

6-4225

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
12.07.2004
נתקבל

מרחב תכנון מקומי
באר-שבע

- מעודכן : 23.4.02
- 8.1.03
- 4.3.03
- 29.7.03
- 18.8.03
- 30.12.03
- 6.1.04
- 7.6.04

לשכת הרשמת המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
18.07.2004
נתקבל

תכנית מתאר מס' 137/102/02/5
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכניות מתאר מס' 102/02/5 ו 58/102/02/5
ולתכנית מפורטת מס' 12/169/03/5

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : רחוב יהודה הלוי (שכונה ב')
- יוזם ומגיש התכנית : עיריית באר-שבע באמצעות החברה הכלכלית לפתוח באר שבע
- בעל הקרקע : עיריית באר-שבע ומינהל מקרקעי ישראל
- גושים : גוש 138057 (חלק), 19, 21, 23 (חלק) 38071 חלקי חלקות 91, 124, 110
- שטח התכנית : 16,116 דונם
- עורך התכנית : ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע מ.ר. 35179

- תאריך : 3/2002
- עדכון : 1/2004

מס' תכנית: 137/102/02/5
תאריך: 12/7/04
שם: [Handwritten Signature]

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם חתימה

הודעה על אישור הכנית מס' 137/102/02/5
בדרכמה בילקוש הפרסומים מס' 5364
מיום 26/8/04

לשכת התכנון המיוחדת
משרד הפנים - מחוז הדרום
18.07.2004
נתקבל

לשכת התכנון המיוחדת
משרד הפנים - מחוז הדרום
12.07.2004
נתקבל

מבוא

כללי:

מטרת התכנית הנה התאמתה לצרכים המתחדשים של שכונה ב' בבאר-שבע.

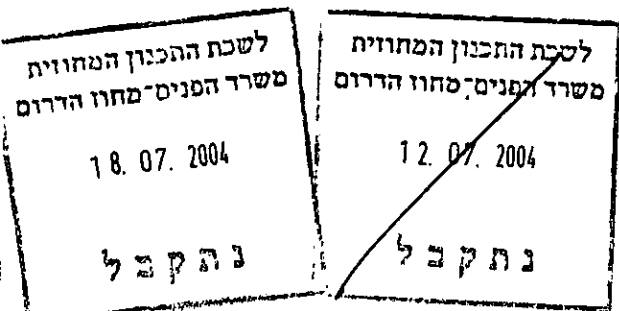
התכנית מציעה הריסת המבנים הקיימים באתר (גנזך עירוני, אולם ספורט ומקלט) והקמתם של מגדלי מגורים בהיקף של 232 יח"ד הכוללים חניון תת קרקעי דו קומתי, במקום המקלט אשר יהרס יבנה מקלט חלופי במסגרת זכויות הבניה של מגרש 301.

גבולות המוחסם:

- ממזרח: רחוב בצלאל
- ממערב: רחוב יהודה הלוי
- מצפון: בי"ס נתיבות יורם
- מדרום: מבני מגורים (תאומי בצלאל).

עקרונות התכנון:

- א. מגדלי המגורים יתוכננו כאשר חזיתות המבנים יהיו לכוון יהודה הלוי ולכיוון רחוב בצלאל.
- ב. כניסת כלי רכב לבתי המגורים תהיה מרחוב בצלאל.
- ג. כדי לאפשר גם חבור בעתיד בין רחוב בצלאל לרחוב יהודה הלוי, תוכנן מצלון למגרש 301 ש.צ.פ ש.מספרו 401.



1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 137/102/02/5 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. שנוי לתכניות מתאר מס' 102/02/5 ו 58/102/02/5 ולתכנית מפורטת מס' 12/169/03/5.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית משנה את תכניות מס' 58/102/02/5 ותכנית מפורטת מס' 12/169/03/5 ותכנית מתאר מס' 102/02/5 בתחום גבולות תכנית זו.

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט בק.מ. 1:1000 (להלן ה"תשריט").
- ג. נספח בינוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:500 (להלן "הנספח").
- ד. נספח בדיקת צל.

5. ציונים בתשריט

לפי המסומן בתשריט ומתאר במקרא.

6. תכליות ושמושים

א. אזור מגורים מיוחד:

תותר הקמת אזור מגורים מיוחד במגרשים 301, 302 הכולל דירות למגורים, וכן חניון עילי וחניון תת-קרקעי.

ב. דרכים

- 1) מגדיר שטח לסלילת כבישים וישמש גם למעברים, נטיעות ומעברי תשתית
- 2) מגדיר תוואי הדרך, רוחבה או הרחבתה, ויהיה לפי המסומן בתשריט.

ג. שביל להולכי רגל

שטח מיועד למעבר להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.

ד. שטח ציבורי פתוח

בשטח זה מותרת הקמת מגרשי משחקים וספורט לרשות הציבור, שטחי גינון ונטיעות, מקלטים ציבוריים, מעבר קווי תשתית שבילים פנימיים, חניה וכו'.

7. הוראות בניה ובנוי

א. מעטפת הבניין:

מעטפת הבניין החיצונית תהיה מאבן על סוגיה השונים בשילוב קרמיקה וכן קירות מסך הכלל בתיאום עם הנחיות הועדת המקומית ומהנדס העיר.

ב. גג

המתקנים ע"ג הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלות בעצוב המבנה בכפוף להנחיות הועדה המקומית ולאשור מהנדס העיר.

ג. צנרת

תאסר שלוב צנרת אלקטרו מכלית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים וזאת בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובאשור מהנדס העיר.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
12.07.2004
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
18.07.2004
נתקבל

ד. מסלול

המקלט במגרש 301 ייהרס ובמקומו ייבנה מקלט במסגרת זכויות הבניה של מגרש 301 המקלט ייבנה בהתאם להנחיות פיקוד העורף, בעיתות חרום יהא נגיש ופתוח לכלל הציבור.

8. הנחיות כלליות לתשתיות:

א. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב התקנת קו טלפון תאורה והסדרת הנקוז, תשתיות פרטיות יבוצעו בתחום המגרש בלבד. נקוז המגרש יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו. מערכות התשתית יתואמו עם רשויות מוסמכות.

ב. חשמל:

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה כאשר המדידה תהיה בקו המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	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 (קיים או מוצע)		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.

9. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החנייה של תכנית מתאר ב"ש.

10. זכויות בנייה - מעצ מונע

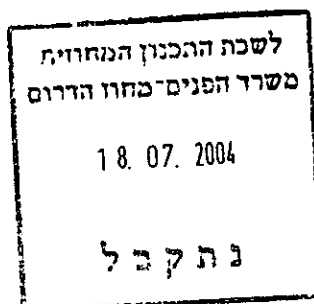
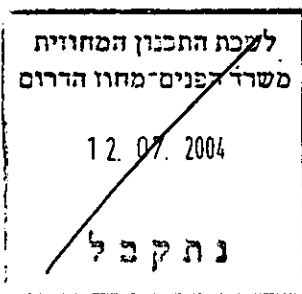
קני בניין (מ"ר) (6)	גבה בנייה מירבלי (מ)	מס' קומות מירבלי	היקפי הבנייה מירבליים כמגורש (מ"ר)						מס' יח"ד (דונם)	מס' מגורש	מס' מגורש	אזור		
			תכנית שטח מירבלי (%)	סה"כ עיקר + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקרות							
א	צ	ק	60.40	2+19 מתחת לכניסה קובעת + קרקע קומה מפולשת	80	27,260	4,050	8,610 (7)	14,000	600	116	5.362	302	מגורים מיוחד
א	צ	ק	60.40	2+19 מתחת לכניסה קובעת + קרקע קומה מפולשת	80	27,260	4,050	8,610 (7)	14,000	600	116	5.362	302	מגורים מיוחד

לשכת התכנון והמרחב
מסלול הפנימי, כנהוג הדרום
12.07.2004

18.07.2004

- הערות:
- בקומת הגג תותר בניית מערכות טכניות חדרי מעליות, מתקנים למאגרי מים וחדרי מכונות.
 - א. בקומת קרקע תותר בניית לובי כניסה וגרעין הכולל מעליות וחדרי מדגות.
ב. בקומה מפולשת תותר בניית מועדון, חדר כושר וכל פונקציה אחרת הולדת לרשות הדיירים שטחים אלו ימנו במניין השטחים העיקריים, בנוסף תותר הקמת חדרים טכניים אשר ימנו במניין שטחי השרות.

- תותר בנייה בחלוקת השמושים הבאה:
 - עבור תניון 7000 מ"ר.
 - עבור מחסנים לדירים, חדרים טכניים למעורבות וכד' 1610 מ"ר.
 - בקומת הקרקע גובה הבנייה המסמלי יהיה 4.20 מ' נטו.
 - מתוד 232 יח"ד לפחות 50% מהדירות יהיו בנוות 4 חדרים ויותר.
 - תותר הקמת מרתף תת קרקעי (כולל רמפה לעלייה וירידה) בקו בניין 0.
 - במסגרת שטחי השרות יבנה מקלט עבורי בשטח של 100 מ"ר נטו הגישה אליו תהיה מכניסה נפרדת ותשמש את כלל הציבור.



-5-

11. תנאים למתן חתר בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולפי בקשה להיתר בניה שתכלול תכנית בינוי ופיתוח ואשר בה יצויין כמפורט גבול הפתוח של האתר ע"ג תכנית בק.מ. 1:250.
- ב. היתרי בניה יוצאו בתנאי אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
 - ג. הריסת המבנים הקיימים בתחום המגרש הנבנה.
 - ד. המקלוט יהיה עפ"י תקן הג"א התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 - ה. היתרי בניה לשכונת מגורים ינתן לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
- ו. תנאי למתן היתרי בניה למגורים יהיה תאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואישור אקוסטיקאי מוסמך לכך, שבמבני המגורים המתוכננים, לא צפויה חריגה ממפלס הרעש המירבי מהתחבורה, המומלץ ע"י משרד לאיכות הסביבה. במידה ויהיה צורך בהפחתת רעש למפלס המירבי המומלץ על ידי המשרד לאיכות הסביבה ינקוט מגיש התכנית באמצעים למניעת המפגע לרבות טיפול במעטפת הבניין. מגיש התכנית יבצע מדידות רעש בשטח התכנית וינקוט באמצעים כמפורט לעיל, גם אם יידרש לכך על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

12. תכנית פיתוח:

תכנית הפיתוח תוגש בק.מ. 1:250 כנספח לבקשה להיתר ותציין את הכניסה והיציאה למגרש גדר, חומרי גמר, מתקן אשפה, מתקנים טכניים שלוט ותאורת חוץ.

13. עיצוב אדריכלי:

חומרי הגמר יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

14. חלוקה ורשום:

חלוקת המקרקעין תהיה בהתאם לטבלת השטחים המופיעה בתשריט כפוף להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. הפסעות לצרכי חצבור:

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

16. שלבי התכנית:

התכנית תבוצע בשלבים תוך 15 שנים מיום מתן אישורה.

לשכת החכנון המחוזית
מסדד הפנימי-מחוז הדרום
12.07.2004
נתקבל

לשכת החכנון המחוזית
מסדד הפנימי-מחוז הדרום
18.07.2004
נתקבל

החברה הפלילית
לפיתוח באר-שבע מי"מ

חתימת יוזם התכנית

מונחל מקרקעין ישראל
תורטה
מחוז הדרום
757404
חתימת בעל הקרקע

אבישג-אבטובי
מנכ"ל
עורכת באר-שבע

2.6.04

חתימת עורך התכנית

אלי ארמון אדריכל
מס' רשיון 35179

ארמון אדריכלים ותכנון ערים בע"מ
רח' יהודה הנפתים ה.ד. 1520
טל: 07-6287667-9
באר-שבע

א.א.