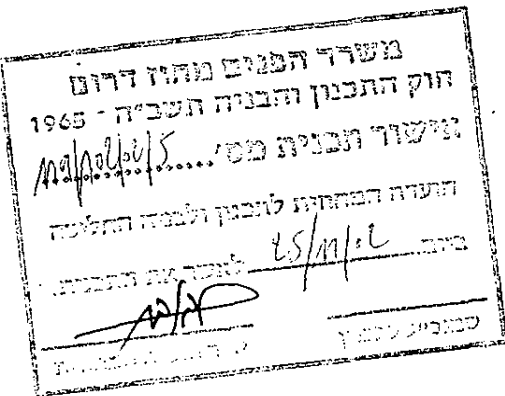


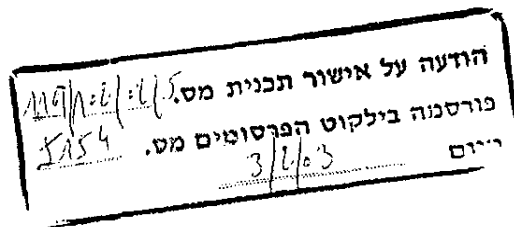
מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים
בהסכמת בעלים.

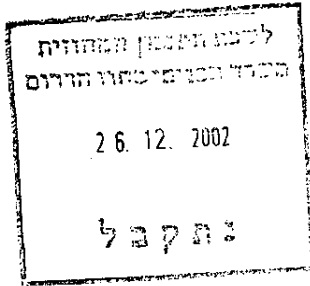
תקנון

- 119/102/02/5 : תכנית מתאר מס':
 - 102/02/5 : שינוי לתכנית מתאר :
 - 57/102/02/5 א' : 70/102/02/5
 - 106/102/02/5
 - 33/115/03/5 : שינוי לתכנית מפורטת :
- (בייש הטכני של חיל האוויר ותחנת כיבוי אש)



- מחוז :** דרום
- נפה :** באר שבע
- מקום :** באר שבע - המבואה המערבית .
- גושים וחלקות :** חלוצה גוש 2 חלקה 1 (חלק) .
חלוצה גוש 3 חלקה 1 (חלק) .
- היזום :** עיריית באר שבע ומנהל מקרקעי ישראל
באמצעות חברת מבני תעשיה .
- בעל הקרקע :** מינהל מקרקעי ישראל .
- המתכנן :** מנדי רוזנפלד מס' רישוי 33316
רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ .
- תאריך :** 1.9.02

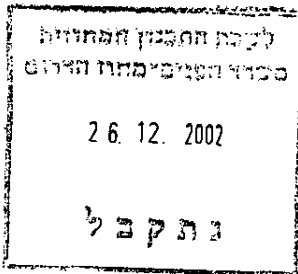




מבוא

תכנית בייס הטכני של חיל האוויר ותחנת כיבוי אש מרכזית מקצה שטח של כ- 44.2 דונם לבייס הטכני ושטח של כ- 12 דונם לתחנת כיבוי אש מרכזית, הנשענים משני צידי כביש מספר 30 ומהווים כניסה ויציאה בצד הצפון מערבי של העיר.

רצועת שטח ירוק המהווה הפרדה בין בית הספר לרצועת התשתיות תפותח כטיילת מדברית כחלק מתפיסת השטח הכוללת לרצועת התשתיות העוברת ממערב לשטח. מדרום, השטח גובל בואדי הסמוך המוגדר לאזור פיתוח ש.צ.פ. בהתייחסות לואדי הקיים. קו ביוב קיים חוצה את שטח בייס, יש להעתיק קו ביוב זה כמצוין בתשריט.



26.12.2002

נתקבל

תכנית מתאר מס' 119/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר 102/02/5
א' 57/102/02/5
70/102/02/5
106/102/02/5
שינוי לתכנית מפורטת 33/115/03/5

.1 שם התכנית :.2 שטח התכנית : כ - 98.750 דונם.3 מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)

ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:1250
(להלן : התשריט)

ג. נספח תנועה מנחה

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלמותה.

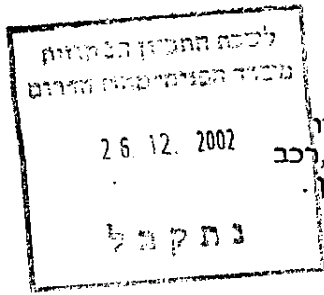
.4 ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא..5 יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 102/02/5, 57/102/02/5 א', 70/102/02/5, 106/102/02/5 ושינוי לתכנית מפורטת 33/115/03/5 בתחום גבולות תכנית זו..6 מטרות התכנית : יצירת מסגרת תיכנונית להקמת ביי"ס הטכני של חיל האוויר ותחנת כיבוי אש מרכזי ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד חלקות ומגרשים בהסכמת בעלים, קביעת הנחיות ומגבלות בניה..7 חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965..8 הפקעות לצרכי צבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור שהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומות תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

לשכת התכנון. טכנולוגיות
 בשדה הפנים-מחזורי התרומה
 26.12.2002
 נ ת ק ב ל

9. תנאים למתן היתרי בניה:
- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
 - ב. היתרי בנייה יוצאו בתנאי אישור תכניות להסדרת תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית.
 - ג. היתרי בנייה במגרש מס' 1 (ביה"ס הטכני של חיל - האוויר), למבנים הכוללים כיתות לימוד או חדרי מגורים, ילוו בתכנון אקוסטי באופן שתובטח עמידה בהמלצות המשרד לאיכות הסביבה, בדבר רמות רעש מרביות מפעילות טיסה צבאית ואזרחית ומתנועה על כביש 30.
 - ד. היתרי בנייה יינתנו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
 - ה. היתרי הבניה יוצאו בתנאי אישור תכניות להסדרת הניקוז במגרשים ע"י רשות הניקוז.

10. תכליות ושימושים

- א. שטח לבנייני ציבור:
- 1. מגרשים מספר 1 ו 2 הם שטחים המיועדים למבני ציבור. מגרש מס' 1 לביה"ס הטכני של חיל האוויר ומגרש מס' 2 לתחנת כביבי אש.
 - 2. גובה הבניין הציבורי יוגבל ל- 3 קומות לכל היותר. מעל הקומה השלישית תותר קומה טכנית למכונות ומערכות. שטח הקומה הטכנית לא יעלה על 50% משטח הקומה מתחת.
 - 3. יותר מעבר תיעול ניקוז במגרשים לבנייני צבור, לפי הצורך.
 - 4. גמר חזיתות בנייני הציבור יקבע בתכנית להיתר בניה כפי שתובא לאישור הוועדה המקומית.
 - 5. במגרש מס' 1 יותר לבנות מוסכים למטוסים בגובה המוגדר בסעיף 13, שטח המוסכים יכלל במנין אחוזי הבניה כשטחי שרות.
 - 6. מגרש מס' 1 נחצה ע"י ערוץ טבעי. בתכנית למתן היתר בניה יש לפתור ניקוז המתחם בהתחשב בנתון זה.
 - 7. במגרש מס' 2 יותר לבנות מתקן לייבוש צינורות ומגדל אימון בגובה המוגדר בסעיף 13.
- ב. שטח ציבורי פתוח:
- 1. מגרש מס' 3 הוא שטח ציבורי פתוח אשר ישמש כטיילת לאורך פרוזדור התשתיות.
 - 2. תוכן תכנית פיתוח מפורטת לשטח זה אשר תהווה חלק מתכנית הפיתוח הכללית לרצועת התשתיות.



3. השימושים המותרים מעל הקרקע בשצ"פ יהיו פיתוח צמחיה, שבילים ומעברים להולכי רגל, רכב חרום, קווי תשתית וניקוז, פרגולות וריהוט גן.

ג. שטח ציבורי פתוח לטיפול נופי בואדיות :

1. מגרשים מס' 4 ו 5 הם שטחים להסדרה לפיתוח נופי לואדיות, ויותר בהם נטיעות, דרכים, מתקני נופש וספורט כמו כן ניתן להעביר בהם תשתיות כגון קווי ביוב, ניקוז חשמל תקשורת וכו'.

2. בשטחים אלה יפותחו לימנים אזוריים ע"י טרסות לקליטת מי נגר מהכבישים ומהמגרשים הסמוכים. הטרסות יבוצעו בחומר גרנולרי שיבטיח ספיגת מי נגר וימנע היווצרות מאגרי מים בטרסות. בשטחים אלו יבוצעו נטיעות וכן ניתן לשלב בהם ריצופים, שבילים להולכי רגל וריהוט רחוב וגן. כמו כן ניתן להעביר בלימנים תשתיות למיניהן ובלבד שלא יפגעו בתפקוד מערך קליטת ואגירת מי הנגר.

ד. דרכים : תוואי הדרך ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.

ה. זכות מעבר לתשתיות :

1. השטח המסומן בתשריט בקווים שחורים שתי וערב באלכסון הוא שטח זכות מעבר לתשתיות עירוניות, לקו ביוב קיים, ולקו ביוב חדש מוצע בהמשכו, כתחליף לקו הביוב המבוטל בתחום מגרש מס' 1.

ו. ביטול זכות מעבר לתשתיות :

1. השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים שתי וערב באלכסון הוא שטח לביטול זכות מעבר לקו הביוב הקיים במגרש מס' 1.
2. קו הביוב הקיים בתחום מגרש מס' 1 יבוטל ובמקומו יבנה קו חדש כמצוין בתשריט.

11. הוראות אדריכליות :

א. גגות

תאסר בניית גגות רעפים בכל תחום התכנית, כולל בבנינים, בפרגולות, כמיסתורי גשם וכיוצ"ב.

ב. מתקנים טכניים :

מתקנים טכניים על הגגות יוסתרו וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.

ג. מערכות מיזוג אויר :

1. מערכת מיזוג אויר יתוכננו וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין, ויוגשו כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.

מספר התוכנית: 26.12.2002
מספר התכנון: 26.12.2002
נתקבל

- 2. חלקי מערכות אשר יותקנו על גבי קירות הבניין יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.
- 3. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.
- ד. **מהלכי מדרגות חוץ :**
יותר לבניה מדרגות חוץ כחלק אינטגרלי מהבניין.
- ה. **מיצללות :**
בחצרות , במרפסות ועל הגגות יותר לבנות מיצללות (פרגולות) ובתנאי שיעוצבו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין.
- ו. **צנרת :**
כל צנרת הבניין (כגון : צנרת ביוב, איורור , מים חשמל, טלפון , כבלים , גז , דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד.
צנרת לניקוז מי גשם אפשר שתהיה חיצונית ובתנאי שתעוצב כחלק אינטגרלי מהבניין .

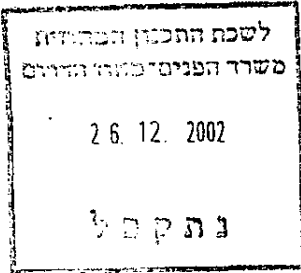
12. **הוראות פיתוח נוף :**

- א. לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח שטח מפורטות בק.מ. 1:100 שיכללו בין היתר פרוט והזיתות של גדרות הפיתוח, מפלסי הפיתוח, סוגי הצמחיה, העצים, הגינות, הריצופים וכיוצ"ב.
- ב. חבור מערכות תשתית – חיבורי מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
- ג. מתקני גז, דלק, מיזוג וכיוצ"ב ישולבו ויוסתרו בפיתוח המגרש. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה.

13. **מגבלות בניה לגובה :**

- א. בתחום הגבלות גובה בגין בטיחות הטיסה לא יעלה גובה הבניה על הגובה המתקבל ע"י מישור משופע בשיפוע 1:20 עד לקו גובה + 302 מ' מעל פני הים. החלק הבולט ביותר של המבנים לא יעבור את הגובה שנקבע ע"י מישור זה.
- ב. גובה הבניה בשטח התכנית לא יעלה על 274 + מעל פני הים.

14. **חניה :** החניה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.



15. תאריכי ושלבי ביצוע :

זמן ביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה .

16. תשתיות :

כל התשתיות להלן יתואמו עם הרשויות המוסמכות

א. חשמל

1. רשת החשמל תהיה תת-קרקעי.
2. הוראות בינוי ופיתוח:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, למעט המצויין בס"ק ד' להלן.
בקירבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק תיל קיצוני	מרחק ציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מ"ע 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מ"ע 161 ק"ו (קיים/מוצע)	---	20.0 מ'
קו חשמל מ"ע 400 ק"ו (קיים/מוצע)	---	35.0 מ'

3. אין לבנות בניינים מעל קווי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבנות אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4. יותרו, בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל), השימושים של גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, וכן מבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מטר. לאורך קווי החשמל העיליים תותר חציה, ועל פי העניין - מעבר, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת, והכל בתאום והסכמה עם חברת החשמל".

ב. בזק

1. כל התשתיות של בזק תהיינה תת-קרקעיות.
2. לפי הצורך יבנו חדרי רח"ק של בזק בשצ"פים או במבני ציבור בקרבת ת.ט. פנימיות.

ג. טלוויזיה

1. תתוכנן תשתית תת-קרקעית לטלוויזיה בכבלים כחלק בלתי נפרד מתכנון המערכות בכבישים .

לשכת התכנון והתקנות
 משרד הבינוי והנדסה
 26.12.2002
 נתקבל

2. תאושר התקנת צלחת לוויין אחת בכל מבנה ובתנאי נתקבל שתהייה חלק מעיצוב הבניין.

ד. ניקוז, ביוב מים

1. תוכן תכנית לניקוז, ביוב, ואספקת מים לאישור הוועדה המקומית.

17. זכויות בניה מצב קיים

1. בתכנית מס' 33/115/03/5 מגרש מס' 1 10% משטח המגרש ושטח מרתפים עד סך 30% משטח הבניה .
 במגרש מס' 2 - זכויות בניה יהיו עפ"י תכנית בינוי כוללת באישור הוועדה המחוזית .
 ושטח מרתפים עד סך 30% משטח הבניה .
2. בתכנית מס' 106/102/02/5 במגרש מס' 1 (מעל מפלס הכניסה) עיקרי 40% .
 שטחי שרות 6% חניה , 9% שימוש אחר , (מתחת למפלס הכניסה) 2% .
 מגרש מס' 3 ללא זכויות בניה .
3. בתכנית מס' 57/102/02/5 א' 0% שצ"פ .
4. תכנית מס' 102/02/5 מתאר באר שבע 0% - שטח לא לבניה .

18. טבלת זכויות הבניה מצב מוצע .

מספר קומות מירבי	מספר קומות מתחת לקרקע	תכנית שטח מירבית	שטח שרות לכל חנייה מקורה במ"ר	סה"כ	שטחי בניה מירביים במגרש				שטח מגרש (במ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
					שימוש עיקרי		שימוש שרות				
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
3* + ק.טכנית	1	45%	35	75%	10%	20%	5%	40%	44263	1	שטח לבנייני צבור
3* + ק.טכנית	1	50%	35	65%	10%	10%	5%	40%	12095	2	

* הערה : שטח קומה טכנית לא יעלה על 50% משטח הקומות מתחת .

