

כסאק משרד

ג נ י ב א ר - ש ב ע

ד פ ה ס ב ר

הפרוייקט כולל 336 יחידות דיור בגדלים שונים, מסחר, מועדון, בריאות הכולל בריכת שחייה מקורה.

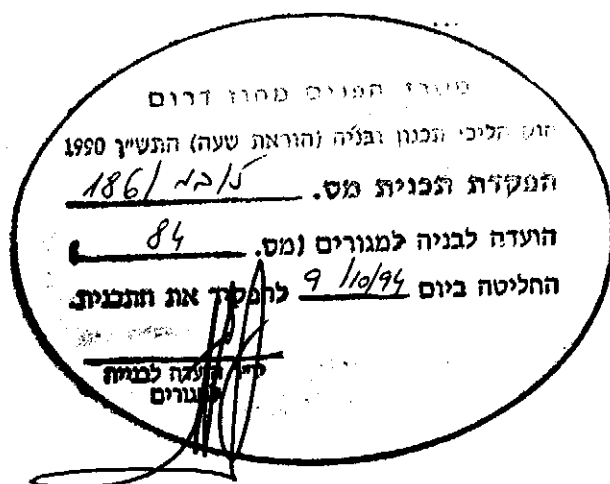
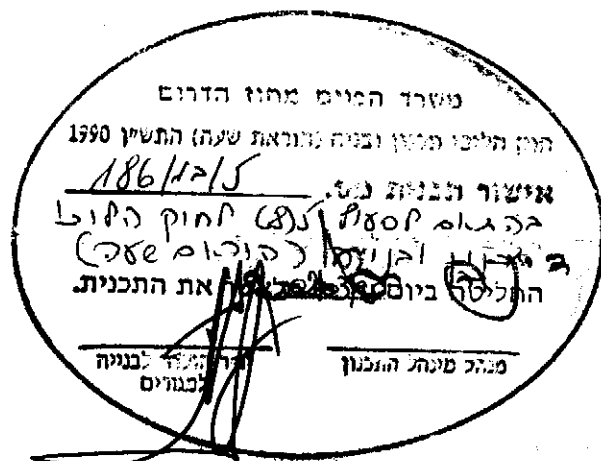
הוא ממוקם קרוב למרכז שכונה ד' בשולי השכונה, בתפר שבין שכונות ד' ו-ו' המשלב מוסדות ציבור, מגורים וגן ציבורי גדול.

הסביבה מבטיחה איכות חיים מעולה. הנגישות היא טובה מאד והחניה בשפע.

הפרוייקט יזרים אוכלוסיה חדשה לשכונה ד', זוגות צעירים ועולים חדשים דבר שיתרום להעלאת הרמה הכללית של השכונה.

בריכת השחיה תשרת את תושבי השכונה ובמיוחד את מוסדות החינוך.

להקמת הפרוייקט אין צורך בתשתיות חדשות והוא יתבסס על תשתיות חברתיות ופיזיות קיימות.



על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראות שעה תש"ן - 1990)

וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מס' 5/במ/186

המהווה שינוי לת.מ. מס' 26/102/02/5 ו-29/102/02/5

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
ישוב:	באר-שבע
גוש:	38096, חלקות 18, 19, 31 (חלק), 32
שטח התוכנית:	19.750 דונם
היוזם:	חברת גני באר-שבע בע"מ, מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (שרשבסקי יוסף מס' רשוי 4604)
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	30.8.94 30.11.94 19.12.94 18.1.95

1. שם התוכנית ותכולתה

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 186/במ/5 בבאר-שבע, (להלן התוכנית).

2. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
- ב. תשריט ערוך ב-ק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח הבינוי).
- ד. נספח תחבורה מנחה ערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח תחבורה).

3. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

4. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתוכניות אחרות - התוכנית כפופה לתוכנית מתאר באר-שבע מס' 102/02/5, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

6. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

7. תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.

ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון כיוו ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הכיוו יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והכניה.

8. חניה

החניה תהיה עפ"י נספח התחבורה המנחה ועפ"י תקן החניה בתוכנית מתאר באר-שבע.

9. הפקעות לצרכי הציבור

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

10. תכליות ושימושים

אזור מעורב מגורים מיוחד ואזור מסחרי - מגרש מס' 1

1. מגורים - 336 יח"ד במבנים שגובהם עד 14 קומות + עמודים + מרתף, בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד.

2. מסחר - חנויות, משרדים, אולמות תצוגה, מכונים רפואיים, בנקים, מסעדות ובתי אוכל, מועדונים, בריכות שחיה מקורות או גלויות כולל שרותים נילווים כגון: מלתחות, טאונה, ג'אקוזי, חדר כושר, חדר עזרה ראשונה, מכון בריאות ושרותים נילווים וכדומה.

3. מרתף - מתקנים טכניים.

שטחי שרות על קרקעיים - מחסנים, מבואות, מדרגות, קומת עמודים מפולשת, סטויס, מתקנים טכניים, מקלטים וכדומה.

שטחי שרות תת-קרקעיים - מחסנים, מתקנים טכניים, חניה תת-קרקעית.

ש.פ.פ. לחניה - מגרש מס' 2 - חניה פרטית.

11. זיקת הנאה - מעבר הציבור במגרש מס' 1 לאזור הבריכה יוגדר במסגרת היתר הבניה וזכות המעבר לציבור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי מקרקעין.

12. הנחיות כלליות לתשתית

א.12. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

פרשת מתח נמוך	-	2 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מטרים.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	-	9.50 מטרים.

ב.12. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלין אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג.12. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאופשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.

13. טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

מספר קומות מירבי	א ח ו ז י ב נ י ה						מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
	סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות		שימושי עיקרי		שימושי				
		תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי					
2	10	-	-	-	10	בריכת שחייה בתי קפה מזנון מלתחה ושרותי בריכה סככות צל מגרשי-ספורט	-	12,980	18	אזור נופש וספורט
-	-	-	-	-	-	-	-	3,532	32	חניה

14. טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	א ח ו ז י ב נ י ה							קו' בנין			
				שמוש	שמוש עקרי		שטחי שרות		סה"כ עקרי + שרות	תכנית שטח מירבי				
					על קרקע	תת קרקע	על קרקע	תת קרקע						
משולב מגורים מיוחד ומסחר	1	12,847	336	מגורים	290	-	120	5	445	60	+14 עמ' + שני מפלסי מרתף	ק' כמס ומן בתש"ר	צ' כמס ומן בתש"ר	א' 5
				מסחר	10	-	-	-	-					
				בריכת שחיה	20	-	-	-	-					
				חניה										
ש.פ.פ. לחניה	2	3,532	-	חניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

15. תוקף התוכנית

סיום יציאת יסודות עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, ייפקע תוקפה כולה או מקצתה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן 1990.

16. שלבי ביצוע - התוכנית תבוצע בשלבים תוך 10 שנים מיום אישורה. .../.

שרשבסקי מרש אדוני כלים
שדרות ש"ד 21
בית נועם נאמ-שבע
84894
טלפקס 07-270689

17. אישורים

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

גני באר שבע בע"מ

חתימת היוזם