

תכנון
22/10/95
הועד
מקבל בתאריך

מבוא לתכנית

התכנית הוכנה למטרת יעוד
מגרש לבניני ציבור "מקוה"
שתשרת תושבי שכונה א'
ושכונה ב' בחלקה.

1. קביעת הנחיות בניה בהתאם
לדרישת חוק התכנון והבניה
ועל רקע נתוני הגוש המוסדר.

2. התווית דרך משולבת שתהווה
דרך גישה אל הפארק לרווחת
התושבים.

משרד המגורים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשי"ב-1965
משרד תכנית מס. 5/20/95
התעודה המחוקקת לתכנון ולבניה החלופית
ביום 8/95
סמנכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5/20/95
4352
פורסמה בלוחות המודעות
16/11/95
מיום

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר שבע
תכנית מס' 57/03/95
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה
בישיבתה מס' 580/678
מיום 10.12.93
פד הועדה

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

ת.מ 57/107/03/5

שינוי לתכנית מפורטת 17/107/03/5, 45/107/03/5

ת ק נ ו ן

מחוז:	הדרום.
נפה:	באר-שבע.
גוש:	38023.
חלקות:	36, 24, 76, 77, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (חלק)
שטח התכנית:	15.637 דונם.
היוזם:	הועדה המקומית.
המתכנן:	אדר' א. וונשטיין - מחלקת התכנון.
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל.

תאריך: 12.09.94

1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא ת.מ 57/107/03/5

שינוי לתכנית מפורטת 45/107/03/5, 17/107/03/5 בשכונה א' סמטת שבזי.

2. מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית (תקנון) 5 דפים.

ב. תשריט בקנה מידה 1;1250 שהוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבניני ציבור, שביל להולכי רגל ודרך משולבת על-ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

4. ציונים בתשריט:

"כמסומן ומתואר במקרא התשריט".

5. שטח לבניני ציבור:

תותר הקמת בניני ציבור כגון: בתי-כנסת ומקוה.

מגרשים מספר 37, 38, 39, 40, 41, 42 בתי-כנסת קיימים.

5.1 מגרש מספר 1: מקוה.

5.2 גודל המגרש: 499 מ"ר.

5.3 זכויות והנחיות בניה ראה "הטבלה".

6. שטח מסחרי:

תותר הקמת בתי מסחר וחנויות.

גודל המגרש: 3.503 דונם.

זכויות והנחיות בניה ראה "הטבלה".

טבלת זכויות:

מצב מוצע										מצב קיים						
קווי בנין			סה"כ לכל הקומות	מספר קומות	שטח למסרת שרות	שטח למסרה עיקרית	מיקום	יעודי קרקע	מספר מגרש	קווי בנין			מספר קומות	אחוזי בניה	יעודי קרקע	מספר מגרש
א	צ	ק								א	צ	ק				
3	1.5	3	120%	2 קומות	20 בקומה	40%	מעל הקרקע	שטח לבניני ציבור "בתי כנסת"	37-42	3	1.5	3	2 קומות	40% בקומה	שטח לבניני ציבור "בתי כנסת"	37-42
				-	-	-	מתחת לקרקע									
													סה"כ 80%			
3	3	3	200 מ"ר	2* ^A קומות	20 מ"ר	180 מ"ר	מעל הקרקע	שטח לבניני ציבור	1						שצ"פ	1
					-	-	מתחת לקרקע									
				רוחב הדרך 8 מ' התווית הדרך כמסומן בתשריט -				דרך משולבת							שצ"פ	4
				- כמסומן בתשריט -				שצ"פ	36						שצ"פ	36
4	4	4	120%	2 קומות	20% בקומה	40%	מעל הקרקע	שטח מסחרי	24	4	3	3	2 קומות	40% בקומה	שטח מסחרי	24
							מתחת לקרקע									
													סה"כ 80%			
				- כמסומן בתשריט -				שבילים להולכי רגל	3						שבילים להולכי רגל	3

נרות:

1. למגרש מספר 1 תותר תוספת בגובה המבנה של 1.5 מ' להסתרת המתקנים על גג המבנה.

2. קווי בנין: צדדי לכיוון השביל הציבורי 0.0 בתנאי קיר אטום ו/או חלונות עליונים בגובה 1.80 מ' מגובה רצפת המבנה.

3. קווי בנין: לשטח המסחרי כמסומן בתשריט.

תנאים להוצאת היתר בניה:

היתרי בניה יוצאו לאחר עמידה בהנחיות עיצוב שינתנו על-ידי מהנדס העיר.

9. שצ"פ:

מיועד לגינזון, שבילים ועברת קווי תשתית עירוניים.
על השטח הציבורי הפתוח תכולנה הוראות תכנית המתאר.

10. שבילים להולכי רגל:

מהווים שבילי מעבר להולכי רגל לא תותר כל בניה למעט העברת תשתית עירונית.

11. יחס לתכניות קודמות:

תכנית זו משנה תכנית מפורטת 45/107/03/5, 17/107/03/5 חלק ממנה כמפורט בתכנית זו ("ה"קו הכחול").

12. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים בתכנית המיועדים, לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על-ידי הרשות בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

13. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה על-פי המסומן בתשריט על-ידי מודד מוסמך בתכנית מזידה לצורכי רישום שתאושר על-ידי יו"ר הוועדה המחוזית.

שיבוצע לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. חניה:

החניה תהיה על-פי תקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע.

15. שלבי ביצוע:

שלב א' - בנית מקוה (מגרש מספר 1) תוך 3 שנים.

שלב ב' - פיתוח דרך משולבת בהתאם לתכנון האזור.

שלב ג' - המשך פיתוח מרכז מסחרי לפי הצרכים.

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

חתימת המתכנן