

6-3908

מחוז הדרום

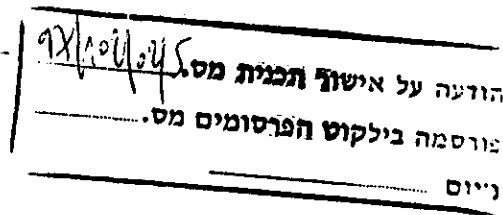
מרחב תכנון מקומי באר-שבע



- תוכנית מתאר מס' 97/102/02/5

ש"י לתיכונים מס' 75/במ/5, 83/במ/5, 103/במ/5

שכ' נווה מנחם ב' באר-שבע



- מחוז: דרום
- נפה: באר שבע
- מקום: נווה-מנחם ב', פלח 3 (חלק) פלח 4 (חלק).
- נושאים: 100215 - בהסדר
- חלקה: 1 (חלק)
- המגיש: משרד הבינוי והשיכון
- בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- המתכנן: פטר סובל - אדריכל, רשיון מס' 10556
- תאריך: 8 ינואר 2002

## מבוא

מרחב שכונת נווה מנחם ב' נמצא בשוליים הצפון מערביים של העיר באר-שבע, מזרחית 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. התוכנית מהווה בסיס לתוכניות מפורטות עתידיות של ארבעה פלחים, כדלקמן:

- פּלח מס' 1: הכולל כ- 600 יח"ד, בשטח של כ- 350 דונם, בבניה צמודת קרקע, דו-משפחתית וטורית, ובבניה רוויה.
- פּלח מס' 2: הכולל כ- 2,700 יח"ד, בשטח של כ- 400 דונם, בבניה רוויה ורבי קומות.
- פּלח מס' 3: הכולל כ- 1,000 יח"ד, בשטח של כ- 250 דונם, תמהיל מעורב של בנה ביתן, בניה טורית, ובניה בגובה של עד 8 קומות.
- פּלח 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 הבינוני 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: מיעוטו במרחב תכנון באר-שבע, ורובו במרחב תכנון מחוז הדרום, המוגש במסגרת תוכנית מתאר משלימה מס' 204/02/11.





תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 97/102/02/5 שינוי לתוכניות מס. 103/5, 83/5-1, 75/5. כ- 191 דונם.

1. שם התוכנית:

2. שטח התוכנית:

התוכנית כוללת (8) 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.

3. מסמכי התוכנית:

התוכנית מבטלת את תוכנית מס' 5/מב/103, ומהווה שינוי לתוכניות 5/במ/75, 5/מב/83 ו-5/מב/152 וכפופה לתמ"מ 14/4.

4. יחס לתוכניות אחרות:

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

5. מטרת התוכנית:

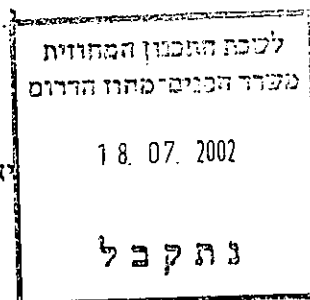
מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

6. הפקעות לצרכי ציבור:

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 יהווה שינוי לתוכנית זו.
- ג. תוכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר פתרונות הביוב כפי שיאושרו ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, פתרונות הביוב והניקוח יבוצעו בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. תוכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר הבטחת סידורי חניה 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 התמרוד.
- ח. בכל תוכנית מפורטת הסמוכה למתקן הביטחוני הסמוך (מרת"ך) יוכנס סעיף הקובע שכל פעולת בניה או פיתוח תדרוש אישור בכתב מאת מנציג שר הביטחון בועדה המחוזית.
- ט. לכל תוכנית מפורטת המצויה במגבלות המנחת התעופותי הצבאי ישולב סעיף הקובע שדרוש אישור משרד הביטחון כתנאי לאישורה, בכפוף למגבלות ספציפיות שיינתנו לכל תוכנית ותוכנית, ככל שיידרש.
- תנאי לאישור תוכנית מפורטת יהיה אישור מנהל 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 זרך 40 לזרך מס' 50 ובין ארבעת חלקי הרובע.
- יב. תכניות מפורטות יבטיחו פיתוח השצ"פ בד ובז עם פיתוח המגורים שבשוליו.
- יג. תכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר מניעת מפגעי רעש מתחבורה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.



8. ציונים בתוכנית: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. תכליות ושימושים:

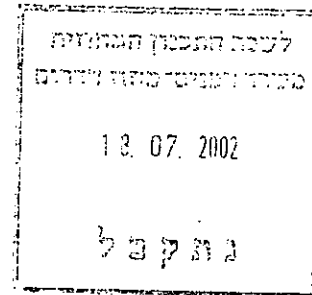
א. אזור מגורים מתארי:

- שטח התוכנית הינו חלק מתכנון רובע שלם, שחלקו המשלים הוא תוכנית 204/02/11 השכנה. הצפיפות הממוצעת של כל הרובע היא 3.5 יח"ד לדונם.

שטח התוכנית שבתחום הקו הכחול מכיל חלקים ממתחמי תכנון 3

ו-4, בצפיפות תיאורטית של:

פלא לתכנון מפורט	צפיפות ברוטו מינימלית (יח"ד לדונם)
3 (חלק)	כ-3.8
4 (חלק)	כ-1.2



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

ב. דרכים:

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

ג. 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 לתשתיות:

- בשטח התוכנית יש מס' תשתיות כדלקמן:

1. פרוזדורי חשמל:

(א) רשת החשמל השכונתית תהיה תת-קרקעית.

(ב) 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 ציר

קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה.

מרחק	מרחק	סוג קווי החשמל
מציר	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, עיבדים חקלאיים, חניה 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 ניקות, 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 פרוזדור חשמל מתח עליון לביטול.

2. צינורות קצא"א:

בשטח התוכנית פרוזדור לצינור נפט שרוחבו 30 מ'.

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

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

ב. תיאור 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', מצויה 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.

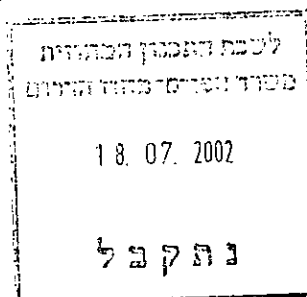
ב. ברצועת הדלק מונחים קווי דלק. לצורך קביעת מיקומם המדויק של הצינורות ברצועת הדלק, יש לפנות לחברת "קו מוצרי דלק בע"מ".

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 פרוזדור 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 המצויינים בתשריט.  
לא יינתנו היתרי בניה למבנה אלא לאחר אישור מנהל התעופה האזרחי וקבלת הנתיות 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 צבאי. תוכניות מפורטות שיוכנו מכוח תוכנית זו תוגשנה לאישור פרטני של משרד הביטחון.

12. שלבי ביצוע:

ביצוע התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.





לשכת התכנון והתקציב  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
18.07.2002  
בתקבל


חתימות:

\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת

בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל - מחוז דרום  
ת.ד. 233 באר-שבע  
מיקוד 84101

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז הדרום  
18.07.02  
\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת

מגיש התוכנית  
משרד הבינוי והשיכון - מחוז דרום  
ת.ד. 4520 באר-שבע  
מיקוד 84140

פטר טובל - אדריכל  
דיונגוף 233 ת"א  
טל. 03-5462295  


\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת

המתכנן  
פטר טובל - אדריכל  
דיונגוף 233 תל-אביב  
טלפקס: 03-5462295  
מיקוד 63116