

התכנית
אשר

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 4/11/90

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

ת כ נ י ת א ס י 8/בא/5

המהווה שינוי לתכניות אס"י: 149/03/5, 3/121/03/5, 11/126/03/5, 163/03/5

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
המקדה תכנית מס. 8/בא/5
הועדה לבניה למגורים (מס. 2)
החליטה ביום 5.8.90 לחסוך את התכנית.
ודר הודעה לבניה
נורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. 8/בא/5
הועדה לבניה למגורים (מס. 2) (אשר) התכנית.
מנהל מחוז תכנון
יו"ר הוועדה לבניה
למגורים

המקום: דרך הנשיאים (חלקית) בבאר שבע

היוזם: משרד הבינוי והשיכון מחוז הדרום

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: י. קסלר - נ. שבח, אדריכלים

תאריך: 21.10.90

מבוא לתכנית א"ס 5 / ב / א 8

התכנית מהווה שנוי לח"מ ב"ש א"ס 102/02/5 ותכניות מפורטות א"ס 11/126/03/5, 5/169/03/5, 3/121/03/5, 149/03/5. אתר התכנית משתרעת ארחי יעקב אבינו בצפון ועד קרוב לדרך המשחררים בדרום.

התכנית מתחלקת לשלושה קטעים והם:
קטע א': משד' בן גוריון ועד דרך מצדה
קטע ב': מדרך מצדה לרח ביאליק
קטע ג': ארחי ביאליק ועד קרוב לדרך המשחררים.

בשטח התכנית ייבנו כ-600 י"ח מגורים.
חלקו הצפוני של קטע א' ועוד קטע משד' בן גוריון על למעונות הסטודנטים ברח' ארלוזורוב, יחד עם צידו המזרחי של דרך הנשיאים יהיה קטע לטיפול נפרד, עצובי בעיקרו. המטרה היא להכשיר צירי תנועה לאורך קמפוס האוניברסיטה ולאורך הפארקים אשר בחזית האוניברסיטה ובית החולים לכיוון מרכז העיר.

השטחים בצידו המערבי של שדרות הנשיאים כאמור ישמשו למגורים ברמה טובה במגמב לשפר את תדמית הרחוב ולאפשר לאוכלוסיה האקדמאית המעוסקת במוסדות המחקר, ההוראה והרפואה, מגורים בקרבת מקום עבודתם.

יחודו של האתר הוא בזה שחוא מלווה את כביש הנישה הראשי לעיר באר שבע אשר בצידו המזרחי נמצאים מוסדות ציבור כלל עירוניים. דרך הנשיאים הינו עורק שממנו מובילות דרכים אל שכונות מגורים שמערב, ולמוסדות ולשכונה ג' שממזרח.

העיצוב והבינוי מבטים את העקרון של שערי כניסה לדרכים הנ"ל. צירי תנועת הולכי רגל מוצעים כאמור לאורך רצועות הירק שבחזית המוסדות ולאורך הפארק שבין רחי ביאליק לדרך המשחררים בצדו המזרחי של דרך הנשיאים, כאשר הבינוי ממערב מהווה מסך אורבני אמול.

מבני המגורים יעוצבו באיכות וברמה גבוהה שמאפשרים אכות חיים טובה ויושם דגש על יצירת ריאות ירקות, על מניעת אטרדים ונוחות בגישה. התכנון חותר להשיג מכוונות לאוכלוסית היעד ולחזות העיר. העיצוב בה למתן את הפו הנוקשה של הבנייה הקיימת בצפון דרך הנשיאים. הבינוי מחלק את האתר למגרשים שניתן לבנות עליהם 32 - 96 יח"ד כ"א.

מחוז הדרום
מרחב תכנון אקומי באר שבע

תכנית מס' 8/בא/5
המהווה שינוי לתכניות אפורטות מס' 11/126/03/5,
149/03/5, 3/121/03/5, 5/169/03/5.

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

1. שם התכנית: תכנית מס' 8/בא/5 המהווה שינוי לתכנית
מתאר מס' 102/02/5 ושינוי לתכניות אפורטות מס'
11/126/03/5, 5/169/03/5, 3/121/03/5,
149/03/5. **163/03/5**
2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט יהווה גבול התכנית.
3. מטאכי התכנית: א. תשריט בקו"מ 1250 : 1.
ב. 7 דפי הוראות התכנית (התקנון).
ג. נספח תכנית בינוי מנחה בקו"מ 1250 : 1
4. שטח התכנית: כ-96 דונם.
5. מקום התכנית: באר שבע דרך הנשיאים
חלק גושים: 38075, 38074, 38070, 38062,
38072, 38056
בין קואורדינטות 1305-1308, לבין קואורדינטות
731-745
6. היוזמים: משרד הבינוי והשיכון מחוז הדרום והועדה המקומית
לתכנון ולבניה באר שבע.
7. בעל הקרקע: מנהל אקרעי ישראל.
8. האתכנון: י. קסלר - ג. שבע, אדריכלים.
9. מטרת התכנית: א. יעוד שטח לאגורים מיוחדים בהיקף של כ-600
יח"ד.
ב. קביעת עיצוב המבנים והפיתוח והוראות
להוצאות היתרים.
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שנוי חלקי לתכניות קודמות
אפורטות החלות על השטח, בנוסף להוראות תכנית זו, חלות עליה
גם הוראות ת"מ באר שבע על שינויה.

11. הגדרות יעודי קרקע:

=====

- 11.1 אזור מנורים מיוחד.

באזור זה תותר בנית בנייני מנורים בני 8 - 12 קומות.
- 11.2 אזור מסחרי.

באזור זה תותר הקמת מבנה למסחר בן קומה אחת בלבד.
- 11.3 שטח ציבורי פתוח.

באזור זה תותר פתוח ננני, ואלמנטים להצללה, למשחקי ילדים, שבילים, רחבות, ספסלים ותאורה.
- 11.4 חזית לעיצוב אחיד ומחייב.

חזיתות המבנים כמסומנות בתשריט במקטע זה, יעוצבו באלמנטים ארכיטקטוניים לפי נספח מנחה לעיצוב, אשר יובא לאישור הועדה המקומית.
- 11.5 דרכים.

הינן דרך קיימת ודרך מוצעת.
- 11.6 שטח לבנייני צבור.

בשטח זה תותר הקמת מבנים לצרכי צבור (בית ספר ונן ילדים).
- 11.7 מעבר להולכי רגל.

במעברים להולכי רגל תותר העברת קוי שרותים צבוריים, כגון מים, ביוב וחשמל. לא תותר כל בניה, פרט לפרגולה לפי נספח מנחה לגינןן ופיתוח.
- 11.8 שטח מעורב לדרך ושביל להולכי רגל.

שטח זה הינו גשר מעל לדרך הנשיאים וישמש כמעבר לבית החולים.
- 11.9 שטח לתכנון בעתיד.

על שטחים אלה תונש תכנון מפורט נפרד. מנרש אסי' עו תיועד לנן ציבורי משולב בחניה.

12. הוראות ומגבלות בניה:

12.1 מתחם מינומלי.

גודל מינומלי למתחם תכנון יהיה: כל אחד מהמגרשים 10, 9, 6, 5, 2, 1, והצירופים של המגרשים 3-1, 7-8.

12.2 אזור מגורים מיוחד:

12.2.1 מספר בנינים על מגרש:

על כל מגרש ייבנה בנין אחד.

12.2.2 קומת עמודים:

הועדה המקומית רשאית להתיר את השימושים הבאים: חדר משחקים, מחסנים פרטיים וחנית רכב פרטי לדיירים בלבד.

12.2.3 קרוי בשטח חניה:

תותר קרוי בשטח המגרש גם מעבר לקוי בנין מעל לשטחי חניה.

12.2.4 קוי בנין וצללית קרקע:

קוי בנין וצללית קרקע אירבי כאסומנים בתשריט.

12.2.5 שטח בניה אירבי:

שטח בניה אירבי יהיה לפי טבלת מגבלות בניה.

12.2.6 הקומה התשעית:

קומה זו תשאש אך ורק לחדרים הקשורים לדירות בקומה השמינית.

12.2.7 הקומה ה-12:

במידה ובמגרשים 4, 3, 7, 8 תיבנינה 12 קומות חלקי על עמודים, תשאש הקומה ה-12 רק לחדרים הקשורים לדירות בקומה ה-11.

12.2.8 מקלוט:

המקלטים יהיו תת קרקעיים ויבנו ע"פ תקן הג"א.

12.2.9 גידור:

תותר הקמת גידור בשטח התכנית ע"פ נספח מנחה לבינוי ופיתוח, אשר יובא לאישור בוועדה המקומית.

12.2.10 פרגולות:
במקומות האסומנים לכך בנספח לבינוי ופיתוח
יוקמו פרגולות. עיצובן יהיה לפי נספח אגחה
לעיצוב אשר יובא לאישור הועדה המקומית.

12.2.11 מרפסות שרות:
לכל יחידת מגורים תהיה לפחות מרפסת שרות
אחת בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים:

מכונת כביסה
מתקן ומסתור לתליית כביסה
מאבה של יחידת מיזוג אוויר מפוצלת

כחלק מהבקשה להיתר בניה, יצויין פתרון
ארכיטקטוני למסתור המכלולים שבמרפסת השרות.

12.2.12 דרוג גובה בנינים:
יהיה דירוג בגובה אנפי המבנים הפונים לדרך
הנשיאים, מ-9 קומות על עמודים עד ל-5 קומות
על עמודים.

בצורה זו יוצרו הגמלונים הפונים לדרך
הנשיאים בגובה 5 קומות על עמודים.
כ"כ ייה דירוג באנפיהן המזרחיים של מבנים
אשר גובהם עד 12 קומות על עמודים.

12.2.13 כניסות למגרשי מגורים:
הכניסות למגרשי המגורים לא תהינה מדרך
הנשיאים אלא אך ורק מדרך השרות.

12.3 מגבלות בניה ליעודים אחרים:

כמצוין בטבלת מגבלות בניה.

13. תנאים להוצאת היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי לביצוע שתוגש לאישור
הועדה המקומית ותענה על הדרישות המפורטות כדלהלן:

- 13.1 צורתו ומראהו של בנין יהיה בהתאם לדרישות הנספח
המנחה לבינוי ופיתוח והנספח האגחה לעיצוב.
- 13.2 חומרי גימור המותרים הם: אבן נטורה, שיש, פסיפס קרמי
ואריחי קרמיקה.
- 13.3 מהנדס הועדה המקומית מוסמך לדרוש ביצוע דגם של
הבניין בקו"מ 250 : 1 או 100 : 1 בהתאם לצורך.

- 13.4 הניה: החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה של ת"מ באר שבע. מגרשי החניה יהיו מופרדים אחד מהשני באמצעים גנניים, ולא יכילו יותר מ-30 מקומות חניה ברצף אחד. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משתלבת או חומר שווה ערך. מומלץ להרבות בפרגולות ומקומות לעצים (עם מערכת השקיה) להצללת המכוניות.
- 13.5 גובה בנין: גובה מירבי לבנין ומספר קומותיו יהיו כרשום בטבלת מגבלות הבניה. הגובה ימדד מאפלט הכניסה הראשית לבנין.
- 13.6 הפרדה אקוסטית: ההפרדה האקוסטית בין יחידות המגורים תהיה בהתאם לתקן מס' ת"י 1004.
- 13.7 בשטח ציבורי פתוח במגרש מס' צפ 19 תותר הקמת קיוסק לפי הנספח המנחה לעיצוב שיובא לאישור הועדה המקומית.
- 13.8 קוי בנין: קוי הבנין יהיו כאסומנים בתשריט.

14. תשתיות:

=====

- 14.1 כל התשתיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז") תהינה חת קרקעיות.
- 14.2 במידת הצורך יותר מעבר תשתיות חת קרקעיות בתחום המגרשים, חוץ שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.
- 14.3 מבני עזר לתשתיות: בניית מבני עזר לתשתיות כגון מבנים לטרנספורמטורים, חדרי מאגר של בזק וכיו"ב תותר בתנאי שמיקומם, צורתם, אפליטהם ואופן הפיתוח סביבם יסומן בתכנית בינוי לביצוע שיוגש לוועדה המקומית לאישור.

15. שינויים ע"י הועדה המקומית:

=====

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בבנין כולל גובה אפלט קרקע ואפלט הגגות, הנובעים מהתכנון המפורט של הבנינים ובתנאי שלא תהיה פגיע בעקרונות הנספח המנחה לעיצוב.

16. חוקף תכנית:

=====

סיום עבודות תשתית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית.
באם לא תוכל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום
אישורה, תפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי
קרע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית
זו.

17. חלוקה ורישום:

=====

חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד
מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום.

18. הפקעה לצרכי ציבור:

=====

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית
על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על
פי סעיף 26 לחוק זה.

20. טבלת מגבלות הבניה:

=====

שטח בניה אירבי		אסי קומות יח"ד אירבי		שטח המגרש לפי מדידה גרפית מ"ר		יעוד השטח אסי המגרש	
לכל הקומות	במ"ר	%-ב					
136	13000	96	ע+9	9519	1	אזור	
161	13000	96	ע+9	8076	2	מגורים	
230	6550	48	ע+12	2836	3	מיוחד	
230	6550	48	ע+12	2810	4		
179	8840	64	ע+9	4943	5		
171	8840	64	ע+9	5173	6		
260	6550	48	ע+12	2516	7		
262	6550	48	ע+12	2500	8		
182	8840	64	ע+9	4867	9		
171	3120	24	ע+6	1820	10		
100	50		1	50	מא	אזור מסחרי	
				350	מא	שטח ציבורי פתוח	
				350	-	שטח מעורב לדרך ושביל להולכי רגל דרכים	
				39614			
-----	5/169/03/5		לפי תכנית אסי	12368	מא	שטח לבנייה ציבור	
				242	מא	מעברים	
				265	מא	להולכי רגל	
				180	מא	רגל	
				320	מא		
				5020	מא	שטח לתכנון בעתיד	
				3815	מא		
				1818	מא		
				910	מא		

21. חתימות

=====

חתימת האתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

חתימות יוזמי התכנית:

י. קסנר אדריכל ומתכנן ערים
רח גרשוף 2 באר שבע סל: 78576

מספר הבניה והשיכון
מחוז הנגב

21.10.90