

התאחדות התעשייתית הישראלית
4.7.93

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

תוכנית מתאר מס' 68/102/02/5
שינוי לתוכניות: 47/102/02/5:13/102/02/5:102/02/5
9/140/03/5, 179/03/5

משרד תכנון מקומי מחוז הדרום
מחוז הדרום - תל אביב

הפקדת תוכנית מס' 68/102/02/5

הודעה המחוזית לביטול ולפניה החליטה
ביום 21/9/92 לפקוע את התכנית.

מס' 68/102/02/5
מס' 179/03/5

מס' 9/140/03/5

משרד תכנון מקומי מחוז הדרום
מחוז הדרום - תל אביב

הפקדת תוכנית מס' 68/102/02/5

הודעה המחוזית לביטול ולפניה החליטה
ביום 21/9/92 לפקוע את התכנית.

הודעה על הפקדת תכנית מס' 68/102/02/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4086
ביום 12/2/93

- תאריך: 24.3.90
- עדכונים: 15.7.90
- 25.7.90
- 6.8.90
- 17.8.90
- 1.9.91
- 8.3.92
- 20.4.92
- 8.7.92
- 6.9.92
- 1.6.93

1...

68/102/02/5
מס' 7
7.5.90

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 68/102/02/5 - שינוי לתכניות 102/02/5 : 13/102/02/5 : 47/102/02/5, 9/140/03/5, 179/03/5
2. מסמכי התכנית:
 - א. התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב לתכנית. ("להלן הוראות לתוכנית).
 - ב. תשריט בק.נ.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - ג. נספח בינוי ונוף בק.נ.מ. 1:1250, מנחה ולא מחייב.
3. מקום: מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: באר-שבע
גוש: 6-כב, 8-כב: 38091
חלקות: 4, 11, 13 (חלק מהם); 85, 86 (חלק מהם).
4. שטח התכנית: כ- 500.0 דונם.
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם התוכנית: משהב"ש, ועדה מקומית באר-שבע.
7. המתכנן: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים בע"מ
בשיתוף אדרי י. כנורי
8. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתוכניות קודמות החלות על אותו השטח.

/...

9. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תיכנונית לפתוח אזור המבואה הצפונית, ע"י שינויים ביעודי קרקע, קביעת זכויות ומגבלות בניה.
10. ציונים בתשריט:
כל הציונים בתשריט עפ"י המצוין והמתואר במקרא.
11. תנאים למתן היתר בניה:
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ועפ"י תוכנית בינוי ופתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית. תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים מסי 5, 6, 9, 10 מותנה בהגשת תוכנית מפורטת. למגרשי שירותי הדרך 5; 4; 3 יש לצרף נספח חבורתי מחייב מאושר ע"י משרד התחבורה והועדה המחוזית.
12. תכליות ושימושים:
- 12.1. מגרש מסי 1 הינו אזור מסחרי
היעוד: אזור משולב למרכז מבקרים, שרותי תיירות, מסעדה, אולם אירועים, משרדים ושרותים נלווים. החניה בתחום המגרש. זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה.
- 12.2. מגרש מסי 2 הינו אזור מלונאות ונופש
היעודים הינם מוטל/ יח"ד איכסון, של 80-100 יח"ד. ~~טל~~
החניה בתחום המגרש. זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה.
- 12.3. מגרשים מסי 3,4,5, שרותי דרך
מגרשים מסי 3,4 הינן תחנות תדלוק קיימות. לגבי התחנות הנ"ל תחולנה הוראות תקנון מסי ת.מ. 5\02\102 תיקון מסי 13. זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה.
מגרש מסי 5 תחנת תדלוק מוצעת - במגרש הנ"ל תותר הקמת תחנת תדלוק מסוג ב' (לפי ת.מ.א. 18 שינוי 1986).

/...

התכליות המותרות הן: שרותי דלק, שירותי סיכה, חשמלאות רכב, תיקוני תקרים, קיוסק או מזנון. זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה.
כמו-כן יותר מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות באישור מהנדס העיר.
כל עבודות העפר וטיפול נופי המוצע בתחום התחנות יעשה ע"י בעלי התחנות ועל חשבונם.

12.4. מגרשים מס' 6,7,8,9,10,11,12 ש.צ.פ.

השימושים המותרים בש.צ.פ. הינם עפ"י תוכנית מתאר ב-ש 102/02/5 ועל פי תקנון זה, כולל מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.

- א. השימושים המותרים במגרש מס' 6, הנם פתוח אינטנסיבי ע"י שתילה ונטיעות של עצים המותאמים לאזור, מזנון ושרותים ציבוריים. במסגרת המגרש הנ"ל ינתן פתרון ניקוז לאזור בתאום עם מערכות הכבישים והתשתיות. לשימושים נוספים כגון: גן חיות, ציפוריה, מסעדה - על היזם להגיש תוכנית מפורטת לאישור המוסדות המוסמכים. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
- ב. במגרש מס' 7,8 יותר פיתוח נוף אקסטנסיבי - לא תותר כל בניה,לבד ממגרשי חניה ציבורי במגרש מס' 7 כמסומן בתשריט.
- ג. במגרש מס' 9 יותר פיתוח נוף מדברי אקסטנסיבי משולב באזור פיקניק. שתילה ונטיעות של מקבצי עצים (לימנים) יעשו בהתאם לטופוגרפיה המעוצבת ואופי האזור. במגרש הנ"ל תותר בנית מזנון ושרותים ציבוריים. זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה.
- ד. מגרש מס' 10 - יותר פיתוח נוף אינטנסיבי משולב בגן פסלים וגן שעשועים. הפיתוח יעשה עפ"י העקרונות הבאים: שתילה ונטיעה צפופה של עצים בוגרים וגבוהים לאורך כל חזית שכונות המגורים על-מנת ליצור מסך

/...

ויזואלי המסתיר את המיבנים, עיבוד טופוגרפיה ויצירת משטחים ובמות להעמדת פסלים ומתקני משחקים לילדים.
באזור הפסלים ישולב "פסל משחק סביבתי" גדול.
חומרי הגמר, הריצופים, הגדרות וכד' יהיו ככל האפשר בהתאם לאופי המדברי של האזור, ומחומרי המקום.
יפתחו צירים להולכי רגל אשר יקשרו בצורה ברורה את פאתי העיר עם גן הפסלים
החניה הציבורית, בתחום המגרש כמסומן. תותר הגדלת מגרשי החניה בהתאם לצורך.
במגרש הנ"ל תותר בנית מזנון ושרותים ציבוריים.
זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה.
לשימושים נוספים תוגש תוכנית מפורטת לאישור הועדה המחוזית.

ה. במגרשים מס' 11,12 יותר פיתוח נוף אינטנסיבי על מנת ליצור רצף מגוון של עצים וצמחי כיסוי מהקצה המבונה של העיר ועד לצומת הכניסה.
במגרשים הנ"ל לא תותר כל בניה. למעט במגרש מס' 12 מזנון דרכים של "הועד למען החייל" בשטח מכסימלי של 40 מ"ר עפ"י תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

12.5. מגרש מס' 13 אזור מבני צבור

במגרש הנ"ל, מבנה צבור קיים.
לגבי המגרש הנ"ל תחולנה הוראות תקנון מס' ת.מ. 5\03\179.
זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה.

12.6 חניות

אזור החניה הציבורית במגרשים 7 ו-10 ואזורי החניה במגרשים 1 ו-2 כמסומן בתשריט הינם סכמתיים בלבד ובלתי מחייבים.

/...

13. טבלת זכויות ומגבלות בניה

הערות	קווי בנין מיני			מספר קומות מירבי		סה"כ מ"ר	סה"כ % לבניה	% בניה	% שטחי	% שטח	שטח בדי	יעוד ומס' מגרש
	קדמי	צדדי	אחורי	מעל	מתחת	למפלס	למפלס	לפני	לפני	לפני		
מסחרי (1)	10	5/75	10	2	1	4400	40%	6%	9%	6%	19%	11.0
מלונות ונופש (2)	10	5	10	2	1	2550	30%	3%	8%	3%	16%	8.5
שדותי זרך	5	5	5	2		2132	40%				40%	5.33
						1532						3.83
	5	5	40	1		1000	20%				20%	5.0
ש.צ.פ. (6)	10			1								55.5
איטור בניה												19.0
												15.0
	30	30	30	1								131.5
												53.250
איטור בניה												12.250
				1								8.0
				3								120%
	4	4	3	3		3830	120%				120%	3.19

/...

14. תשתיות

כל התשתיות: מים, ביוב, טלפון, חשמל, ניקוז, מקורות וכדי יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

במידת הצורך יעותקו קוי התשתיות ויותאמו לתיכנון עבודות העפר והפיתוח המוצעות. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימת. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתאום ובאישור הרשויות המוסמכות.

14.1 באזור הצומת של כביש מס' 40 וכביש מס' 30 לא תעבור כל תשתית תת קרקעית, אלא באישור מהנדס העיר.

14.2 שיטת סילוק האשפה ומתקני האשפה יתואמו עפ"י דרישות מנהל ההנדסה.

15. דרכים

לאורך דרך מס' 40 ובתחום האי-המרכזי יותר עיצוב נופי והקמת פסלים בהתאם לתוכנית פתוח באישור הועדה המקומית.

פתרון צומת הכניסה לעיר תהיה בהתאם לתיכנון מפורט ובאישור משרד התחבורה. דרך מס' 30 תתוכנן כאקואדוקט - עם מעברים להולכי רגל - רוחב מעבר מינימלי יהיה 6 מ'.

15.1 חציית מסילת הברזל ע"י הכביש תהיה דו מפלסית.

16. הפקעה לצרכי ציבור:

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

17. שלבי ביצוע:

השלבים לביצוע הפרוייקט יקבעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם למגמות הפיתוח של העיר.

/...

18. חתימות:

משרד הבינוי והשיכון

עיריית ב-ש

מנהל מקרקעי ישראל

מומס מ. ליימסדורף
דריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

מתכנן