

6005252

נחל בקע - 138/102/02/5

דף הסבר

התכנית מבוססת על תכנית שלד שכונת נוי ועל תכנית מתאר ב"ש 2020 לפיה השטחים המקיפים את תוואי נחל בקע יהפכו לשטח ציבורי פתוח שכונתי, ולפארק מרכזי שכונתי.

על כן באה התכנית לקדם את הסדרת נחל בקע כולל התוואי המתוכנן ע"פ נספח הניקוז פיתוח נופי לאורך הנחל ונקודות חצית הנחל בכבישים.

משרד הכנים מהוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס 138/102/02/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
כיום 14/11/05 לאשר את התכנית.
סמכ"ל רבנות
מ"ר הועדה המחוזית

החליטה על גישת
138/102/02/5
5508
6/2/06

לייזום התכנית המחוזית
משרד הכנים מהוז דרום
15.01.2005
נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 138/102/02/5
שינוי לתכניות מתאר מס' 124/102/02/5, 37/102/02/5, 73/102/02/5,
ולתכניות מפורטות מס' 5/במ/63, 13/134/03/5 (תשריט 2),
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

- הוראות התכנית -

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: נחל בקע - באר שבע.

גוש חלקה:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
38011	3	1,2,7
38036	4	2,3,6
38037		1,2,3
38047	2	3,5
38053		1,2,3,4,5
38054		1,2,3
38059		3
חלוצה 1	8-5	

שטח התכנית: 204.315 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

היוזם: משרד הבינוי והשיכון - מחוז הדרום

המתכנן: שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616)
שד' שזר 21 באר שבע, מיקוד 84894 טל. 6270689 פקס. 6209126

תאריך: 08/01/01

עדכון: 26.8.04



1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 138/102/02/5 שינוי לתכניות מתאר מס' 124/102/02/5, 73/102/02/5, 37/102/02/5 ולתכניות מפורטות מס' 5/במ/63, 13/134/03/5 (תשריט 2), תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת נחל בקע ושטח ציבורי פתוח ע"י שינוי בייעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

3. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

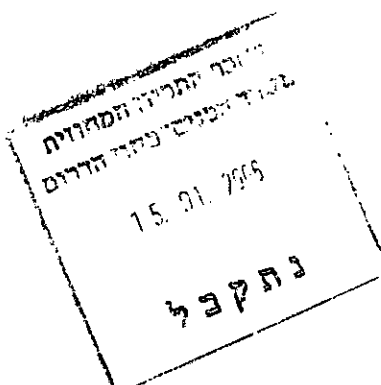
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן התשריט).
 - ג. נספח ניקוז מנחה להסדרת הנחל ב 2 גליונות.
 - ד. נספח פיתוח נופי מנחה בקני"מ 1:1250

5. יחס לתוכניות אחרות

התכנית משנה את תכניות מתאר מס' 124/102/02/5, 73/102/02/5, 37/102/02/5, את תכניות מפורטות מס' 13/134/03/5 ותכנית מס' 5/במ/63, בשטחים הכלולים בגבול תכנית זו.

6. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



7. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה מחוזית.

8. תכליות ושימושים

8.1. שטח ציבורי פתוח מגרשים מס' - 10-18

מיועד לפיתוח נופי הכולל: ניקוז ותיעול (מעבר או אגירת מי נגר גשמים ושטפונות) שטחים עירוניים פתוחים, תשתיות תת קרקעיות, שטחי נוי, טיילות הולכי רגל, חורשות וגנים פתוחים לרשות הציבור, פארקים וגנים, חניות ציבוריות, מתקני פיקניק ופעילות ספורט. אירועים ומופעים מיוחדים לשטח פתוח, מצללות, ספסלים, עמודי תאורה, פסלים סביבתיים, מתקני משחק, כל זאת על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י ועדה מקומית. תותר תנועת רכב חירום ושרות באישור מיוחד שיינתן ע"י הועדה המקומית במקומות שיתוכננו לכך, עפ"י תכנית הפיתוח שתבטיח סידורים נאותים לבטיחות הציבור. תותר הקמת גשרים, ותחנות טרנספורמציה. על קרקעיות או בכפלי הקרקע בשטח של עד 50 מ"ר כל אחד ובגובה קומה אחת.

8.2 שטח להסדרת תוואי נחלים מגרשים מס' 5-1

מיועד לביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת זרימת מי שטפונות, לפיתוח גישור והעברת מערכות תשתיות.

8.3 שטח יער טבעי לטיפוח - לפי הנחיות תמ"א 22

8.4 דרכים - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות, מעבר הולכי רגל וכלי רכב. הדרכים יחצו את הנחל ע"ג גשרים בלבד.



9. תנאים להוצאת היתר בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
2. היתר בניה לתחנות טרנספורמציה יהיו על פי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית באחריות היזם טרם הוצאת היתר בניה.
3. הגשת נספח ניקוז שיהווה נספח מחייב לאישור רשות ניקוז יהווה תנאי להיתר עבודות פיתוח בנחל. נספח הניקוז יוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. נספח ניקוז יכלול נספח נופי.
4. תנאי לקיום אירועים ומופעים מיוחדים בשטח הפתוח יהיה אישור של אקוסטיקאי מוסמך שהפעילות לא צפויה לגרום לחריגה מתקנות למניעת מפגעים – רעש במגורים סמוכים.
5. טיילות לאורך הנחל – בהיתרים לפיתוח השצ"פ יובטח הכשרת טיילות מדרום ומצפון לנחל. הטיילות יוכשרו לכל אורך הנחל. בהיתרים לגשרים החוצים את הנחל יובטח מעבר של הטיילות לצד הנחל, מתחת לגשר או חיבור עילי של הטיילת לדרך באופן שלא מפר את רציפות תנועת הולכי הרגל, כן יובטח בהיתרים כי חיבור הטיילת אל הדרך או הסדרת מעבר הטיילת מתחת לגשר יבוצע בד ובד עם ביצוע הגשר.

10. חניה

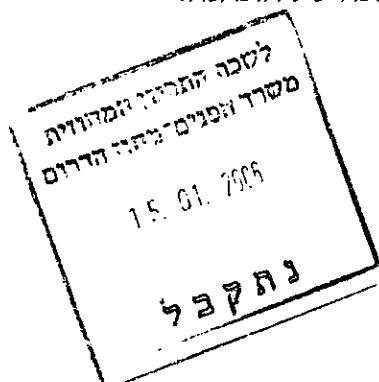
- א. החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.
- ב. חניות ציבוריות ישולבו בפארק בתיאום נספח הניקוז (סעיף 9.3 להעיל)

11. זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים - לא ניתנו זכויות בניה

מצב מוצע -

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים במגרשי השצ"פ בשטח מקסימלי של 50 מ"ר על קומה אחת, מגרש עד 120 מ"ר ולפי תכנית חלוקה שתוגש לאישור הוועדה המקומית ע"י חברת חשמל בעת הקמתה של התחנה.



12. עתיקות:

פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב בחוק העתיקות.

13. הנחיות כלליות לתשתיות

13.1 מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

13.2 חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

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

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
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'		מקו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים 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 מחוז הדרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (המרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

כמו כן מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

13.3 ניקוז המגרשים יהיה ע"פ תכנית ניקוז. תכנית הסדר הניקוז בשטח המיועד להסדרת הנחל תתואם ותאושר ע"י רשות הניקוז.

13.4 אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.



14. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה הסופי.

15. אישורים

שרשבסקי-מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21, אור-שבע 4894
טלפקס 6272427, 6270689-01

חתימת המתכנן

אין לנו התנגדות מקצועית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם ענינו הסכם מהאים בנינו, ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה עי ידינו הסכם בגין הסטת הקולות לתכנית, אין בהתחייבותנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם מאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל השינוי ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכת הסכם מאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בתנאים הבטח המפורטים. מניחל מקרקעי ישראל מחוז הדרום 15.1.06

חתימת בעל הקרקע

מחוז הדרום
מנהל המסחר

משרד המגורים והשיכון
מחוז תל אביב
12.01.06

חתימת המגיש

מחוז תל אביב
מנהל המסחר
15.01.2006
נתקבל