

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת שעה התש"ן 1990)

וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

הועדה המוחדרת לתכנון
נתקבל בתאריך 29-12-1992

~~הועדה המוחדרת לתכנון
נתקבל בתאריך 24-05-1992~~

~~הועדה המוחדרת לתכנון
נתקבל בתאריך 05-10-1992~~

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

ת ק נ ו ן

משרד הפנים מחוז דרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 990

הפעלות המבוצות מס. 127/מא/5

הועדה לבניה למגורים ומס. 36

החליטה ביום 22/10/92 לאשר את התכנית

ישיבת הוועדה לבניה

תכנית מס' 5/כמ/127 כבאר שבע

שינוי לתכנית מתאר מס' 5/102/02/51

ולתכ' מס. 64/102/02/5

משרד הפנים מחוז הדרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

הפעלות המבוצות מס. 127/מא/5

הועדה לבניה למגורים (מס. 47)

החליטה ביום 22/10/92 לאשר את התכנית

ישיבת הוועדה לבניה

מנכ"ל מרחב תכנון

המתכנן: דן נוימן, אדריכל

טל' 052-583174

(1992 - מאי 6813)

תשנ"א - 1992

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל ועיריח באר-שבע
היוזם	עיריח באר-שבע
המתכנן	דן נוימן, אדריכל

1. שם התכנית

תכנית זו חיקרא תכנית מס' 5/במ/127 בבאר-שבע
שינוי לתכנית מס' 5/02/102/64

2. שטח התכנית

כ-305 דונם.

3. גושים

38062 38063

4. מסמכי התכנית

- א. התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכח לתכנית (להלן: הוראות לתכנית) ונספח טבלת מגרשים.
ב. חשריט בקנ"מ 1,250: 1 (כולל נספח בינוי מנחה) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. ציונים בחשריט

ציונים בחשריט, כמסומן בחשריט ומתואר במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 5/02/102/51
ולתכנית מס' 5/02/102/64

7. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
8. תנאים למתן היתר בניה
היתרי הבניה יוצאו על ידי הועדה המקומית עפ"י חלוקת המגרשים בתכנית זו.
9. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'

10. תכליות ושימושים

א.

1. באזור מגורים א'

- תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבנינים דו-קומתיים.
תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש עם אפשרות של קיר משותף כאשר המספר הראשון של המגרש זהה.
2. כל גגות הרעפים יהיו מרעפים בלבד, כאשר רכס הגג יקביל לדרכים הסמוכות.
3. תותר בניית מרתפים בכל המגרשים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת הקרקע.
סה"כ 116 יח"ד.

ב. אזור מגורים מיוחד:

- לשטח זה תוגש תכנית בינוי נפרדת לאישור הועדה המקומית.
יעוד אזור מגורים מיוחד ישמש למעונות סטודנטים.
1. תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבנינים בני קומה אחת, כמו כן תותר הקמת מבנים למשרדי הנהלה, מחסן, משרד אם-בית, מזנון, מכולת, מכבסה.

2. במגרש מס' 40 תותר בניית 200 יח"ד
במגרש מס' 41 תותר בניית 100 יח"ד
כמו כן תותר הקמת גשר מעבר לרכב ו/או להולכי רגל מעל
ערוץ הוואדי לקישור אזור המעונות. מיקום הגשר יקבע סופית
עפ"י תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

ג. אזור מגורים ב' :

1. תותר הקמת יחידות דיור בשתי קומות, בקיר משותף:
בקומת קרקע - יחידה אחת,
ובקומה א' יחידה שניה.
2. כל גגות הרעפים יהיו מרעפים בלבד, כאשר רכס הגג יקביל
לדרכים הסמוכות.
3. תותר תוספת בניה בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומה
א'. ניצול חלל הגג נכלל ב-1% הבניה.
4. תותר בניית מרחפים בכל המגרשים בשטח שלא יעלה על 60%
משטח קומת קרקע.
5. סה"כ יח"ד באזור מגורים ב' = כ-392 יח"ד

ד. באזור מסחרי :

- תותר הקמת חנויות בקומת קרקע ומשרדים בקומה ראשונה.
(כולל מעל שביל הולכי רגל).

ה. בשטח לבניני ציבור:

יותר השימושים הבאים:

1. גן ילדים
2. מעון יום
3. בית כנסת
4. שרותים רפואיים

הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים עפ"י תכנית בינוי וחלוקה באישור הועדה המחוזית.

ו. שטח ציבורי פתוח

תותר הקמת אלמנט פיסולי סביבתי, מגרשי משחקים לילדים, וגשר לרכב ולהולכי רגל, כמו כן מעבר תשתית כגון חשמל, מים, ביוב וכיוצ"ב. הכל עפ"י תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

ז. שטח משולב

ישמש כמפגש דו מפלסי בין דרך מס' 7 ומסילת הברזל.

ז. שביל להולכי רגל

ישמשו למעבר הולכי רגל בלבד ולהעברת קווי תשתית טלפון, חשמל וכיוצ"ב תת-קרקעיים, וכגינת נוי עם פינות משחק.

ח. דרכים

1. ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

2. דרכים משולבות - ירוצפו באבני מדרכה באישור מהנדס העיר

ט. מקלטים

עפ"י הוראות הג"א.

י. מתקנים הנדסיים

תותר הקמת מתקן שאיבת מים.
הנחיות הבניה עפ"י תכ"י מס' 64/102/02/5

יא. תוואי הנדסי

ישמש להנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון ותאורה ומתקנים
הנדסיים עפ"י הנחיית מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.

11. א. חלוקה למיגרשים

החלוקה למגרשים כפי שמופיע בחשריט ניחנת לשינוי באישור
הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר
יעוד הקרקע.

ב. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בחשריט ע"י מודד מוסמך
בתכנית מדידה לצרכי רישום שחאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

12. חניה ודרכים

א. עפ"י תכנית מתאר ב"ש.

ב. שטחי החניה יהיו בתחום שטחי המגרשים.

13. טבלת אזוריים ושימושים

אזור	שטח	מס'	%	%בניה	מס'	גובה	קוי בנין במ'
	מגרש	יח"ד	בניה	מקסימלי	קומות	בנין	
	מזערי למגרש		מקסימלי בכל	הקומות	קדמי צדדי אחורי		
	(מ"ר)		לקומה	ו/או			
			ו/או	שטח			
			בניה	בניה			
מגורים	200	1	90	180	2	8.5	5
א'	מ"ר		מ"ר	מ"ר	ק'	מ'	3
							5****
מגורים	12791		40%		1	4	5
מיוחד	בחשריט	כמסומן			ק'	מ'	5
מגורים	440		90	180	3*	9.5	5
ב'	בחשריט	כמסומן	מ"ר	מ"ר	ק'	מ'	0
							5**א-5
בניני	1685		30%	60%	2	7	5
ציבור	-				ק'	מ'	5
מסחר	900		35%	70%	2	8.5	5
	***				ק'	מ'	5
							0-
							לשביל

הערות:

1. * - קומה שלישית בחלל גג הרעפים.
2. ** - קו בנין לשביל יהיה - 0 -
3. *** - המבנה יבנה משני צידי השביל החוצה שישמש כפסג'
4. **** - במיגרשים פינחיים קווי בנין אחוריים יהיו 3 מ'.

14. הנחיות כלליות לתשתית - כולל זרישת חב' חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוד אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|----------------------------|-------------------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 150-1100 ק"ו | 20 מטרים מציר הקו |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. כל עבודות פיתוח וכבישים שיחוננו בפרוזדור החשמל יש לעשות באישור חברת החשמל.
- ד. הנחיות כלליות לתשתית: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. חנתן זכות מעבר במגרשי המגורים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- ה. מערכות מים, ניקוז וביוב ציבוריים לא יעברו בתחום מגרשי המגורים.
- ו. תכנית הביוב תוכן וחוקם בהתאם לתכנית אב לביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים.

15. תוקף התכנית

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיח"ד המתוכננות בתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל כאמור לעיל שנתיים מיום אישורה ייפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התלש"ן 1990.

מבוא עקרונות תכנון

השכונה מיועדת לבניה מהירה ותכלול כ - 807 יח"ד על שטח של
כ - 305 דונם.

השכונה משלימה את בינוי משבצת הקרקע הפנויה, בין אתר בניה מואצת
ובין רמות ב', ומשחלבת בריקמה האורגנית הנמצאת בשלבי הקמה.

מערכת התנועה המוטורית משלימה את הקשר עם השכונות הצפוניות הנ"ל
לטבעת חנועית רצופה ומשאירה פרק חיבור עתידי עם חטיבת הקרקע
מדרום, החסומה כיום ע"י מסילת הברזל וכביש מס' 30.

השכונה מבונה לאורך ציר תנועה להולכי רגל מקשר בין המרכז המסחרי
שבצומת הראשית (מרפסת אורבנית) לבין אתר מונומנט בקצה, "זנב" מסילת
הרכבת, ואזור החורשות הירוקות.

טיפוגרפיה המבנים:

- כ- 392 יח"ד בתים טוריים חלח קומתיים
לאורך צירי התנועה הראשית
(40 מגרשים)
- כ- 116 יח"ד בתים דו-קומתיים דו משפחתיים
(58 מגרשים)
- כ- 300 יח"ד במעונות סטודנטים
(2 מגרשים)

נספח טבלת מגרשים

שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
850	1	אזור מגורים ב'
832	2	
728	3	
780	4	
780	5	
858	6	
810	7	
780	8	
2,250	9	
2,288	10	
2,424	11	
2,664	12	
2,340	13	
918	14	
832	15	
832	16	
810	17	
910	18	
832	19	
1,890	20	
3,320	21	
3,168	22	
3,168	23	
440	24	
594	25	
600	26	

שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
620	27	המשך מגורים ב'
440	28	
598	29	
616	30	
616	31	
3,208	32	
4,208	33	
1,890	34	
1,118	35	
1,118	36	
1,270	37	
1,700	38	
1,872	39	
55,972		סה"כ אזור מגורים ב'
36,695	40	מגורים מיוחד
12,791	41	
49,486		סה"כ מגורים מיוחד

שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
----------------	----------	------

אזור מגורים 'א'

438	42
594	43
568	44
572	45
572	46
586	47
594	48
568	49
572	50
400	51
576	52
572	53
546	54
572	55
400	56
586	57
594	58
594	59
420	60
420	61
586	62
586	63
594	64
440	65
420	66

שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
----------------	----------	------

המשך מגורים א'

608	67
556	68
528	69
476	70
400	71
516	72
495	73
400	74
516	75
525	76
420	77
608	78
420	79
586	80
460	81
460	82
586	83
420	84
562	85
420	86
586	87
482	88
420	89
636	90

שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
		המשך מגורים א'
586	91	
590	92	
546	93	
546	94	
748	95	
537	96	
502	97	
644	98	
610	99	
400	100	
		ס ה " כ
31,165		אזור מגורים א'
		מחקן הנדסי
2,024		
		מסחר
975		

שטח מגרש (מ"ר)

מס' מגרש

יעוד

מבני ציבור:

2,222

גן ילדים

1,804

מערון יום

1,685

ביח כנסת

1,828

שרותים רפואיים

7,539

סה"כ מבני ציבור

16. שלבי ביצוע
תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר משנתלים וסיומה לא יאוחר משתי
שנים מתחילת הביצוע.

תאריך - 8.1.92
15.5.92

המתכנן

חתימות:

ד"ר נוימן אדריכל
חברת אדריכלות 35 ורדליה
טל. 052-576247 פקס: 052-58176

בעל הקרקע

אלי בוקר
סגן ראש עיריית
באר-שבע

היוזם

