

29.3.88

מחיר

מחיר : הדרום
מרחב תכנון מקומי : באר-שבע

תכנית מתאר של העיר באר-שבע
57/102/02/5 (1969) מס' תקו

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחזור הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 57/102/02/5
הוקדה הממוזגת/מס' 57/102/02/5
בישיבת מס' 397
מיום 29/3/88
לתוכנית חובשה ל-
ע"י הוועדה הממוזגת

תכנית מס' 57/102/02/5 פורסמה להשקדה בילקוט הפרסומים מס' 2534 מיום 29/3/88 עמוד 25

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחזור הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 57/102/02/5
הוקדה הממוזגת/מס' 57/102/02/5
בישיבת מס' 397
מיום 29/3/88
לתוכנית חובשה ל-
ע"י הוועדה הממוזגת

ועדה מוקדמת לתכנון ולבניה
באר-שבע
תכנית מס' 57/102/02/5
על-גבי

	באר שבע :	המקום -----
	38058 (חלק), 38060, 38112, 38115, 38117 ושטח ללא חלוקה לגושים.	גושים וחלקות -----
	כמסומו בקו כחול על גבי התשריט.	הגבולות -----
	התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, והוא משנה את מפה מס' 1 - שמושי קרקע, מפה מס' 2 - דרכים ושרותים טכניים ומפה מס' 3 - חלוקה לאזורים.	התשריט: -----
	תכנית זו תיקרא: "תכנית מתאר של העיר באר-שבע 05/02 (1969) תקון מס' 57/102/02" והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והנקרא בשם הנ"ל. (להלן "התשריט").	שם וחלות -----
	עיריית באר-שבע ומשרד הבינוי והשיכון.	יוזמי התכנית -----
	יסקי ושות' אדריכלים. אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון.	עורך התכנית -----
	כ- 2560 דונם.	שטח התכנית -----
	א. קביעת גבולות התכנית.	מטרת התכנית -----
	ב. שינוי תכנית המתאר לגבי התווית רשת הדרכים וקביעת תפקודן.	
	ג. שינוי גבולות אזורי תכנון 15, 16, 25. לאזורי תכנון 15, 25.	
	ד. שינויים ביעודי הקרקע:	
	(1) משטח למוסדות ציבור לשטח משולב מוסדות ציבור ומסחר.	
	(2) משטח למרכז ומסחר לשטח מלונאות ונופש.	
	(3) משטח למגורים בצפיפות גבוהה לשטח למוסדות ציבור.	
	(4) משטח מועדף למוסדות ציבור לשטח למגורים בצפיפות בינונית.	

- (5) משטח מועדף למוסדות ציבור לשטח למגורים בצפיפות נמוכה.
- (6) משטח מועדף למוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח
- (7) משטח ציבורי פתוח לשטח לנופש וספורט.
- (8) משטח למגורים בצפיפות גבוהה לשטח ספורט.
- (9) משטח למגורים בצפיפות גבוהה לשטח למגורים בצפיפות בינונית.
- (10) משטח לא לבניה לשטח נופש וספורט.
- (11) משטח לא לבניה לש.צ.פ.
- (12) משטח לא לבניה לשטח למגורים בצפיפות נמוכה.

ה. קביעת תכליות אזור שטח לנופש וספורט.

10. רמת דיוק התכנית : בציונים שבתשריט יש לראות הנחיות של התכנית לאיתורו הרצוי של אזור ליעוד קרקע מסויים. המקום המדויק, הגודל והגבולות יקבעו בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכניות מפורטות.

סטיות בתכנית הנובעות מקנה מידה או מחישוב במדידה גרפית ואינם מאפשרים דיוק ממשי (הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח) וסטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות בגבולות של עד 20% ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.

11. כללי : המונחים בתכנית זו יהיו לפי ההגדרות, וכפי שהם מופיעים בתכנית מתאר של העיר באר-שבע, מס' 05/02, תשכ"ט 1969, אלא אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

12. יחס לתכניות קימות : הוראות תכנית מתאר לעיר באר-שבע מס' 05/02 תשכ"ט - 1969, ישארו בתוקפן כל עוד אין סתירה בינו לבין הוראות תכנית זו.

13. ציונים בתשריט : פרוט הציונים שלהלן בתשריט הוא כרשום בצידם:

- שטח בצבע כתום - אזור מגורים בצפיפות גבוהה.
- שטח בצבע חום בהיר - מגורים בצפיפות בינונית.
- שטח בצבע צהוב - אזור מגורים בצפיפות נמוכה.
- שטח צהוב עם פסים - שטח מועדף למוסדות ציבור.
- חומים אלכסוניים - שטח חום מותחם
- שטח חום כהה - מוסדות ציבור.
- שטח חום כהה מאוד - מרכז ומסחר.
- שטח חום עם פסים - שטח משולב מוסדות צבור ומסחר
- שטח ירוק - שטח ציבורי פתוח.
- שטח ירוק עם פסים - שטח לנופש וספורט.
- צהובים אלכסוניים - מותחם בחום כהה
- ירוקים מצטלבים - ירקע צהוב עם פסים
- ירוקים מצטלבים - בית קברות.

- שטח צהוב מותחם בחום כהה
- שטח מלונאות ונופש. רקע מפה עם קווים מצטלבים חומים
- מתקנים הנדסיים. שטח ירוק מותחם
- שטח ספורט. חום כהה פסים אפקיים
- שטח לא לבניה ירוקים על רקע מפה- קו כחול
- גבול התכנית. קו שחור מרוסק
- גבול אזור תכנון. קו דק כחול מרוסק
- גבול תת אזור תכנון. עגול ובו ספרות גדולות
- מס' אזור תכנון. עגול מחולק ל-4 רבעים
- הגדרת דרך. מספר הדרך
- ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול. רוחב הדרך
- ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול. קו בנין
- ספרות שחורות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול. דרכים במצב קיים:
- דרך צבועה אדום
- דרך צבועה כחול
- דרך צבועה כתום
- דרכים במצב מוצע:
- דרך צבועה אדום
- דרך צבועה חום
- דרך מקווקות באדום
- דרך לביתול. על רקע מפה

14. אזורי התכנון : א. כל אזור תכנון, ותת אזור תכנון כמסומן בתשריט לתכנית זו, מהווה יחידת תכנון אחת שלמה.
- ב. בשטח התכנית יופרשו שטחים לצרכי ציבור למטרות הבאות: דרכים, בניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים ובית קברות.
- ג. חלוקת השטחים שיופרשו לצרכי ציבור כנ"ל ליעודים השונים תיקבע בתכניות 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	מספר מוצע של יח"ד	צפיפות ברוטו
15	960	מגורים, מלונאות ונופש, שטח משולב מוסדות ציבור ומסחר מוסדות ציבור ומסחר, מתקנים הנדסיים, בית קברות וש.צ.פ.	3,050	3.3
25	1,600	מגורים, יער נופש וספורט, ספורט, מתקנים הנדסיים	2,500	2.4
סה"כ	2,560		5,550	-

* מספר יחידות הדיור אינו מהווה תקנה אלא לצרכי הדגמה בלבד.
 ** השטחים ניתנים כאן בקירוב ואינם, איפוא, קביעה סופית.

16. תכליות ושימושים : רשימת התכליות:

- א. אזור מגורים בצפיפות בינונית.
- ב. אזור מגורים בצפיפות נמוכה.
- ג. אזור למוסדות ציבור.
- ד. אזור מרכז ומסחר.
- ה. אזור שטח לנופש וספורט.
- ו. אזור שטח ציבורי פתוח.
- ז. אזור בית קברות.
- ח. אזור למתקנים הנדסיים.

הערה: בתכנית מפורטת ניתן להוסיף או לגרוע מהתכליות
 --- והשימושים המותרים למעט האסורים בתכנית "מתאר
 עיר באר-שבע תשכ"ט - 1969".

1. אזור מגורים בצפיפות בינונית-עפ"י תקנות תכנית מתאר פרק י"ב.
2. אזור מגורים בצפיפות נמוכה - "
3. אזור למוסדות ציבור - "
4. אזור מרכז ומסחר - "
5. אזור שטח ציבורי פתוח - "
6. אזור למתקנים הנדסיים - "
7. אזור בית קברות - "
8. שטח לנופש וספורט - באזור זה תותר הקמת מבנים, מתקנים ומגרשים לספורט, נופש ומשחק, מלונות ושרותי דרך.

1. 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.

2. ניקוז:

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

3. ביוב ומים:

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

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

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

ד. דרכים: א. דרך שרוחבה עד 20 מ', תחשב לרח' מאסף.

ב. דרך שרוחבה עד 20-32 מ', תחשב לדרך עורקית.

ג. דרך שרוחבה מעל 32 מ', תחשב לדרך מהירה.

4. זכות מעבר:

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

5. תעלות נקוז למי גשמים:

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

מועד סיום ביצוע הפרוייקט - תוך 8 שנים.

18. שלבי ביצוע

משרד הביטחון והשיכון
מסד מנהל

חתימת היוזמים:

חתימת בעל הקרקע:

אריסנהלסמן
מנהל

חתימת עורך התכנית:

תאריך: 09.12.87