומצפונו לאורך הכביש המאסף וכחלק מהגוש המרכזי של אתר החרום תהיה הבניה הרוויה. כביש מאסף קושר את 2 חלקי השכונה ביניהם וכן את השכונה כולה לכביש העורקי 30 ולשכונה יא' שמזרח.

הואדי ישאר כשטח ירוק גדול, אשר בו עובר קו ספיקה גדול של ביוב והוא כולל גם את המתקנים ההנדסיים הבאים: תחנת שאיבה של מערכת הביוב העירונית, תחנת שאיבה של מקורות ותחנת טרנספורמציה של חברת החשמל. לצד תחנת הטרנספורמציה עובר קו מתח עליון ויוצאים ממנה קוי מתח גבוה המספקים חשמל לבאר-שבע. כמו כן עוברים לידה גם קוי צינורות הנפט אילת-אשקלון.

הואדי יפותח כפארק של קק"ל ויהיה חלק מהפארק הגדול המתוכנן מדרום לכביש באר-שבע-אופקים. הפארק יכלול גם פארק גאולוגי ומגרשי ספורט.

מוסדות הציבור הקיימים בשכונה הם: בית ספר תיכון בצפון וגן ילדים בדרום וכן מרכזון מסחרי.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל
היוזם משרד הבינוי והשיכון
המתכנן אדריכל אלי עמיחי - ת.ד. 1237 עומר 84965

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/83 (להלן: התכנית) אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. שטח התכנית
כ-651 דונם.
3. גושים וחלקות
כתף באר-שבע 9, חלקות 10, 11, 14, 15 (חלק) וגוש 38061 חלקה 1 (חלק)
4. מסמכי התכנית
א. התכנית כוללת בכתב 6 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 102/02/5, לתכנית מס' 111/02/11 ולתכנית מפורטת מס' 341/03/7.
7. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים, ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.
8. תנאים למתן היתר בניה
היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו. לשם הוצאת היתרי בניה לאזור מגורים ג' לאזור מגורים ב' ולשטחים לבנייני ציבור תוגש תכנית בינוי לכל מתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. היתרי בניה למגרשים הסמוכים למכון השאיבה ברדיוס של 80 מ' ינתנו רק לאחר שיבוצעו בו הטיפולים האקוסטיים הדרושים.
9. חלוקה ורישום
חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדודה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
10. תכליות ושימושים
10.1 אזור מגורים א' מסומן בתשריט בצבע כתום
באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים חד משפחתיים, דו-משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
10.1.1 הגבלות בניה לאזור מגורים א'
10.1.1.1 קוי בנין מינימליים
קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט. קוי בנין צדדיים יהיו 2.5 מ'.
קו בנין אחורי - 5.0 מ'.

המרחק בין שני בתים לא יפחת מ-5.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף עם המגרש הצמוד כאשר שתי הספרות הראשונות במספרי שני המגרשים הצמודים - זהות.
במגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי, אלא קוי בנין קדמיים וצדדיים בלבד.

10.1.1.2 שטחי בניה מירביים

סה"כ שטח בניה מירבי 160 מ"ר. סה"כ שטח כיסוי קרקע מירבי במגרש 90 מ"ר.

10.1.1.3 מספר הקומות המותר - עד 2 קומות.
גובה קומת הכניסה ± 0.00 יקבע בתכנית הבינוי.
גובה מקסימלי לגג שטוח - 8.0 מ'.
גובה מקסימלי לגג רעפים - 9.5 מ'.
הגובה ימדד מאבן השפה בפניה הגבוהה של המגרש.

10.1.1.4 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש למעט מקום לחניה בפיתת המגרש ואשר תקורה בקרוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0x5.0 מ'. תכנית מנחה לעיצוב החניה ופיתוח המגרש תוגש לכל מתחם, כתנאי להוצאת היתר בניה.

10.1.1.5 מקלטים יבנו במגרשים שיעודם ש.צ.פ. ויהיו מקלטים עיליים אשר ישמשו את היחידות הסמוכות להם לפי הנחיות הג"א.
המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו לצרכים ציבוריים באישור הועדה המקומית. תותר בנית מקלטים פרטיים והם לא יכללו באחוזי הבניה.

10.1.1.6 הרחבות ותוספות לבתים יבוצעו לפי תכנית בינוי סטנדרטית באישור הועדה המקומית.
היתרים להרחבה בתוספות ינתנו על סמך תכנית הרחבה סטנדרטית לכל המבנים מאותו טיפוס.

10.1.1.7 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק בגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

10.1.1.8 גגות רעפים - יהיו בגוון טרה-קוטה ובשפוע לפחות 30%. הטיח החיצוני יהיה בגוון לבן שלג.

10.1.2 חניה

10.1.2.1 בכל מגרשי המגורים תהיה החניה כגבולות המגרש.
הכניסות לחניות הללו יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות, לפי נספח הפיתוח. שיפוע משטח החניה יהיה 2% לכוון הרחוב.

10.1.2.2 הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת

לשמוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאשרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.

10.1.2.3 לא תותר גישה למגרשים מהכביש העורקי מס' 30 מהכביש הבין עירוני מס' 25 ומכביש מס' 14.

10.1.2.4 מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחות הכבישים ותאום מערכות.

10.1.2.5 כניסות לחניות במגרשים הפינתיים יהיו מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף ככל שהדבר אפשרי.

10.1.2.6 ברחובות המשולבים יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר. שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני הרחוב.

10.1.2.7 באזורים המיועדים לבניני ציבור ולמסחר תוסדר חנית רכב על פי תקן החניה בתוך גבולות המגרשים.

10.2 אזור מגורים ב' - בניה רוויה (מופיע בתשריט בצבע כחול).
הבניה תהיה בגובה של עד 3 קומות, כאשר יהיו רק 2 יח"ד זו מעל זו. העליונה יכולה להיות דו-קומתית. תותר בניה מדורגת. חומרי הגמר של המבנים - אבן נסורה על כל עיבודיה, שיש, פסיפס קרמי, מרצפות קרמיקה בגוון, בצורה ובכמות שיאשרו על ידי מהנדס העיר.
חניות - החניה תהיה בתחום המגרשים. לא תהיה גישה למגרשים מכביש מס' 30 וכביש מס' 14. הבינוי יותאם לתכנית בינוי מנחה המצורפת לתב"ע.
החניות בניה - בטבלת אזורים ושימושים בתקנון זה.

10.3 אזור מגורים ג' - בניה רוויה (מופיע בתשריט בצבע צהוב).
הבניה תהיה בגובה של 3 קומות וללא קומת עמודים - 3 יח"ד זו מעל זו.
חומרי הגמר - כמו באזור מגורים ב'.
החניות - בתחום המגרשים.
הבינוי יותאם לתכנית בינוי מנחה המצורפת לתב"ע.

10.4 השטחים הציבוריים הפתוחים ושכילי גישה להולכי רגל
השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, מגרשי ספורט ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים. שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי חשמל עיליים.

10.5 שטח לבניני ציבור
המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחס בקו חום כהה יהיו שטחים להקמת בניני ציבור, ירשמו על שם העיריה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר באר-שבע לגבי שטחים לבניני ציבור. גובה המבנים המירבי יהיה 2 קומות.
גובה בי"ס יהיה עד 3 קומות.
אחוז הבניה המותר - עד 35% משטח המגרש נטו לקומה.
קוי בנין מינימליים - קדמי - לפי התשריט
צדדי - 3.0 מ'
אחורי - 5.0 מ'

10.6 אזור מסחרי

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה יהיה שטח למסחר. מותר להקים בו חנויות בלבד, לפי תכנית בינוי תוך מניעת מטרדים הדדיים, ויחולו על השטח הוראות ותכנית מתאר באר-שבע.

גובה המבנה יהיה קומה אחת ולא יותר מ-6 מ' מפני קרקע. סופיים (גובה אבן השפה בפניה הגבוהה בחזית המגרש). שטח הבניה המותר-עד 40% משטח המגרש. קו בנין קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט. קו בנין צדדי 4.0 מ' ואחורי - 5.0 מ'.

10.7 דרכים

השטח המסומן בתשריט בצבע חום הינו דרכים מוצעות. השטח המסומן הונטרית בצבע חום הינו דרכים קיימות או מאושרות.

10.8 דרך משולבת

השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין הינו דרך משולבת. הדרך המשולבת תרוצף באבנים משתלבות.

10.9 מתקני הנוסעים

מסומן בתשריט באפור עם פסים אלכסוניים סגולים. המתקנים כוללים תחנות שאיבה של מערכת הביוב העירונית באחריות עיריית ב"ש, תחנת מקורות ותחנת משנה של חברת החשמל הכוללת את כל המתקנים הדרושים לטרנספורמציה וייצור חשמל, העברתו וחלוקתו בסביבה, כולל בנין פיקוד ומבנים אחרים לפי הצורך מזמן לזמן, וכן כבלים למתח עליון וגבוה. היתרי בניה יוצאו רק לאחר שתוגש תכנית בינוי מפורטת לוועדה המקומית תוך עריכת התיאומים וקבלת האישורים מכל המוסדות הרלוונטיים.

11. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

11.1 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, טילוק אשפה ופסולת מוצקה, מונקנים הנוסעים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

11.2 איטור בניה מתחת ובקרב קוי החשמל הקיימים -

11.2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינון היתר בניה וק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

11.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל ונת-קרקעיים ולא כמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל נת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק הנוכחון והבניה ותשס"ה-1965 סעיף 188 א', ב'.

13. מספר יחידות ה יור הטי הכנות - כ-700 יח"ד.

14. חלוקת מגרשים - החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט ניונת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

15. טבלת אזורים ושימושים

אזור	ציון בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות	% בניה בכל הקומות ושטח בניה	קוי בנין במ'		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	218	170	90 מ"ר	2	160 מ"ר	3/5	2.0 או 0	5
מגורים ב'	כחול	450	16740	30%	2 3	50% 80%	5	3	5
מגורים ג'	צהוב	50	10620	30%	3	80%	5	3	5
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום		1000	35%	2 3	70% 100%	5	3	אין
אזור מסחרי	אפור מותחם שחור		490	40%	1	40%	5	4	אין
שטח ציבורי פתוח	ירוק								
מתקנים הנדסיים	אפור עם פסים סגולים								

באזור מגורים א' בכל המגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - יהיה קו בנין קדמי שיאפשר בנית בית ברוחב 7.5 מ'. קו הבנין המינימלי יהיה 2.0 מ'. 90% מהמגרשים לא יפחתו מ-240 מ"ר למגרש עבור בית בודד ו-480 מ"ר לבית דו-משפחתי.
למגרשים באזור מגורים ג' תוגש תכנית מפורטת נפרדת.

16. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

17. שלבו ביצוע

תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מיולי 1992 וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

תאריך - 15.1.91

25.7.91

חתימות:

המתכנן
אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים

בעל הקרקע

היוזם
משרד הבינוי והשיכון
מהנדס הנגב