

71.7.96

הכנסת 106/108/03/5

לשכת התכנון המחוזית
04-08-1996
מחוז הדרום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 106/108/03/5

התכנית מציעה מסגרת לשיקום אזור מגורים בשכונה קיימת.
הבניה המוצעת כוללת 296 יח"ד בצפיפות גבוהה (עד 20 יח"ד לדונם)
יחסית לבניה הקיימת, במטרה לעלות את רמת הפיתוח האזור.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
106/108/03/5
האזור תכנית מס.
הודעה זו ניתנה להבנת ולכניסה החליטה
ביום 29/7/96
לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

106/108/03/5
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4446
מיום 6/8/96

106/108/03/5
22108
032/274
12.7.95

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 106/108/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 76/108/03/5

מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
ישוב: שכ' ג'
גושים: 38028 (בהסדר)
38029 חלקה 139 (חלק), 126 (חלק)
38127 חלקה 20 (חלק), 38026
כ 22 ד'

שטח התכנית:

היזום: משרד הבינוי והשיכון

המתכנן: יהודה ליכט אדריכל

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

תאריך: נובמבר 1995
אוגוסט 1996

1. שם התכנית ותכולתה:
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 106/108/03/5, להלן התכנית.
2. מסמכי התכנית:
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט הערוך בק"מ 1:500 (להלן: התשריט)
ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:500 (להלן: נספח בינוי)
3. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית לשיקום אזור מגורים מיוחד בשכ' ג', ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. ציונים בתשריט:
ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרה.
5. יחס לתכניות אחרות:
התכנית כפופה לתכנית מס' 102/02/5 על תיקוניה ומהווה שינוי לתכנית מס' 76/108/03/5, בתחום גבולות תכנית זו.
6. תנאים למתן היתר בניה:
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו שתאושר ע"י הועדה המקומית. הריסת מבנים כתנאי למתן היתרי בניה.
7. הפקעות לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב.
8. תכליות ושימושים: אזור מגורים מיוחד
- 8.1 מס' קומות ויחידות דיור המותר: (ראה סעיף 18) מגרשים מס' 468 469 470 - בכל מגרש 2 בנייני מגורים שבהם אחד בן 8 קומות והשני בן 6 קומות (על קומת עמודים).
בכל המגרשים:
תותר הקמת 2 בניינים נפרדים זה מזה במרחב מזערי של 5 מ'. 2 הבניינים יכול שיחוברו ביניהם בקומות א' עד ד' מעל קומת העמודים. גובה של קומת עמודים יהיה 2.20 מ'. בקומה האחרונה מותר לבנות דירות דופלקס בתנאי שהגישה לקומה הנוספת תהיה דרך הקומה התחתית וללא קשר עם החדר מדרגות של הבניין. שטח עיקרי ממוצע של כל יחידה דיור לא יעלה על 120 מ'ר. יותר לחרוג מעל 120 מ'ר בתנאי הורדת מס' יח"ד. כל דירה מעל 120 מ'ר מורידה את הכמות הכוללת של יחידות דיור ביחידה אחת. שטח עיקרי מרבי של יחידת דיור לא יעלה מעל 240 מ'ר.
- 8.2 חניה:
החניה תהיה בתחום המגרש, לפי תקן חניה תכנית המיתאר של באר-שבע. ביצוע מקומות החניה תהיה מאבן משולבת או מחומר שווה ערך. עם מקומות לעצים להצללת מכוניות.
תותר חנית מכוניות מתחת לקומת עמודים.
לא פחות מ-50% מהחניה הנדרשת תהיה תת-קרקעית
- 9 שטח לבנייני ציבור: מגרש מס' 922
מגרש זה נועד לגן ילדים.
מס' קומות המרבי של המבנה יהיה קומה 1.
קווי בניה המינימליים: כמסומן בתשריט.
אחוזי בניה המותרים: כמסומן בטבלת אזוריים, שימוש ומגבלות בניה
- 10 הנחיות בניה לאזור מגורים מיוחד
- 10.1 מרזבים וצינורות:
לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על החזיתות המבנים כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומת עמודים.

- 10.2 חומרי גמר: חזיתות הבניינים יהיו מצופות שיש, אבן מסורה או פסיפס, לא פחות מ- 80% מהשטח של החזיתות.
- 10.3 גז: הספקת הגז תהיה מרכזית.
- 10.4 אשפה: פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש, אלא אם תהיה החלטה אחרת לגבי כלל השכונה מטעם הרשות המקומית.
- 10.5 מערכת מוגי מים: תהיה במקום נגיש בהתאם להוראות הועדה המקומית ולתכנית הפיתוח.
- 11 דרכים: מיועדים להעברת תחבורה ציבורית ו/או פרטית, הולכי רגל וקווי תשתית תת-קרקעית וקווי חשמל עיליים.
- 12 ש.צ.פ. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה, להוציא תשתיות ציבוריות ומקלטים.
- 13 חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
- 14 הנחיות כלליות לתשתית:
- 14.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקת, המתקנים ההנדסיים, ופיתוח המגרשים. הכול לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת, בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין.
- 14.2 רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין היטל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך 2 מ'
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'
ברשת מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- שאר הרשתות, כגון: בוק, טלוויזיה, כבלים, יהיו תת-קרקעיים.
- 15 ביוב: תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה הנוספת. היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון הביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בר בוד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבמיה.
- 16 שלבי ביצוע התכנית עד 31-12-1999

טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בניה

17.

מצב קיים: לא הוגדרו מגבלות בניה
מצב מוצע

אזור	מגרש מס	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס יח"ד	היקפי בניה מירביים במגרש (מ'ר)				מס ק"י בניה	מס קומות מירבי (1)	תכנית שטח מירבי מ"ר
				מסרות עקביות		מסרות שירות				
				מחלת מעל הקרקע	מחלת לקרקע	מעל הקרקע	מחלת לקרקע			
מגורים מיוחד	377	2700	64	2000	2000	7680	850	8	1200	
	378		64						7680	10530
	468		56						6720	9220
	469		56						6720	9220
	470		56						6720	9220
בנייני ציבור	922	1457			630	100	2	730		
שצפ		674								

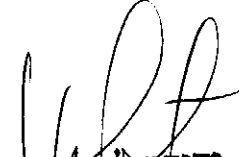
(1) ראה סעיף 8.1

(2) למטרת חניה:

מגרשים עם 64 יח"ד: 1600 מ"ר

מגרשים עם 56 יח"ד: 1400 מ"ר

(3) קו בנין בחניה תת-קרקעית: קדמי צדדי ואחורי 0.00


 יהודה ליבמן אדריכל
 רשיון מס' 38491
 טל 052-434288
 רחבת צפת 2/24 ב"ש

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

משנה הבקרי והשיכון
 מהות הדיווח

31.7.96

חתימת היוזם