

לשכת התכנון המחוזית
1-05-1986
מחוז הדרום

מעונות - שכונה ג'

דף הסבר

האתר נמצא ברחוב השלום בשכונה ג' בקירבת מרכז השכונה. התוכנית מייעדת את המגרש, שהוא כיום שטח מגורים א', להקמת מבנה מעונות בן 15 קומות.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מיושור תכנית מס. 15/18/85
הועדה המוזהבת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/5/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 15/18/85
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4623
מיום 30/6/96

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מפורטת מס' 107/108/03/5

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7/108/03/5

- ת ק נ ו ן -

הדרום	מחזור:
באר-שבע	נפה:
38076	גוש:
48,064	חלקה:
2.142 דונם	שטח התוכנית:
עומר דרום מבנים והשקעות בע"מ ש.י. נגב בע"מ	היזום:
שרשבסקי - מרש אדריכלים (שרשבסקי יוסף, מס' ר' 04604)	המתכנן:
עומר דרום מבנים והשקעות בע"מ ש.י. נגב בע"מ מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:
10.09.95	תאריך:
18.12.95	עדכון:
10.01.96	עדכון:
08.02.96	עדכון:

.../.

1. **שם התוכנית ותכולתה**
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 107/108/03/5, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7/108/03/5 (להלן התוכנית).
2. **מטרת התוכנית**
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
3. **ציונים בתוכנית**
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. **מסמכי התוכנית**
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי ותנועה בק.מ. 1:500 מנחה בלבד.
5. **חניה**
החניה תהיה עפ"י תקן החניה בתוכנית מתאר באר-שבע בגבולות המגרש.
6. **יחס לתכניות אחרות**
התוכנית מבטלת הוראות תוכנית מפורטת מס' 7/108/03/5, בתחום גבולות התוכנית הזאת.
7. **חלוקה ורישום**
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
8. **תכליות ושימושים**
א. **אזור מגורים מיוחד** - מעונות ומגורים.
ב. **דרכים**
תנועת כלי רכב והולכי רגל.
ג. **ש.צ.פ.**
ישמש לשטח ציבורי פתוח, מעבר תשתיות גינון ושבילים.

9. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' ו-ב'.

10. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית פיתוח לרבות הסדרי תנועה והסדרי חניה.
- ב. היתר בניה מותנה בסימון להריסה של כל המבנים בשטח בתוכנית ההגשה.

11. הנחיות לתשתיות

- 11.1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
- 11.2. בירוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 11.3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

הוראות חברת חשמל

- א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים.
- ב. 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 ביף התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	-	9.50 מ'.
- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל החשמל.
- ד. 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 למפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאפשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.

12. טבלת אזורים שימוש ומגבלות בניה - מצב קיים

קו"ב בנין			גובה הבנין	שטח בניה מקסימלי בקומה	שטח מגרש מזערי בדונם	אזור
א'	צ'	ק'				
5	4	למ"ב	קומה אחת	25% כולל בניני עזר	0.300	מגורים א'

13. טבלת אזורים שימוש ומגבלות בניה - מוצע

קו"ב בנין			מס' קומ' מרבי	תכסית שטח מרבית ב-%	שטח בניה - %				מספר יח"ד	שטח המגרש בד'	מגרש מס'	אזור	
א'	צ'	ק'			סה"כ שרות + עקרי	מטרות שרות		מטרות עקריות					
						מעל קרקע	מתחת קרקע	מעל הקרקע					מתחת לקרקע
-	על-קרקעי - למ"ב	+15 ע' + מרתף	45	600	180	100	320	-	112	1.436	1	מגורים מיוחד	
	תת-קרקעי - 0 לכל הכיוונים									0.276	2	ש.צ.פ	

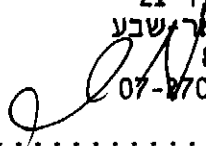
הערה: שטח שרות תת-קרקעי לחניה - 80%, שרותים טכניים - 20%.

14. שלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע בשלבים תוך 5 שנים מיום מתן אישורה.

15. אישורים

שרשבסקי/מרש אדריכלים
שדרות שא"ר 21
בית נועם באר שבע
84894
טלפקס 07-870689

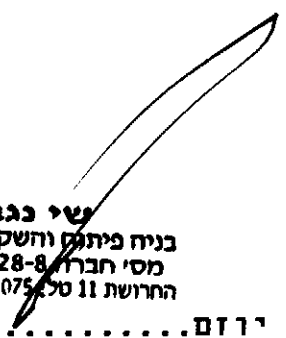


.....חתימת המתכנן

.....חתימת בעל הקרקע



נשי נגב
בניה פיתוח והשקעות בע"מ
מסי חברת 8-204028-51
החרושת 11 טל 07-2380752, בני



.....חתימת ירום