

5.10.92

הועדה המקומית לתכנון
תקבל ביום 10.3.92

- 1 -

מרחב תכנון מקומי
תכנית מתאר מס' 70/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5

ת ק נ ו ן

- מחוז: הדרום
- נפה: באר-שבע
- מקום: באר-שבע
- גושים: כב' 14 (חלק), גוש 4 ח' חלקה 5 (חלק), חלקה 4 (חלק), חלקה 3 (חלק), גוש 3-ח', (לא מוסדר).
- שטח התכנית: כ-228 דונם
- היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר-שבע
- המתכנן: דן נוימן, אדריכל
- בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- תאריך: ספטמבר 1992

70/102/02/5

אלי בן-עמר

מנהל רמת השרון

תחילת פועלת מני 15.92

באר-שבע

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 70/102/02/5 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5 ותכנית מפורטת מס' 175/03/5
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב לתכנית (להלן הוראות לתכנית).
ב. תשריט בקנ"מ 1:2,500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת גן זואולוגי (אזור משולב) ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. יחס התכנית לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר באר-שבע מס' 102/02/5 ותכנית מפורטת מס' 175/03/5.
5. רישום שטחים ציבוריים : 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'.

6. תכליות ושימושים
ובאור סימוני
התשריט:

א. באזור משולב
המסומן בתשריט בירוק מותחם באפור
תותר הקמת גן זואולוגי.

שימושים מותרים:
מבנים, כלובים, סככות ושטחים מגודרים
לתצוגת בעלי חיים ולגידולם.
מבנים להרצאות, מבנים לטיפול וטרנינג,
משרדים, חנות - מסעדה, קיוסק.

ב. שטח ציבורי פתוח
המסומן בתשריט בצבע ירוק
ישמש:

1. לנטיעות ונוי - הנטע צמחיה המתאימה
לתנאי אקלים הסביבה וחסכונית במים.

2. להעברת חשתיות -
חשמל, טלפון, קווי מים, ביוב וכו' עפ"י
הנחיות משרד הבריאות ואישור מהנדס העיר.

1. החניה תבוצע בהתאם להוראות תקנות תכנון ובניה, התקנת מקומות חניה 1983.
2. הדרכים יבוצעו באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובאישור משרד התחבורה
3. שטחי החניה יהיו בתחום המגרש.

7. חניה ודרכים :

מערכת הביוב הסניטרי תחובר למערכת הביוב העירונית, באישור הרשויות המוסמכות ולשביעות רצונן.

בשטח הגן תותקן מערכת ביוב, ומתקן סיהור קומפקטי לטיפול במי הביוב. אל הביבים המאספים יוזרמו, בנוסף לשפכים הבייתיים גם מי שטיפה (כלובים ובעלי חיים) ומי גלישה וריקון מהבריכות. תיבחן האפשרות להפרדת הביבים הללו מאלו אליהם יוזרמו השפכים הביתיים ולחיבורם אל מיכל שיקוע נפרד.

במים המטופלים יעשה שימוש (בשאיבה) לשטיפה חוזרת של הכלובים ושל בעלי החיים. בעודפי המים יעשה שימוש להשקיית נוי.

הצורך בטפול קדם בשפכים לפני הזרמתם למערכת הכללית יקבע ע"י הרשויות המוסמכות. בכל מקרה, לא תהיה חדירת מזהמים אל מערכת הניקוז ומי תהום.

8. מערכת הביוב:

פסולת תרוכז במתקן לאצירת פסולת ביתית. הפסולת תאסף ותועבר לאתר מאושר כנהוג בעיריית באר-שבע.

פסולת בניה תפונה לאתר מאושר.

9. סילוק פסולת:

יאושר אתר לקבורת פגרים בהנחיות ובתאום המשרדים לאיכות הסביבה והבריאות.

10. קבורת פגרים:

11. תקנות בניה

ותנאים

להוצאת היתר: יהיו עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה (חישובי שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992).

א. באזור הגן הזואולוגי:

1. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל אזור משולב ותאושר על ידי הועדה המקומית. תנאי להוצאת היתר בניה לחנות ולקיוסק, הינו אישור משרד הבריאות.
2. אחוז הבניה - יהיה 5%.
3. היחס בין שטחים למטרות עיקריות לבין שטחי - שרות יהיה 4/1.
4. גובה מקסימלי לבנינים וכלובים - 8 מ'.
5. קווי בנין - 8 מ' מגבולות החלקה. המרווחים בין בנינים יקבעו עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
6. שטחי מסחר - תותר הקמת חנות אחת וקיוסק אחד בשטח כולל עד 80 מ"ר.

ב. בשטח ציבורי פתוח:

לא תותר כל בניה.

12. תשתית: לא ינתן היתר בניה בטרם יוסדר תוואי הוואדי באישור מהנדס העיר יותר גידור השטח באישור מהנדס העיר.
13. קו מים מקורות: לא תותר הקמת מבנים או גדר במרחק של 8 מטר מקו מים מקורות המסומן בתשריט.
14. מקלטים: כנדרש על פי חוק התגוננות אזרחית הג"א.
15. קווי חשמל: מגבלות בניה: בקו מתח גבוה מעל 33 ק"ו - 5 מ' - מהתיל הקיצוני - 6 מ' - מציר קו המתח
16. שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.

תאריך : 23.9.92
מס' 6806

חתימות: הירזם :

בעל הקרקע :

דן נוימן אדריכל
תבצלה השרון 35 הרצליה
טל 082-381174 מקסו 082-376417

המתכנן :

נספח עקרונות תכנון

שטח התכנית נמצא מערבית לעיר באר-שבע

- ממזרח - בסמוך לחווה החקלאית
- מצפון - דרך מס' 25
- מדרום - תוואי מסילת הברזל הטורקית
- ממערב - קו חשמל, גבול עתידי עם פארק חצרים וסמוך לגבול שיפוט מערבי באר-שבע.

התכנון, בשלב זה, תוחם את גבולות השטח ומיעדו לגן זואולוגי שיתפתח בשלבים, על בסיס גרעין קיים, המועתק מתוך שכונת חצרים הקיימת.

בשלב א' - ייבנו כ-870 מ"ר מבנים קשיחים להנהלה, תצוגת בעלי חיים ושרותים שונים, כ-1,530 מ"ר כלובי חיות ועופות ומכלאות.

דרך הגישה תהיה באמצעות הכביש המחבר בין דרך מס' 8 בסמוך לקאונטרי קלאב ואזור הירידים והתערוכות המתוכנן ויתחבר לשטח התכנית מדרום.

נאמרה דמיית נאמרה דררר
 חוק המבחן והמבחן המבחן—1965
 70/10/92/5
 המבחן המבחן לחבבן ולמבחן המבחן
 מבט 70/10/92/5
 סמנכ"ל למבחן
 המבחן המבחן

המבחן המבחן
 70/10/92/5
 המבחן המבחן לחבבן ולמבחן המבחן
 המבחן המבחן את המבחן
 המבחן המבחן
 המבחן המבחן

המבחן המבחן
 70/10/92/5
 המבחן המבחן

המבחן המבחן
 70/10/92/5
 המבחן המבחן
 המבחן המבחן
 המבחן המבחן