

37/103/03/r
20/184
19 12. 94

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב א ר - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' - 37/103/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' - 19/103/03/5

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
ישוב:	באר-שבע
גוש:	38014
חלקות:	2, 3, 4 (חלק), 10, 11, 12 (חלק), 25 (חלק), 27 (חלק)
שטח התוכנית:	33.166 דונם
היוזם:	החברה הכלכלית בע"מ ומנהל מקרקעי ישראל
המתכנן:	שרשבסקי-מרש אדריכלים (שרשבסקי יוסף - מס' רישוי-04604)
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	24.11.94
עדכון:	12.03.95
עדכון:	16.08.95

1. שם התוכנית ותכולתה

תוכנית זו תקרא ת.מ.-37/103/03/5, שינוי לת.מ.-19/103/03/5 בי"ח בבאר-שבע (להלן תוכנית).

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית חולים כללי בבאר-שבע ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. ציונים בתשריט

בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

4. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א - 6 דפי הוראות בכתב (להלן התוכנית).
ב - תשריט בקו"מ 1:10:000 ו-1:1250 (להלן התשריט).

5. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' - 19/103/03/5 וכפופה לה בכל הוראותיה, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו.

6. חלוקה ורישום

יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפקק ג' לחוק המכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. תכליות ושימושים

שטח למוסד - מגרש מס' 1 - תותר הקמת בית חולים כללי, עד 300 מיטות (לא בי"ח גריאטרי) שבו חדרי מינון, חדרי לידה, חדרי אישפוז, חדרי ניתוח, בנק הדם, פונקציות נילוות ושרותים הדרושים לטיפול תקין של המוסד בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

מתקנים הנדסיים - מגרש מס' 2 - ישמש למעבר קוי ביוב וניקוז, במגרש זה לא תותר בניה כלשהיא.

8. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' וב'.

9. אתר ארכיאולוגי

אתר ארכיאולוגי שנמצא בתחום המגרש, כפי שמסומן בתשריט, יישמר. לא תהיה בניה על פני הקרקע או מתחת לקרקע בגבולות האתר, אך תותר בניה במפלס מעל לאתר, בגובה של 2,5 מ' לפחות מפני קרקע קיימים בנקודה הגבוהה ביותר.

10. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה תוכנית מתאר באר-שבע בגבולות המגרש. במגרשי החניה ישולבו עצים או פסי ירק לפי הנחיית מהנדס העיר.

.../.

11. היתרים ומגבלות

לפי טבלת אזורים מצורפת, השימוש במקרקעין ובמבנים שכתחום התוכנית יהיו לפי רשימת האזורים שבטבלה. קוי בנין יהיו לפי המסומן בתשריט.

12. טבלת אזורים שימוש ומגבלות בניה - מצב קיים

הערות	קו י ב נ י ן			% בניה סה"כ	מס' קומות	% בניה בקומה	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
	א'	צ'	ק'						
(7)	3	3	למ"ב	75	3	50	15,500	62	אחסנה ושרותי מסחר
(11)	3	0	"	75	3	50	7,350	63	אזור מסחרי
(17)	-	-	-	-	-	-	440	91	מתקנים הנדסיים

הערות לטבלת אזורים שימוש ומגבלות בניה - מצב קיים

- (7) - הבניה מותנת בהסדר הואדי, לשביעות רצון מהנדס העיר, תנתן זכות מעבר לצורך אחזקה לעובדי הרשות המקומית. תקנות בניה, שלא צוינו בתקנון זה יהיו לפי ת.מ. - 16/103/03/5 (אחסנה ושרותי מסחר).
- (11) - יתוכנן סטו כמסומן בתשריט.
- (17) - מיועד להסדר ניקוז הואדי.

13. טבלת אזורים, שימוש ומגבלות בניה - מוצע

אזור	מגרש מס'	שטח המגרש בדונם	% בניה מירביים						מס' קומות מירבי	קוי בנין				
			שטח עיקרי		שטחי שרות		סה"כ עיקרי ושרות	תכנית שטח מירבית		ק'	צ'	א'		
			על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי								
שטח למוסד	1	23.596	80	-	40	47% חניה 3% שר- ותים טכנים ס"ה 50	170	60	2 + 8 קומות תת- קרקעי ות	לפי מסומן בתשריט				
מתקנים הנדסיים	2	0.660	-	-	-	-	-	-	-					

הערות לטבלת אזורים ושימוש - מוצע

- (1) - שטחי שרות תת-קרקעי סה"כ 50%, מזה 47% חניה ו-3% שרותים טכניים.

14. אופן ביצוע התוכנית

- 14.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים, התאורה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והרשויות המוסמכות, תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של המגרשים שכנים יחייב זאת. הכל לפי שיקול דעת של מהנדס העיר.
- 14.2. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לפיתוח המגרשים, להקמת גדרות, שבילי גישה ומתקני אשפה, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 14.3. תובטח הופעה ארכיטקטונית נאותה של המבנים בתחומי התוכנית, על המתכנן לשלב במבנה את המתקן הסולרי לחימום המים.
- בכל סוגי המבנים יבנו פירים שיאפשרו מעבר צנרת אל הקולטים בתוך המבנה ולא על גבי החזית. כל חזיתות המבנים יצופו באבן או קרמיקה. (פרט למבנים שיעודם שוק, מחסנים, מלאכה או קירור). ניתן לשלב קירות מסך ואלמנטים מבטון גלוי.

15. שרותים הנדסיים

- 15.1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
- 15.2. ביוב - כל המבנה הנבנה בגבולות התוכנית יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר. דרך הטיפול בשפכים תתואם עם משרד לאיכות הסביבה. תמלחות מי רענון, מרככים ותמיסות דיאליזה, לא יוזרמו למערכת הביוב העירונית אלא יטופלו בנפרד. סולבנטים, תמיסות ציטוטוקסיות ופסולת כימית נוזלית אחרת יסולקו לאתר פסולת רמת חובב.
- 15.3. פסולת: יידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. יש להתנות הוצאת היתרי בניה בפתרון למערכת סילוק פסולת מוצקה לרבות פסולת מסוכנת, רדיואקטיבית וציטוטוקסית בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 15.4. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
- 15.5. רשת כבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים, תהיה תת-קרקעית.
- 15.6. קוי תשתית יעברו בין קוי הבניין וגבולות המגרש.
- 15.7. איכות אויר: בכל מקרה בו הפעילות בבית החולים עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק וריח תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקני פליטה עפ"י תקנים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 15.8. תשמר אופציה למשך 30 חודש לרשות המקומית להקים מובל סגור לניקוז ואדי בגבולות המגרש, בפינתו המזרחית ברוחב של 8 מ' בצמוד לגדר קיימת מסומנת בתשריט. לצורך זה תותר גישה לעובדי הרשות לתחומי המגרש. על המובל לא יבנו מבנים ואך יותרו חניה וגינון.

16. תנאים למתן היתרי בניה

- 16.1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 16.2. מתקנים לייצור אנרגיה יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה כולל מתקנים לשעת חירום. בית החולים ישתמש בגז או סולר דל גופרית בהתאם וע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.3. מתקנים לאיחסון ושימוש בחומר רדיואקטיבי וחומרים מסוכנים (כולל גז בוטן) יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.4. לא תוקם משרפה באתר.

17. שלבי התוכנית - התוכנית תבוצע בשלבים תוך 10 שנים מתחילת מתן תוקפה.

18. אישורים

שרשבסקי & מרש אדריכלים
בימ"ס 147 ב"מ-שבע מילוד 84308
טלפון/פאקס 057-2427 7000

.....חתימת המתכנן

.....חתימת בעל הקרקע

.....חתימת היוזם