

תוכנית מתוקנת

מיום 28.6.89
107

27.8.89

הועדה המוחדרת לתכנון
מקבל בתאריך

מחוז : הדרום

מרחב תכנון מקומי : באר - שבע

תכנית מתאר מס' 57/102/02/5 א'

שינוי לתוכנית מתאר מס' 57/102/02/5

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

באד-שבע

הכנית מס' 57/102/02/5

הועדה לוק' 107

עם הגלשה

בישיבה מס' 12

מיום 19.9.89

יו"ר הועדה

1 מקום:

באר - שבע

2 גושים וחלקות:

38058 (חלק), 38060, 38112, 38115, 38117
ושטח ללא חלוקה לגושים.

3 הגבולות:

כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.

4 מסמכי התוכנית:

תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות ותשריט בקנה
מידה 1:10.000 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא: "תכנית מתאר מס'
57/102/02/5 א' שינוי לתכנית מיתאר
מס' 57/102/02/5 והיא תחול על השטח המותחם
בקו כחול על גבי התשריט המצורף לתכנית זו
והנקרא בשם הנ"ל. (להלן "התשריט").

6 יוזמי התכנית:

עיריית באר-שבע ומשרד הבינוי והשיכון.

7 עורך התכנית:

אדריכל אלי עמיחי, ת.ד. 1237 עומר 84965.

8 שטח התכנית:

2560 דונם.

9 מטרת התכנית:

- א. קביעת גבולות התכנית.
- ב. שינויים ביעודי הקרקע:
 1. משטח למגורים בצפיפות בינונית לשטח למגורים בצפיפות נמוכה.
 2. משטח ספורט לשטח למגורים בצפיפות נמוכה.

10 רמת דיוק התכנית:

בציונים שבתשריט יש לראות הנחיות של התכנית לאיתורו הרצוי של אזור לייצוד קרקע מסויים. המקום המדויק, הגודל והגבולות יקבעו בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכניות מפורטות. סטיות בתכנית הנובעות מקנה מידה או מחישוב במדידה גראפית ואינם מאפשרים דיוק ממשי (הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח) וסטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות בגבולות של עד 10% ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.



11 כללי:

המונחים בתכנית זו יהיו לפי ההגדרות, וכפי שהם מופיעים בתכנית מתאר לעיר באר-שבע, מס' 102/02/5 על תיקונה אלא אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

12 יחס לתכניות קיימות: הוראות תכנית מתאר לעיר באר-שבע מס'

102/02/5 על תיקונה ישארו בתוקפו כל עוד אין סתירה בינו לבין הוראות תכנית זו.

13 ציונים בתשריט:

- | | |
|---------------|-----------------------|
| קו כחול | - גבול התכנית |
| קו שחור מרוסק | - גבול אזור תכנון |
| קו כחול מקוטע | - גבול תת אזור תכנון. |

שטחים

- ✓ בצבע צהוב - אזור מגורים בצפיפות נמוכה.
- ✓ בצבע חום - אזור מגורים בצפיפות בינונית.
- ✓ חום מותחם בחום כהה - שטח לבניני ציבור.
- ✓ חום עם פסים אפורים אלכסוניים - שטח משולב מוסדות ציבור ומסחר.
- ✓ צהוב מותחם בחום כהה - אזור מלונאות ונופש.
- ✓ ירוק עם פסים צהובים אלכסוניים - שטח לנופש וספורט.
- ✓ ירוק מותחם בחום כהה - שטח ספורט.
- ✓ צהוב עם קוים מצטלבים ירוקים - בית קברות.
- ✓ בצבע ירוק - שטח ציבורי פתוח.
- ✓ רקע מפה עם קווים מצטלבים חומים - מתקנים הנדסיים.

דרכים

- ✓ דרך צבועה באדום - דרך מוצעת.
- ✓ דרך צבועה בחום - דרך קיימת או מאושרת.
- ✓ דרך עם פסים אלכסוניים אדומים - דרך לביטול.
- ✓ עיגול מחולק ל-4 רבעים - הגדרת דרך.

מספרים

- ✓ מספר שחור ברבע העליון של העיגול מספר הדרך. - מספר הדרך.
- ✓ מספר שחור ברבע התחתון של העיגול רוחב הדרך. - רוחב הדרך.
- ✓ מספר שחור ברבעים הימני והשמאלי של העיגול - קו בנין.
- ✓ עיגול ובו ספרות גדולות - מספר אזור תכנון

14 אזורי תכנון:

- א. כל אזור תכנון, ותת אזור תכנון כמסומן בתשריט לתכנית זו, מהווה יחידת תכנון אחת שלמה.
- ב. בשטח התכנית יופרשו שטחים לאזורי מגורים ולצרכי ציבור למטרות הבאות:
- דרכים, אזורי מגורים, בניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים ובתי קברות.
- ג. חלוקת השטחים שיופרשו לאזורי מגורים ולצרכי ציבור כנ"ל ליעודים השונים תיקבע בתוכניות המפורטות שיוגשו כחוק.
- ד. חלוקת אזורי התכנון, שטחים, סימונם, יעודם והצפיפות המוצעת בהם, מפורטים בטבלת אזורי התכנון והתשריט המצורף לתכנית זו.

15 טבלת אזורי התכנון:

מספר האזור	שטח ברוטו בדונמים	יעוד האזור	מס' מוצע של יח"ד	צפיפות ברוטו
15	960	מגורים, מלונאות ונופש, שטח משולב מוסדות ציבור ומסחר, מתקנים הנדסיים, בית קברות, ו.ש.צ.פ.	3.050	3.3
25	1.600	מגורים, נופש וספורט, ו.ש.צ.פ. ומתקנים הנדסיים.	1.250	0.8
סה"כ	2.560		4.300	

* מספר יחידות הדיור אינו מהווה תקנה אלא לצרכי הדגמה בלבד.

** השטחים ניתנים כאן בקירוב ואינם איפוא, קביעה סופית.

15 א' מגבלות פיתוח

פיתוח ובניה במגרשים הנמצאים בטווח בטחון של 540 מ' מחוות המיכלים

פי-גלילות, יוקפא בשלב זה.

16 תכניות ושימושים

1. אזור מגורים בצפיפות בינונית - עפ"י תקנות תכנית מתאר פרק י"ב.
2. אזור מגורים בצפיפות נמוכה - עפ"י תקנות תכנית מתאר פרק י"ב.
3. שטח לבניני ציבור - עפ"י תקנות תכנית מתאר פרק י"ב.
4. שטח משולב מוסדות ציבור ומסחר - באזור זה תותר הקמת מבני ציבור ומיבנים המשמשים למסחר.
5. שטח ציבורי פיתוח - עפ"י תקנות תכנית מתאר פרק י"ב.
6. מתקנים הנדסיים - עפ"י תקנות תכנית מתאר פרק י"ב.
7. בית עלמין - בתכניות מפורטות בשימושים הגובלים עם בית עלמין, המרחקים יהיו על פי תכנית מתאר ארצית לבית עלמין ת/מ/א/19.
8. שטח לנופש וספורט - באזור זה תותר הקמת מבנים, מתקנים ומגרשים לספורט, נופש ומשחק, מלונות ושרותי דרך.
9. אזור מלונאות ונופש - באזור זה תותר הקמת בני מלון ומתקני נופש.

17 תשתית

א. שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותיעול:

הועדה המקומית רשאית, לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליו עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז והתיעול.

ב. ניקוז:

היתה הועדה המקומית סבורה, שטיבה ומיקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הנקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטפול הנאותים לדעתה.

ג. ביוג ומים:

א. התשתית בהתאם לפרק י"ג - ניקוז, תעלות ואספקת מים, בתקנות תכנית מתאר של העיר ב"ש 05/02.

6

ב. לא תותר הנחת קוי ביוב במרחק הקטן מ-50 מטר מבאר-מים.

ד. חשמל וטלפון:

אספקת חשמל וטלפון, תהיה בהתאם לתכנון של חברת חשמל וחברת בזק, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

ה. דרכים:

- א. דרך שרוחבה עד 20 מ' , תחשב לרח' מאסף.
- ב. דרך שרוחבה 20-32 מ' , תחשב לדרך עורקית.
- ג. דרך שרוחבה מעל 32 מ' , תחשב לדרך מהירה.

ו. זכות מעבר:

כל בעל קרקע לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב, תוך שבוע ימים לאחר קבלת הודעה זו, לתת זכות מעבר חפשי לקוי הנקוז ממגרשים גובלים, או לצנור אספקת מים, או לצנורות ביוב בתנאי שהצנורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.

ז. תעלות נקוז למי גשמים:

אין לחבר חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. לפני מתן תעודות היתר בניה יש לבנות תעלות נקוז או להתקין צנורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו על ידי המהנדס.

18. שלבי ביצוע:

מועד סיום ביצוע הפרוייקט - תוך שמונה שנים.



בשם הרשות המיסויית
מנהל המס

חתימת היועצים:

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

תאריך: 10.2.89

משרד הפנים

חוק התכנון והתניה חש"ה - 1965

מחזור הדרום

מרחב הכנון מקומי
הכניה
הועדה המחוזית/משנה נפת
בישיבת מס'
מיום
לחובנית דנוכרת לע'
סגן מנהל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

הכניה מס' 257/מ.א.ת.א.ס/5
הפרטומים מס' 395
עורמפה יסתו חוקה בילקוש
מס' 102 / מס' 12/מ.א.ת.א.ס/5

מס' 257/מ.א.ת.א.ס/5

מס' 257/מ.א.ת.א.ס/5

מס' 257/מ.א.ת.א.ס/5

הכניה מס' 257/מ.א.ת.א.ס/5
הפרטומים מס' 365
עורמפה להמקדה בילקוש
מס' 278 / מס' 13/מ.א.ת.א.ס/5