

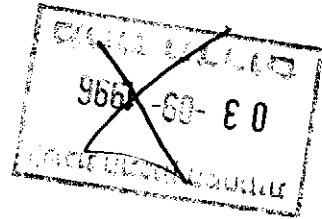
15.8.96

משרד הפנים מחוז דרום
03-09-1995
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

באר-שבע שכ' ו'

תוכנית מפורטת מס' 3/191/03/5



המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 191/03/5

מ ב ר א

התוכנית מהווה:

1. שינויים ביעודי הקרקע עקב הסדרת מעבר להולכי רגל וניקוז.
2. ביטול כביש מס' 18 (חלק) עקב איחוד המגרשים 182,181 למגרש אחד (182) והגדלתו.
3. הקטנת המגרש לבנייני ציבור (197) עקב הרחבת הדרך מס' 18 מ-11 מ' ל-13 מ'.
4. קביעת מסגרת תכנונית לבית ספר.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1948
אישור תכנית מס. 3/191/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חולטה
ביום 4/8/96
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 3/191/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6445
מיום 26/9/96

1

מס' 036/323
6.8.95
ע"ד נכס

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
 תכנית מפורטת מס' 3/191/03/5
 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 191/03/5

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
הישוב	:	באר-שבע שכ' ו'
גוש	:	38061, חלקה 10
יוזם	:	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
מתכנן התוכנית	:	אדר' אירנה נייזמן
שטח התכנית	:	54.486 ד' ≈
תאריך	:	24.8.95 , 5.2.96

1. שם התכנית ותכולתה

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 3/101/03/5 בבאר-שבע, שכ' ו' והמהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 191/03/5 וכפופה לתוכנית מתאר מס' 61/102/02/2.
2. מסמכי התכנית

המסמכים שללחן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות תוכנית).
ב. תשריט ערוך ב-ק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
3. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור ושינוי אזור מגורים ג' ומגורים מיוחד ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. יחס לתוכניות אחרות

התכנית כפופה להוראות תוכנית המתאר מס' 61/102/02/2, ומהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 191/03/5 בתחום גבולות תכנית זה.
5. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא..
6. אזורים ותכליות
 - 6.1 אזור מגורים
 - 6.1.1 אזור מגורים ג' - מגרש מס' 164.

תותר הקמת מבנים בני 4 קומות.

שטחי השירות כוללים: מקלט, ח.מוגן, חדר מדרגות.

6.1.2 אזור מגורים מיוחד

א. מגרשים מס' 176 ו-175

תותר הקמת מבני מגורים בני 7 קומות על עמודים, עם שטח בנוי בקומה השביעית עד 50% משטח הבנוי בקומה השישית.

ב. מגרש מס' 182

תותר הקמת מבני מגורים בני 7 ו-9 קומות מעל קומת עמודים כשהשטח הבנוי בקומה השביעית והתשיעית עד 50% משטח הבנוי בקומה השישית והשביעית.

שטחי השירות בכל המגרשים (182) כוללים: מקלט / ח.מוגן, מדרגות, קומת עמודים, ועד שתי קומות חניה תת-קרקעית, וכדומה ...

6.2 בנייני ציבור

באזור זה מותרת בניית גני ילדים, מעון יום, טיפת חלב, מועדון, מוסדות דת, בית ספר וכד'.

6.3 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה מותרות: שטחי גינון, נטיעות, שבילים ומעבר קוי תשתית. אסורה כל בניה.

6.4 שביל להולכי רגל

שטח מיועד למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, נטיעות, ולהעברת תשתיות. אסורה כל בניה.

6.5 דרכים

תואי הדרך ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.

7. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה של תוכנית מתאר באר-שבע.

8. תנאים למתן היתרי בניה

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

ביוב - היתרי בניה ינתנו אחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

9. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

10. הוראות כלליות לתשתיות:

אסורה בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל קיימים.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. 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 בי התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך 2 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים.

ב. 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 והסכמה מחברת החשמל.

ג. 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.

11.1 מצב קיים

אזור	מספר המגרשים הכלולים	מס' יחיד בל מגרש	שטח מוערי של מגרש בדונם	מס' קומות מירבי	§ בניה מירבי בקומה	סה"כ § מירבי בל הקומות	כיסוי קרקע מירבי מ"ר	סה"כ בניה מירבית בכל הקומות מ"ר במגרש	קוי בנין מועריים			הערות
									קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים ג'	164	24	2.500	4	-	-	540	2160		4	5	*
מגורים מיוחד	175	26	2.150	7	-	-	440	2860	כפי שמוסומן בתשריט המצורף	5	5	*
	176	26	2.000	ק.ע. +	-	-						
	181	51	2.150	7 ו-9			560	4590				
	182	51	2.300	ק.ע. +								
בנייני ציבור	191	-	1.500	2	50%	100%	-	-		4	5	*
	192	-	1.600									
	197	-	1.800									
אזור מגורים בצפיפות גבוהה	915	-	27.511	-	-	-	-	-		-	-	
סה"כ:		178										

* בכל מגרש יכנה בית אחד בלבד.

11.2 מצב מוצע

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מוערי (דונם)	מס' יחיד	היקפי בניה מירביים במגרש				סה"כ עיקרי שירות	חכסית שטח מירבי	מס' קומות מירבי	קוי בנין					
				מסדות עקריית		מסדות שרות										
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע									
מגורים ג'	164	2.320	24	-	2160 מ"ר	-	340 מ"ר	2500 מ"ר	640 מ"ר	4 קמ'	כמסומן בחשריט	ק	צ	א		
	מגורים מיוחד	175	1.961	26	-	2860 מ"ר	-	1100 מ"ר	3960 מ"ר	7 קמ' +		עמודים	7 ו-9 קומות +	עמודים		
		176	1.962	26												
		182	4.046	99	-	8910 מ"ר	6000* מ"ר	1980 מ"ר	16890 מ"ר	3520 מ"ר						
	בנייני ציבור	913	1.267	-	-	100%	-	10%	110%	60%		2 קמ'	3 קמ'			
		914	1.597	-												
910		1.895	-													
	915	27.511	-	-	23%	-	7%	30%	12%							
				178	סה"כ :											

הערות : מגרש 182 - השטח למסדות שרות מתחת לקרקע מיועד לחניה בגובה עד שתי קומות.

12. הפקעות לצרכי ציבור

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

13. שלבי ביצוע

תוך 5 שנים מאישור התוכנית.

14. חתימות

אירנה ניידמן
אדריכלית
רש"מ מס' 77187

12.8.96

משרד הבינוי והשיכון
מחוז תל אביב

המתכנן

יוזם התוכנית