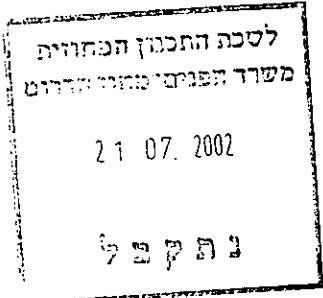


מחוז הדרום

6-3907

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

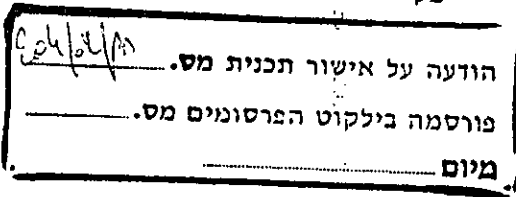
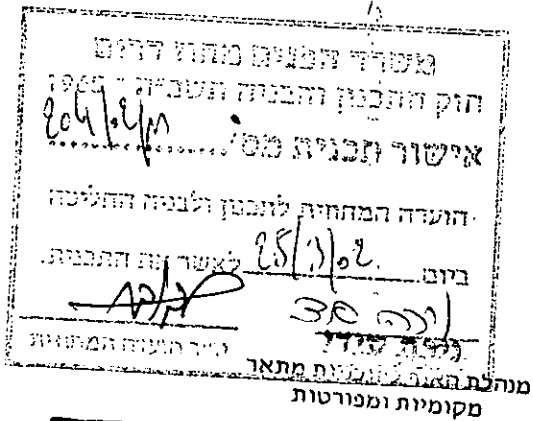


תוכנית מתאר מס' 204/02/11

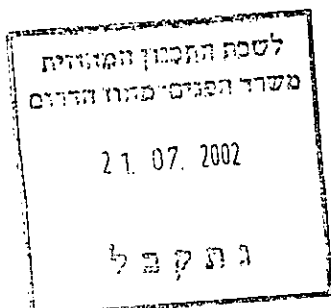
שינוי לתוכניות מס' 5/במ/103, 111/02/11

5/במ/75-1 - 5/במ/72

שכ' נווה מנחם ב' באר-שבע



- מחוז: דרום
- זקנפה: באר שבע
- מקום: נווה-מנחם ב'
- גושים: 100215/1
- חלקות: 8, 9, 10, 14 בחלקים
- המגיש: משרד הבינוי והשיכון
- בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- המתכנן: פטר סובל - אדריכל, רשיון מס' 10556
- זתאריך: 2 יולי 2002



## מבוא

מרחב שכונת נווה מנחם ב' נמצא בשוליים הצפון מערביים של העיר באר-שבע, מרחית לכביש באר שבע - אופקים, הצמוד לשכונת נווה מנחם א' הקיימת.

התכנון העתידי קובע שלד מתארי חדש לשכונה, כולל תיחום גבולות, פיצול לארבעה פלחי משנה, הגדרת כבישים ראשיים פנימיים וכבישים עירוניים היקפיים.

אין בכוח תוכנית זו להוציא היתרי בניה. הרובע מתחלק ל-4 פלחים, כדלקמן:

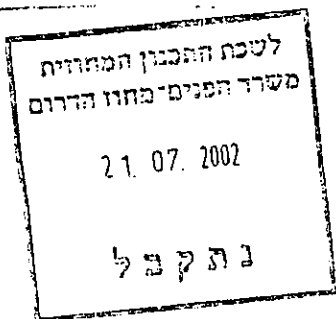
- פלח מס' 1: הכולל כ- 600 יח"ד, בשטח של כ- 350 דונם, בבניה צמודת קרקע, דו-משפחתית וטורית, ובבניה רוויה.
- פלח מס' 2: הכולל כ- 2,700 יח"ד, בשטח של כ- 400 דונם, בבניה רוויה ורבי קומות.
- פלח מס' 3: הכולל כ- 1,000 יח"ד, בשטח של כ- 250 דונם, תמהיל מעורב של בנה ביתך, בניה טורית, ובניה בגובה של עד 8 קומות.
- פלח מס' 4: הכולל כ- 600 יח"ד, בשטח של כ- 500 דונם, בעיקרה בניה צמודת קרקע וטורית.

סה"כ מספר יחידות הדיור כ- 4,900, על שטח של כ- 1,450 דונם.

השכונה תכיל מרכזים מסחריים, וכן בנייני ציבור שונים, מוסדות חינוך ומתקנים הנדסיים שכונתיים.

למרכיב הפיתוח הנופי תפקיד חשוב ביצירת ההיררכיה הארכיטקטונית ורצף הבינוי בשכונה. הפארק הגדול של השכונה מהווה "ריאה ירוקה" בין הפלחים. מוסדות ציבור ומסחר, שתפקודם כלל שכונתי ועירוני, שעונים לאורך דפנות פארק זה.

שטח הרובע מפוצל בין שני מרחבי תכנון: רובו במרחב תכנון מחוז הדרום ומיעוטו במרחב תכנון באר שבע, המוגש במסגרת תוכנית מתאר משלימה מס' 97/102/02/5.



1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 204/02/11 שינוי לתוכנית מס. 5 במ/103, 111/02/11, 5 במ/75, 5 במ/72.

2. שטח התוכנית:

כ- 1,220.8 דונם.

3. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת (9) דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) תשריט ערוך בקנ"מ 1:5,000 (להלן: התשריט) כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית מבטלת את תוכנית מס' 5 במ/103, משנה את תוכנית 111/02/11, 5 במ/75, 5 במ/72 וכפופה לת"מ"מ 14/4.

5. מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים ע"י קביעת ייעודי קרקע, הנחיות ומגבלות בניה.

6. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

7. הוראות לעריכת תוכניות מפורטות:

- א. תוכניות מפורטות יוגשו לכל פלח בשלמותו בהתאם לגבולות כמפורט בתשריט.
- ב. שינויים במיקומן ותוואיהן של דרכים מס' 1-3 וכן של גבולות הפלחים לתכנון מפורט בהתאמה לצירי הדרכים כאמור, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ג. תוכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר פתרונות הביוב כפי שיאושרו ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, פתרונות הביוב והניקוז יבוצעו בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ד. תוכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר הבטחת סידורי הניה בתחומי המגרשים, בכפוף לתקן החניה של תוכנית מתאר באר-שבע ובאישור נציג משרד התחבורה.

- ה. תכניות מפורטות לפלחים תכלולנה הוראות לפינוי פסולת בניין משטח התכנית לאתרים מורשים.
- ו. תכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר יישום עקרונות הבנייה האקלימיות.
- ז. בכל תוכנית מפורטת יעוגן סעיף בתקנון כדלקמן: הוצאת התרי בניה תותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
- ח. בכל תוכנית מפורטת הסמוכה למתקן הביטחוני הסמוך (מרת"ר) יוכנס סעיף הקובע שכל פעולת בניה או פיתוח תדרוש אישור בכתב מאת מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
- ט. לכל תוכנית מפורטת המצויה במגבלות המנחת התעופתי הצבאי ישולב סעיף הקובע שדרוש אישור משרד הביטחון כתנאי לאישורה, בכפוף למגבלות ספציפיות שיינתנו לכל תוכנית ותוכנית, ככל שיידרש.
- י. תנאי לאישור תוכנית מפורטת יהיה אישור מנחל התעופה האזרחי בכל הנוגע למגבלות בניה לגובה עקב סמיכות למנחת שדה-תימן, ככל שיידרש.
- יא. תכניות מפורטות יבטיחו ערוץ הזרימה במרכז השטח המשולב שישמר כרצועת שצ"פ רצופה ויובטח שמירת קשר רצוף בטיילת ושצ"פ בין דרך 40 לדרך מס' 50 ובין ארבעת חלקי הרובע.
- יב. תכניות מפורטות יבטיחו פיתוח השצ"פ בד זכד עם פיתוח המגורים שבשוליו.
- יג. תכנית מפורטת לפלח 1 תכלול פתרון ניקח הכולל תכנון נופי לנחל כנבשים כפוף לתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- יד. תוכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר מניעת מפגעי רעש ותחבורה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.



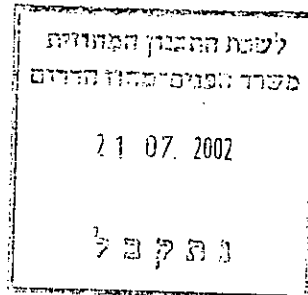
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

- 8. צינונים בתוכנית:
- 9. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים מתארי:

- 1. שטח התוכנית הינו חלק מתכנון רובע שלם, שחלקו המשלים הוא תוכנית 97/102/02/5 השכנה. הצפיפות הממוצעת של כל הרובע היא 3.5 יח"ד לדונם.
- 2. שטח התוכנית שבתחום הקו הכחול מכיל מתחמי תכנון 1 ו-2, וחלקים ממתחמי תכנון 3 ו-4, בצפיפות תיאורטית של:

צפיפות ברוטו מינימלית (יח"ד לדונם)	פלח לתכנון מפורט
2.0 - כ	1
7.0 - כ	2
3.8 - כ	3 (חלק)
1.2 - כ	4 (חלק)



2. יותרו מגורים, מוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, מסחר, מתקנים הנדסיים, דרכים ותשתיות.

**ב. אזור משולב שצ"פ, שטח לבנייני ציבור ומסחר:**

יותרו הקמת שטחים לבנייני ציבור כלל שכונתיים, מסחר, פארקים, דרכים, מתקנים הנדסיים ותשתיות. האזור המשולב ישולב בתחום התוכניות המפורטות העתידיות ולא יושאר לתכנון נפרד. בתוכניות המפורטות שתכלולנה שטח זה, יובטח ערוץ הואדי כרצועת שצ"פ רצופה, ממנה יובטח קשר לארבעת חלקי הרובע ויפותח בד בבד עם פיתוח המגורים בשוליין.

**ג. דרכים:**

מקומן של הדרכים ורוחביהן, יקבעו ע"פ המסומן בתשריט. בתוכנית המפורטת תשמר האפשרות לשילוב מסלולים לרוכבי אופניים.

**ד. שטח לייעור מוצע:**

כל הפעולות המתרות בשטח זה יהיו בכפוף להוראות תמ"א 22.

**ה. שטח ציבורי פתוח:**

בשטח זה עוברות תשתיות הנדסיות אזוריות. פיתוחו יהיה בכפוף לתיאום עם קצא"א קו מוצרי דלק וחברת חשמל, כנאמר בסעיף 10.

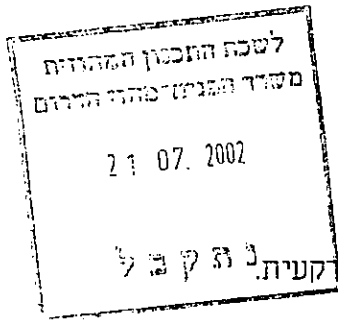
10. הנחיות כלליות לתשתית:

בשטח התוכנית יש מס' תשתיות כדלקמן:

1. פרודורי חשמל:

(א)

(ב)



רשת החשמל השכונתית תהיה תת-קרקעית.

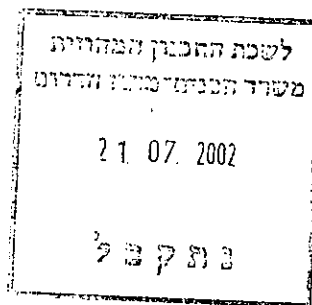
הוראות בנייה ופיתוח:

- (1) לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

- (2) אין לבנות בניינים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אילה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.
- (3) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, הניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

כמו כן מותר לחצות, וע"פ העניין לעבור, לאורך קווי החשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמתה.



(4) במבנים גבוהים יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות

(ג) בשטח התוכנית עובר פרודור חשמל מתח עליון לביטול.

### 2. צינורות קצא"א:

בשטח התוכנית פרודור לצינור נפט שרוחבו 30 מ'.

וכן פרודור נוסף שרוחבו 10 מ' ובו קו קצא"א.

א. פיתוח השטח ייעשה בתאום בכתב עם קצא"א, ע"פ תוכניות פיתוח מפורטות.

ב. תיאסר הקמת מבנים או מתקנים מכל סוג שהוא בשטח זה, וכן נטיעת עצים.

ג. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח או סלילה מכל סוג, יהיה תאום ואישור מראש עם קצא"א.

### 3. רצועת דלק:

א. רצועת הדלק ברוחב 10 מ', המצויה בתחום מסדרון תשתיות הנדסיות שרוחבו 30 מ' המצוין בתשריט.

רצועה זו משמשת להנחת קווי דלק ואחזקתם.

זכויות השימוש בה הופקעו ע"י חברת "קו מוצרי דלק בע"מ"

מרח' הסדנאות 3 הרצליה 46728.

ב. ברצועת הדלק מונחים קווי דלק. לצורך קביעת מיקומם המדויק של הצינורות ברצועת הדלק, יש לפנות לחברת "קו מוצרי דלק בע"מ".

ג. אין לבנות כל מבנה בתוך רצועת הדלק. כמו כן אין לטעת עצים

ו/או לבצע כל עבודה או פעולה בתחום רצועת הדלק, אלא

בתיאום מוקדם עם "קו מוצרי דלק בע"מ". לאחר קבלת

אישורה מראש (אם וככל שיינתן) ובהתאם לתנאי האישור.

ד. הקמת כבלים ועמודים בתחום פרווזדור החשמל המצוי בסמוך לפרוזדור הדלק, תבוצע בהתאם להנחיות "קו מוצרי דלק בע"מ".

4. ניקוז:

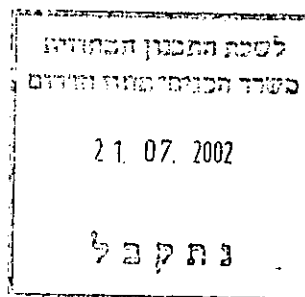
תוכניות הניקוז והסדרת נחלים ראשיים, כולל גשרים מעבירי מים ומוצאי ניקוז מהשכונה, יוגשו לבדיקה ואישור לקראת תכנון מפורט, ברשות הניקוז ובנציבות המים.

11. מגבלות בניה:

א. מגבלות בניה לגובה עקב הימצאות מנחת סמוך - שדה תימן.

1. מגבלות בניה לפי דרישות מנהל תעופה אזרחי:

לא תאושר תוכנית מפורטת אלא לאחר קבלת אישור מנהל התעופה האזרחי, ע"פ הגבהים המצוינים בתשריט. לא יינתנו היתרי בניה למבנה אלא לאחר אישור מנהל התעופה האזרחי וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולסימנים הנדרשים לבטיחות הטיסה.



2. תחום מגבלות גובה בגין בטיחות הטיסה הצבאית:

בתחום התוכנית נכלל אזור בו מוטלות הגבלות בניה לגובה עקב סמיכות התוכנית למנחת צבא. תוכניות מפורטות שיוכנו מכוח תוכנית זו תוגשנה לאישור פרטני של משרד הביטחון.

ב. תחום מגבלות בניה בגין סמיכות למתקן בטחוני:

בשטח התוכנית קיים שטח שהבנייה בו אסורה עקב מגבלות המוטלות ע"י המתקן הביטחוני הסמוך. לא תבוצע כל פעולת פיתוח או בניה בשטח זה, אלא ע"פ אישור בכתב מאת נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.

ביצוע התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

12. שלבי ביצוע:





חתימות:

חתימה +חותמת

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז דרום

בעל הקרקע

ת.ד. 233 באר-שבע

מיקוד 84101

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז דרום  
18.07.02

חתימה +חותמת

משרד הבינוי והשיכון - מחוז דרום

יחם התוכנית

ת.ד. 4520 באר-שבע

מיקוד 84140

פטר טובל-אדריכל  
דיונגוף 233 תל א  
טל. 03-5462295

חתימה +חותמת

פטר טובל - אדריכל

המתכנן

דיונגוף 233 תל-אביב

טלפקס: 03-5462295

מיקוד 63116