

3/אבוחצירא



מ ח ו ז ה ד ר ס

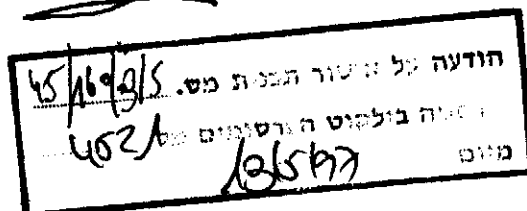
מרחב תכנון מקומי באר - שבע

תכנית מפורטת מס' 45/160/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 32/160/03/5 ו- 34/160/03/5



תאריך : 22.10.96



.../.

מבוא

תכנית זו באה לשנות יעודי שטחים ממגורים לבנייני ציבור על מנת להרחיב את הכולל וכמו כן לאחד מספר מגרשים למגורים שהיגם בבעלות אחת.

תכנית זו באה גם ליעד שטח מתחת לדרך המשולבת למעבר תת קרקעי המחבר בין איזור המגורים לאזור לבנייני ציבור ולקבוע לו מגבלות בניה.

13-04-1997

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר - שבע
תכנית מפורטת מס' 45/160/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 32/160/03/5

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 45/160/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 32/160/03/5.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:250 (להלן תשריט)
3. חמקום : מחוז הנגב : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע
גוש : 38069
חלקות : 107,30,40,41,42,95
4. שטח התוכנית : 4.475 דונם
5. יוזם התוכנית : הרב אלעזר אבוהצירא ועיריית באר-שבע.
6. בעל חסרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התוכנית : אריקה לאוב, ת.ד. 4595 באר-שבע.
8. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
9. יחס לתכניות אחרות :
- התכנית מבטלת הוראות תכנית מס' 32/160/03/5 ו- 34/160/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
10. מטרת התוכנית :
א. קביעת הנחיות בניה למעבר הולכי רגל תת-קרקעי מתחת לרחוב קפריסין.
ב. שינוי קווי בנין במגרשים 6, 1 לצורך גישה למעבר תת קרקעי.
ג. שינוי בזכויות בניה במגרש 6 המורחב.

ג. שינויים באזור מגורים ואיזור לבניני ציבור ע"י שינויים ביעודי קרקע וחלוקה וקביעת זכויות בניה.

11.1. הנחיות בנייה למעבר התת-קרקעי :

א. תותר הקמת מעבר תת-קרקעי מתחת לרחוב קפריסין, אשר יקשר בין המבנה שעל מגרש 6 באיזור מגורים א' לבין המבנה שעל מגרש 1, איזור לבניני ציבור.

ב. רוחבו הכולל של מבנה המעבר התת-קרקעי לא יעלה על 2.00 מ', ורוחבו הפנימי לא יקטן מ- 1.20 מ'.
גובהו הכולל של מבנה המעבר התת-קרקעי לא יעלה על 3.00 מ', וגובהו הפנימי לא יקטן מ- 2.20 מ'.
המפלס העליון של תקרת מבנה המעבר התת-קרקעי יהיה בעומק שלא יקטן מ- 1.20 מ' מתחת לפני הדרך המשולבת.

ג. תותר הקמת חיבור המעבר התת קרקעי בקו בנין קדמי וצדדי 0.00 מ' אל הבנין שעל מגרש 6 בפינה המזרחית של המגרש.
תותר הקמת חיבור המעבר התת קרקעי בקו בנין קדמי וצדדי 0.00 מ' אל הבנין שעל מגרש 1, בפינה המערבית של המגרש.

ד. שטחו של מבנה המעבר התת קרקעי, וחיבוריו אל המבנים שעל מגרשים 6 ו-1, לא יכללו באחוזי הבניה המותרים למבנים שעל מגרשים אלה.

12. תכליות ושימושים

שטח למבני ציבור מגרש מס' 1 : יותר לבנות מבני דת וקהילה כגון: בתי כנסת, כולל וכו'.

איזור מגורים א' :

מגרש מס' 6 : יותר לבנות בית מגורים צמוד קרקע עפ"י טבלת זכויות בניה. במרתף יתאפשרו השימושים המפורטים בתב"ע מס' 36/160/03/5.

מגרש מס' 2 : יותר לבנות 2 יח"ד צמודי קרקע בקו בנין 0 עפ"י טבלת זכויות בניה.

דרך משולבת : דרך עם זכות מעבר לרכב וחולכי רגל. יותר להעביר תשתיות ציבוריות בתואי הדרך.

מעבר תת קרקעי : יותר מעבר הולכי רגל בלבד בין מגרש מס' 6 למגרש מס' 1.

ייעוד החסדר הנדרש לפי החוק (סעיף 188 לפקודת העיריות) לחתרת השימוש במקרקעין ע"י העמותה שתקבל אותו לשימושה, בדרך של החכרה, או ברישום זיקת הנאה, כפי שייקבע בחסדר החוזי בין העמותה לבין העירייה. כן יש להבטיח שלא תגרם פגיעה לרבים עקב השימוש במעבר התת קרקעי.

שביל להולכי רגל : מגרש מס' 3 מיועד להולכי רגל ומעבר תשתיות. כמו כן תתאפשר בו גישה מוטורית למגרש מס' 2, לרכב חרום.

13. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים

מגרש מס'	יעוד	שטח מגרש בדונם	שטח בניה מירבי במ"ר/ר"ל	מס' יח"ד	מס' קומות מעל לקרקע	קו בנין			הערות
						קדמי	אחורי	צדדי	
312	בניני ציבור	0.363							לפי תכנית 32/160/03/5
91	מגורים א' טורי	0.540	148 מ"ר		2	3	3	0	
85	מגורים א'	0.965	+ 50% 8 מ"ר מחסן	2	2	3	3/0	4	
87 88	מגורים א'	1.132 0.390	+ 98% 84 מ"ר שרות שטח מרתף על 100% מבנה בק"ק	1	+ 2 מרתף	3	0	0	
									לפי תכנית 34/160/03/5

מצב מוצע

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש דונ'	זכויות בניה						תכנית מרבית	מס' יח"ד	מס' קומות	קוי בנין
			למטרות עקריות ב-% או מ"ר ליח"ד .	למטרות שירות ב-% או מ"ר ליח"ד	סה"כ לכל הקומות ב-% או מ"ר ליח"ד	ב-% או מ"ר	ליח"ד	חניות שונות מקורה				
1	בניני ציבור	0.550	80%	15%	95%	95%	95%	1		עפ"י תשריט		
2	מגורים א' טורי	0.367	148 מ"ר	8 מ"ר	156 מ"ר	108 מ"ר	2	2				
6	מגורים א'	2.658	מעל הקרקע	70%	5%	4%	119%	1	2 + מרתף			
			מתחת לקרקע	40%								

הערה: במגרש מס' 1 הפרגולות מגיעות לקו 0 .

14. חניה : החניות יהיו בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה תכנית מתאר
ב"ש וכמסומן בתשריט שטחי החניה המקורה יוכנסו לשטחי שירות
וימוקמו בקו 0.00 מקו מגרש צדדי.

15. תנאים כלליים לתשתיות :

התחברות לתשתיות קימות בתחום התכנית יהיו באישור מהנדס
הרשות ובתאום עם חברת החשמל, משרד הקריאות, בזק וכיו"ב.

שכת התכנון המחוזית
13-04-1997
מחוז הדרום

- 7 -

16. שלבי ביצוע :

ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה.

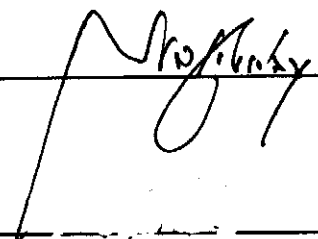
17. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מוזד מוסמד בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

18. חפסקות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א,ב.

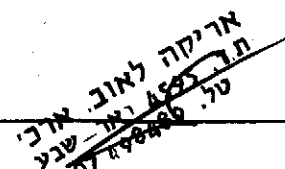
19. תנאים למתן חיתר בניה :

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו.

20. חתימות :

יוזם התכנית : 

בעל הקרקע :

עורך התכנית : 
אריקה לאוב. ארכי
ת.ד. 1595 יאן - שבע
טל. 08-6889870