

לשכת התכנון המחוזית
 05-02-1997
 מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מס' 77/102/02/5

שינוי לתכנית מתאר באר-שבע מס' 102/02/5 על שנוייה

שנוי לתוכנית מס' 34/5 במ/5 על שנוייה

חוק תכנון הנגזר תשכ"ה-1965

מס' התכנון: 77/102/02/5

תאריך: 16/8/96

מיוזם: [שם]

סוכנות לתכנון

לי"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 77/102/02/5

מחיר זה בולעוט המיוזמים מס' 16-02

מיום

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- ישוב : באר-שבע
- שטח התוכנית : 7,900 דונם
- היוזם : משרד הבינוי והשיכון והועדה המקומית לתכנון ובניה
- המתכנן : אדריכל אריה רחמימוב
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 13.10.96

תאריך: 13 באוקטובר, 1996
סימוכין: 268-124

תכנית מתאר שכונת רמות רבתי באר שבע מס' 77/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר באר שבע מס' 102/02/5, על שינוייה
ולתכנית מפורטת מס' 5/במ/34 על שינוייה.

דברי הסבר כלליים

שכונת רמות רבתי הינה עתודת קרקע עיקרית לפיתוחה העתידי של באר שבע.
תכנית זו נועדה להבטיח פיתוח אשר יבטיח איכות חיים גבוהה לתושבי העיר.

מטרות תכנית המתאר שכונת רמות רבתי באר שבע הינו:

1. יצירת תנאי מגורים ומחייה איכותיים תוך שימת דגש מיוחד לתנאים הפיזיים - אקלימיים ולאספקת שירותים איכותיים.
2. שינוי ייעודי הקרקע לאזור מגורים, בניני ציבור, אזור מרכז הרובע, שימושי קרקע מעורבים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למסחר ולדרכים.
3. קביעת שטחי בנייה מרבים וקיום מנחים לפיתוחם.
4. התווית דרכים חדשות.
5. חלוקת השטח למתחמי תכנון.
6. קביעת תנאים ומגבלות לבניה.
7. קביעת אופן ביצוע התכנית והתנאים לכך.
8. הגדרת פארק מדברי מסביב לאנדרטת הנגב.

שטח התכנית הינו כ- 7900 דונם ומספר יחיד בתחומה הינו כ- 8422, לא כולל השטח לתכנון בעתיד.
בתכנית כלול גם שטח גדול לפארק מדברי, אשר מקיף את אזור אנדרטת הנגב ומבטיח את שימור הייחודיות שלה והינו שטח לרווחת תושבי העיר הקיימים והעתידיים.

ארבע שכונות המגורים שפורטו בתכנית הינו:

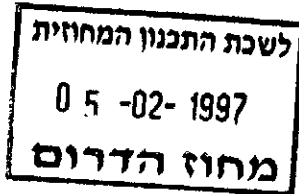
1. השכונה המערבית, הכוללת כ- 2718 יחיד, הינה בשטח של כ- 907 דונם;
 2. שכונת הרכס, הכוללת כ- 2092 יחיד, הינה בשטח של כ- 751 דונם;
 3. שכונת האצבעות, הכוללת כ- 2897 יחיד, הינה בשטח של כ- 804 דונם;
 4. שכונת האנדרטה, הכוללת כ- 715 יחיד, הינה בשטח של כ- 627 דונם.
- סה"כ בארבע השכונות כ- 8422 יחיד בצפיפות נטו של כ- 8 יחיד לדונם.

יחידות הדיור הינו משלושה סוגים עיקריים:

1. בנייה בגובה 3-5 קומות, כ- 4798 יחיד;
2. בנייה בגובה 2-3 קומות, כ- 3302 יחיד;
3. בנייה צמודת קרקע עד 2 קומות - קוטגים וצמודי קרקע, כ- 761 יחיד.

בתקנוני התכנית מפורטים עקרונות הבינוי והעיצוב של המגורים, בהתאמה לתנאים הסביבתיים, הטופוגרפיים והאקלימיים הייחודיים של האזור.

בשטח 4 השכונות כלולים גם שטחי מסחר, שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים אשר יבטיחו איכות חיים גבוהה לתושבי השכונות וישרתו גם את תושבי השכונות הסמוכות, הקיימות והעתידיות. שכונות אלה יעצבו את הכניסה הראשית לבאר שבע וישפיעו במידה רבה על תדמיתה.



1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 77/102/02/5 שינוי לתכנית המתאר באר-שבע מס' 102/02/5 על שינוייה (להלן: "התכנית"), ולתכנית מפורטת מס' 5/במ/34 על שינוייה.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב אלה (להלן: "הוראות התכנית") התשריט ערוך בק.מ. 1:5,000 (להלן: "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. ציונים בתכנית:

לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. שטח התכנית:

שטח התוכנית 7,900 דונם.

5. גושים:

תוכנית זו חלה על גושים: 100213.

6. מטרת התכנית:

יצירת תנאי מגורים ומחיה איכותיים תוך שימת דגש מיוחד לתנאים הפיזיים - אקלימיים של האתר ומתן שירותים איכותיים לתושבים, ע"י שינויים ביעודי הקרקע, התווית דרכים, חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת תנאים לפיתוח לכל אחד מהאזורים.

7. יחס לתוכניות קודמות:

כל הוראות תכניות מס' 102/02/5 על שינוייה, 5/במ/34 על שינוייה ותכניות מפורטות החלות על השטח נשארות בתוקף, למעט שינויים המפורטים בתוכנית זו.

8. תנאים למתן התרי בניה:

א. התרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות מפורטות לפי מתחמי תכנון וכפי שמסומנים בתשריט, ולפי הצפיפויות ברוטו שבטבלה הבאה:

צפיפות ברוטו (יח"ד לדונם) *	שם המתחם	מתחם
3.0	שכונה מערבית	.1
3.0	שכונת הרכס	.2
3.7	שכונת האצבעות	.3
1.5	שכונת האנדרטה	.4
0	גן לאומי	.5
כפי שיקבע	אזור לתכנון בעתיד	.6
כפי שיקבע	אזור לתכנון בעתיד	.7
	רמות א'	.8
	רמות ב'	.9
-	פארק מדברי	.10
כפי שיקבע בתכניות מפורטות	מרכז הרובע	.11

ב. הנחיות להגשת תכניות מפורטות:

בתכניות מפורטות הקשורות למתחם מס' 4, יש לקחת בחשבון תסקיר השפעה על הסביבה שאושר לכביש עוקף באר שבע. כמו כן, בקטע אזור המגורים ישמר קו בניין 150 מ'.

ג. במסגרת התכניות המפורטות יקבעו הוראות בניה מפורטות, הוראות לעיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן התרי בניה.

ד. 1. תכנון ופתוח תשתיות: התרי בניה לשכונת מגורים חדשה יינתנו לאחר השלמת תוכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תיכללנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע פיתוח והבנייה.

2. הועדה המקומית תדאג להכנת תוכניות מפורטות לפתרון מערכת הניקוז ותביא אותן לאישור רשויות הניקוז טרם הוצאת התרי בניה.

ה. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להתקנת מקומות חניה, בגבולות המגרשים, על פי תקן החניה הארצי, ותוכנית המתאר לבאר שבע.

9. תכליות ושימושים

9.1. מגורים:

- א. גובה מרבי של מבני המגורים יהיה 5 קומות, מפני הקרקע בגובה אבן השפה, לפי תכנית מתאר באר שבע.
- ב. הצפיפות באזור התכנון תהיה כמצוין בסעיף 8 א'.
- ג. במתחמי התכנון יאותרו מוסדות הציבור. פירוט המוסדות, גודלם וייעודים יקבעו בתכנית מפורטת.
- ד. שטחי ציבור נוספים קטנים כגני ילדים, בתי כנסת מרפאות מקומיות וכיו"ב, יאותרו לעת הכנת תכניות מפורטות בתוך אזורי המגורים.
- ה. בנין ציבור יוגבל לגובה של 3 קומות, מפני הקרקע בגובה אבן השפה, פרט לאזור מרכז הרובע.
- ו. באזורי מגורים יותרו שימושים מסחריים ברמה שכונתית, מתקנים הנדסיים ושטחים ציבוריים.
- ז. באזורי מגורים א' יותר יעוד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בניין.
- באזורי מגורים ב' וגי יותרו שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שימוקמו בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת מהרחוב באזורים שיפורטו בתוכניות מפורטות.

9.2. אזור משולב מסחר מגורים ומבני ציבור:

- א. השימושים המותרים הם שימושים שכונתיים רובעיים עירוניים כגון מרכז קהילתי, מרפאות, שירותים עירוניים וציבוריים, מגורים, מגורים מיוחדים לקשישים, אכסניה, מלונאות מסחר, משרדים ומסוף אוטובוסים.
- ב. למרכז הרובע תוכן תכנית מפורטת אשר תקבל תוקף חוקי.
- ג. במרכז תותר בנייה עד 8 קומות הן למסחר והן למגורים.

9.3. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי:

- בשטחים אלה תותר הקמת מבני תשתית ומקלטים ציבוריים.
- בפארק המרכזי של הרובע תותר הקמה של מבנים לאורך הרצועה המזרחית של הפארק, שטח כללי של המבנים 3,000 מ"ר בגובה עד 2 קומות משולבים בטופוגרפיה. כל מבנה לא יעלה על 350 מ"ר.
- בתוך הפארק יותר עד 2 מבנים בני קומה אחת, גודל כל אחד מהם לא יעלה על 100 מ"ר.
- סה"כ שטח המבנים 3,200 מ"ר, שהם 2.3% משטח הפארק.

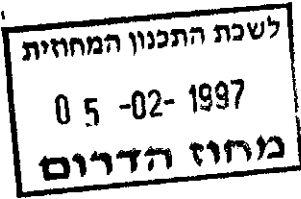
9.4. גן לאומי:

- על שטח זה יחולו הוראות מכוח חוק גנים לאומיים שמורות טבע ואתר לאום תשכ"ג 1963. כל בינוי באזור זה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת.
- התנאי החדש לכביש הכניסה יפורט בתוכנית מפורטת.
- כל בינוי באזור יהיה בהתאם לקבוע בתכנית אתרים לאומיים.

9.5. שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי: (פארק מדברי מסיב לאנדרטת חטיבת הנגב)

יותר פיתוח מוגבל בגובה עד 2 קומות באופי שישתלב עם אופי הסביבה. פיתוח זה יעשה על שטח שהיקפו לא יעלה על 26,000 מ"ר משטח הפארק כולו אחוזי הבניה בשטח זה, לא יעלו על 30% וסה"כ שטח המיבנים לא יעלה על 8,000 מ"ר ומיקומם יקבע כך שלא יפגעו בקווי האופק ויחודיותה של האנדרטה על קו הרכס.

מסגרת התכנון
והאופן בו יבוצע



יותר השימושים הבאים:

- א. מבנים לפעילויות נופש, פנאי ותיירות למעט איכסון תיירות.
- ב. שירותי דרך.
- ג. אתרי הנצחה.
- ד. גן בוטאני, נטיעות ופיתוח נופי.
- ה. מערכת דרכים פנימיות לכלי רכב, הולכי רגל, אופניים ורכיבה על סוסים.
- ו. מתקנים טכניים כגון בריכות אגירה למים ותשתיות, ומתקן לטיפול בפסולת גושית.
- ז. חניונים.

9.6. שטח לתכנון בעתיד:

האזורים התחומים בין כביש מס' 40, כביש מס' 4 והקו הכחול - גבול השיפוט העירוני, הינם אזורים לתכנון בעתיד.

9.7. דרכים:

- א. מקומן של הדרכים ורוחביהן, ייקבעו לפי המסומן בתשריט, מערכת דרכים פנימיות ייקבעו בתכניות מפורטות. בתכנית המפורטת תשמר האפשרות לשילוב מסלולים לרוכבי אופניים.
- ב. מצפון לכביש מס' 4 ימוקם שצ"פ ברוחב 15 מ' לכל אורך הכביש, לגבי המשך דרך מס' 4 מערבה וחיבורה לדרך מס' 40, תוגש תוכנית מפורטת נפרדת.
- ג. כביש 100 המוביל לבריכת המים שמצפון לכביש 4 מיועד לביטול, והגישה לבריכת המים תוסדר במהלך התכנון העתידי.

9.8. שטח למסילת ברזל:

שטח זה מיועד למסילות ברזל ולהקמת מסופי נוסעים. על שטח זה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית למסילות רכבת.

9.9. שטח חקלאי:

שטח שבו יותר שימוש לגידולי חקלאות למינהם ומתקנים ומבנים לצורכי גידולים חקלאיים.

9.10. שטח למתקנים הנדסיים:

מתקנים טכניים כגון בריכות אגירה למים ותשתיות.

לשכת התכנון המחוזית
 05-02-1997
 מחוז הדרום

א. שטחים למעבר קווי חשמל שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב 150 מ', מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים עם ציון הרוחב.

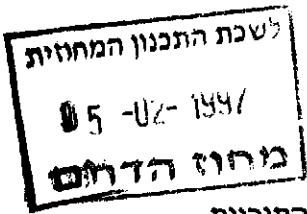
מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, ערקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכו', הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. הוראות בינוי ופיתוח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה, היתרים אלו יינתנו רק ברצועה בין הרכבת לשכונה המערבית:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (הקיים או המוצא)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בתומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת מתח עליון ומתח על תהיה עילית, רשתות מתח גבוה, מתח נמוך והחיבורים למבנים יהיו תת - קרקעיים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (חדרי שנאים) בשצ"פ ו/או במגרשים ו/או בתוך המבנים. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.



10. איכות הסביבה:

א. פסולת מוצקה

תוכן על ידי היזמים תוכנית כוללת שתציין פתרון למערך איסוף הפסולת בשטח התוכנית וסילוקה. תכנית זו תאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית ותשולב בתוכנית המפורטת, במסגרת זו יכלל מתקן לפסולת גושית באזור השצי"פ האקסטנסיבי ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ב. עודפי עפר

עודפי העפר ופסולת הבנייה שיווצרו במשך עבודות התשתית והבנייה, יסולקו לאתר פסולת מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה או בתחום התכנית או מחוצה לה. אזורי מילוי בתחום התכנית יפורטו בתוכנית עבודות עפר מפורטת בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ג. רעש

תנאי לאשור תכניות מפורטות יהיה הכנת נספח אקוסטי במידת הצורך ע"פ דרישת המשרד לאיכות הסביבה אשר יבחן מערכת אמצעים פיזיים וסביבתיים להבטחת מפלסי רעש.

ד. חומרים מסוכנים

לא תותר בניית מגורים ומוסדות בתחום הקטן מ- 150 מ' מציר כביש 6.

ה. ערכי טבע ונוף

1. אתרים - התכנית תשמר אזורים בעלי ערכי טבע ונוף:

- הפארק המדברי.
- מצוקים מערביים של נחל כובשים.
- תעשנה כל הפעולות הדרושות למניעת פגיעה באתרים אלו לפני תחילת עבודות העפר לרבות בניית קיר ניקיון להגנת האתרים.
- כל בינוי ועבודות בשטח זה תותנה בהכנת תוכנית מפורטת.

2. מערומי אדמת חישוף - התכנית המפורטת תציב איתור לערום אדמת חישוף בה יעשה שימוש לאחר גמר פיתוח השטח.

3. אירוס שחום - לעת פיתוח השטח יועברו פקעות האירוס השחום לתחום הפארק המדברי בתיאום עם רשות שמורות הטבע.

11. עתיקות:

לא תאושר כל תוכנית בניין עיר מפורטת בשטח תוכנית המתאר בלא תאום מראש עם רשות העתיקות.

12. ניקוז:

תוכנית הניקוז והסדרת נחלים ראשיים כולל גשרים מעבירי מים ומוצאי ניקוז מהשכונה יוגשו לבדיקה ואישור לקראת תכנון מפורט ברשות הניקוז ובנציבות המים.

13. חניות

חניות באזורים השונים ימוקמו במגרשים על פי התקן הארצי ותוכנית המתאר לבאר שבע.

14. תאריכי ושלבי ביצוע:

א. ביצוע התוכנית יעשה עד שנת 2005.

ב. פיתוח השטחים הירוקים יעשה במקביל לתהליכי הפיתוח והבנייה של שטחי המגורים הגובלים בהם.

לשכת התכנון המחוזית
05-02-1997
מחוז הדרום

8

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום
6.11.96

היזם: משרד הבינוי והשיכון והועדה המקומית לתכנון ובניה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

א.ז. ממו
6.11.96

רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב נכון 21, ימין משה
ירושלים 94113, טלפון 232682 02

המתכנן: אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים