

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית מתאר מס' 166/102/02/5
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים
בהסכמת בעלים.
שינוי לתכנית מתאר מס' 119/102/02/5
בה"ס הטכני של חיל האויר

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 27.02.2011
נתקבל

מבוא לתכנית מתאר 166/102/02/5

תכנית זו המהווה חלק מתכנית מס' 119/102/02/5 מקצה שטח מוגדר של 47.591 דונם (במקום 44.263 דונם) לבי"ס הטכני של חיל האוויר הנשען על כביש מס' 30, (דרך האצ"ל) לצורך הרחבה עתידית של בת"ס והפיכתו למכללה טכנית של ח"א. הרחבת שטח המגרש מתאפשרת על-ידי צרוף שטח ציבורי פתוח בצידו הדרומי של המגרש, שאין בו אפשרות לשימוש השטח ל"פיתוח נופי וואדיות" עקב מיקומו הגבוה יחסית לכביש מס' 30, בשטח המבוקש נמצא קוון מעבר חשמל ממתח עליון לרשת המתח העירוני. המיועד להעתקה בעת אישור תכנית זו.

רשם : אדריכל מתתיהו קונס

עורך התכנית

[Handwritten Signature]
קונס אדריכלים
 1 ח' החלוץ 25 באר-שבע
 ע"ר עתיקה (34213)
 טל 08-6277126 פקס 08-6277653

משרד הפנים מחוז דרום
 התכנון והשכ"ה תשכ"ה 1965
 166/102/02/5
 2/1/09
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 166/102/02/5
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6236
 מיום 15/11

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית מתאר מס' 166/102/02/5
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים
בהסכמת בעלים.
שינוי לתכנית מתאר מס' 119/102/02/5
בה"ס הטכני של חיל האוויר

הוראות התכנית

מחוז :	דרום
נפה :	באר שבע
מקום :	דרך אילן רמון, באר-שבע .
גושים וחלקות :	גוש חלוצה 2 חלקה 1 (חלק) "ספר ב"ש – 9 דף 100". גוש חלוצה 3 חלקה 1 (חלק) "לא רשום".
מגיש התכנית :	עיריית באר שבע - פקס: 08-6280244 טל: 08-6463666
בעל הקרקע :	מינהל מקרקעי ישראל : טל: 08-6264333, פקס: 08-6264250 חוכר: עיריית באר שבע
המתכנן :	אדריכל מתתיהו קונס מס' רישוי 20818 רח' החלוץ 25 ב"ש, 84213 טל: 08-6277126, פקס: 08-6237653
תאריך :	8.12.08 , 4.08.08 , 20.07.08 , 2.06.08 , 1.1.08 , 26.06.07 , 25.10.06 , 11.12.05 , 5.06.05 13.01.11 , 20.10.10 , 5.10.09 , 11.05.09 , 6.04.09

1. **שם התכנית :** תכנית מתאר מס' 166/102/02/ 5 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, בה"ס הטכני של חיל האוויר שינוי לתכנית מתאר מס' 119/102/02/5
2. **שטח התכנית :** 66.112 דונם
3. **מסמכי התכנית :** א. תקנון התכנית הכולל 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן : התשריט)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה .
4. **ציונים בתכנית :** כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
5. **יחס לתכניות אחרות :** כל הרואות התכנית המאושרת מס' 119/102/02/5 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו. התכנית כפופה לתכנית מאושרת מס' 129/102/02/5
6. **מטרות התכנית : 6.1**
א. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לטיפול נופי בוואדיות לבנייני ציבור.
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים;
ג. קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
ד. הגדלת תכסית מירבית.
קביעת תנאים למתן היתר בנייה. 6.2
7. **חלוקה ורישום :** חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .
8. **הפקעות לצרכי צבור :** מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 התשכ"ה (1965) ב' לחוק התכנון והבניה), יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
9. **תנאים למתן היתרי בניה :** א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
ב. היתרי בנייה יוצאו בתנאי אישור תכניות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית .
ג. היתרי בנייה במגרש מס' 6 (ביה"ס הטכני של חיל - האוויר) , למבנים הכוללים כיתות לימוד ילוו בתכנון אקוסטי באופן שתובטח עמידה בהמלצות המשרד לאיכות הסביבה , בדבר רמות רעש מרביות מפעילות טיסה צבאית ואזרחית ומתנועה על כביש 30
ד. היתר הבנייה יוצא בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ב"ש

10. תכליות ושימושים

א. שטח לבנייני ציבור :

1. מגרש מספר 6 : מותרים השימושים כגון : בנייני כיתות, ספריה, מעבדות, אודיטוריום, חדרי אוכל וקפיטריה, משרדי הנהלה, ב"כ, מרכז אנרגיה, מאגר מים, מגרשי ספורט, דרכים וכל מבנה המשרת את ייעודו העיקרי של המגרש.
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 במגרש, לפי הצורך.
4. מגרש מס' 6 נחצה במקורו ע"י ערוץ טבעי. בתכנית הבניה יוסדר ניקוז המתחם בהתחשב בנתון זה ומי נגר מופנים להשקיה טבעית של השצ"פ העתידי השכונתי הסמוך בתחום הערוץ.

ב. שטח ציבורי פתוח :

1. מגרש מס' 7 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. דרכים ותשתיות :

1. מערכת הדרכים בתחום מגרש 6 והקשרים עם הדרכים שמחוץ למגרש יאושרו ע"י יועץ תנועה של עיריית ב"ש ומשרד החינוך.
2. קו הביוב הראשי של ב"ש עובר דרך מגרש מס' 6, יועתק אל מחוץ לתחום המגרש לפי תכנית שתאושר ע"י עיריית ב"ש וטרם תחילת עבודות הקמת בה"ס.
3. יש לתאם עם הרשויות המתאימות כל עבודת בנייה ופיתוח בקרבת רצועת התשתיות.
4. בתחום מגרש שצ"פ מס' 7 יעבור קו קולחין בין אזורי במרחק לא קטן מ-10 מ' מגבול מגרש מס' 6 (בה"ס הטכני). ביצוע הקו יאושר רק לאחר תאום עם התשתיות שברצועת התשתיות הארצית שמעבר לגבול התכנית המערבית.

11. הוראות אדריכליות :

א. גגות

תיאסר בניית גגות רעפים בבניינים בכל תחום התכנית.

ב. מתקנים טכניים :

מתקנים טכניים על הגגות יוסתרו וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין. מתקנים אחרים כגון: טרנספורמטור ו/או גנראטור ירוכזו בבניין או בבניינים עיליים ו/או תחתיים.

ג. מערכות מיזוג אויר :

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

יותר לבניה מהלכי מדרגות חוץ כחלק אינטגרלי מהבניין.

מיצללות :

בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות מיצללות (פרגולות) ובתנאי שיעוצבו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין ובכפיפות לחוק ולתקנות.

צנרת :

כל צנרת הבניין (כגון : צנרת ביוב, אוורור, 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 במגרש יצורף תכנית פיתוח שטח מפורטת שיכללו בין היתר פרוט וחזיתות של גדרות הפיתוח, מפלסי הפיתוח, סוגי הצמחייה, העצים, הגינות, הריצופים וכיוצ"ב.
- ב. חבר מערכות תשתית – חיבורי מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
- ג. מתקני גז, דלק, מיזוג וכיוצ"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח המגרש. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה.

13. מגבלות בניה לגובה :

- א. חלק מתחום התכנית נופל בתחום הגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה אשר שדה התעופה באר-שבע-שדה תימן מטיל סביבו.
- ב. הגובה המרבי המותר לבנייה, לרבות מעקות בטיחות, חדרים ע"ג הגגות, קומות טכניות, תרנים, אנטנות, עמודי חשמל ותאורה, מנופים ועגורנים הזמן הבנייה, הינו ע"פ תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
- ג. תנאי להיתר בנייה למבנים חדשים או לכאלה שיוספו להם קומות הנופלים בתחום הגבלות בנייה לפי ס"ק 1 הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

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

15. טבלת זכויות הבניה

15.1 מצב קיים:

קווי בניין	מספר קומות מירבי		תכנית שטח מירבית	תוספת שטח שרות לכל חניה מקורה במ"ר	P E n	שטחי בניה מירביים במגרש				שטח מגרש (במ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				שימוש שרות	שימוש עיקרי	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
קדמי צידי אחורי	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	45%	35	75%	10%	20%	5%	40%	44,263	1	שטח לבנייני צבור
כמסומן בתשריט	3* + ק.טכנית	1	45%	35	75%	10%	20%	5%	40%	44,263	1	שטח לבנייני צבור

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

15.2 מצב מוצע:

קווי בניין	מספר קומות מירבי		תכנית שטח מירבית	תוספת שטח שרות לכל חניה מקורה במ"ר	P E n	שטחי בניה מירביים במגרש				שטח מגרש (במ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				שימוש שרות	שימוש עיקרי	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
קדמי צידי אחורי	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	50%	35	75%	10%	20%	5%	40%	47,591	6	שטח לבנייני צבור
כמסומן בתשריט	3* + ק.טכנית	1	50%	35	75%	10%	20%	5%	40%	47,591	6	שטח לבנייני צבור

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

כל התשתיות להלן יתואמו עם הרשויות המוסמכות

א. חשמל

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

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, למעט המצוין בקרבת 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"ג 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 ובקרבתם 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, בוב, 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. תוכן תשתית תת-קרקעית לטלוויזיה בכבלים כחלק בלתי נפרד מתכנון המערכות בכבישים .
- 2. תאושר התקנת צלחת לוויין אחת בכל מבנה ובתנאי שתהייה חלק מעיצוב הבניין

ד. ניקוז , ביוב מים

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

17. תאריכי ושלבי ביצוע :

זמן ביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

18. חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מהותית עם רשויות התכנון המוסמכות. החלטתנו הינה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי לתקוף כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בעל התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו היתר טהורים בריגול ואין התכניתנו זו כאת במקום המכונה בו בעל זכות השטח הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל תונה יעסיי כל דין.

למנו הסר טפה מוצארי בנה כי אם נעשה או יעשה פי ידיו הסכס במוקד העשר המלוד התכנית אין בתהיכתנו על התכנית הכרה או הויאוי בקיום הסכס כאמור ו/או ויתור על זכותנו למסלו בגיל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות שלשה טפסו , ו/או על כל זכות אחרת המוכרת על שמה הסכס כאמור ועסיי כל דין. שכן התכניתנו ניתנה אך ורק כהצעה מכל הזכויות. מינחל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום קריית הממשלה, ב"ש

בעל הקרקע :

תאריך: 23.2.2014
 יהודית כהן
 מרכז

עיריית ב"ש, ב"ש

מגיש התכנית :

הנדסה תכנון
 רח' החלוץ 25
 ב"ש 84213

אדריכל מתתיהו קונס
 רח' החלוץ 25 ב"ש 84213
 טל : 6277126-08
 פקס : 6237653-08

עורך התכנית :

עו"ד עמרם יערי
 רח' החלוץ 25 ב"ש 84213
 ע"ר עתיקה (84213)
 טל 6277126-08 פקס 6237653-08