

שכת התכנון המחוזית

08-06-1997

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תוכנית מפורטת 111/108/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת 9/108/03/5

- ת ק נ ו ן -

- מחוז : הדרום.
- נפה : באר-שבע.
- גוש : 38076.
- חלקות : 22, 51 (חלק), 54 (חלק).
- בעל הקרקע : מ. מ. י.
- שטח התוכנית : 2.434 דונם.
- היוזם : חטיבשווילי יוחנן.
- עורך התוכנית : רח' קלישר 5/1, באר-שבע.
- מרכז הנגב 43, באר-שבע טל: 050-353189.
- מס' רשיון 27979.
- תאריך : אפריל 1996, אוקטובר 1996, ינואר 1997, פברואר 1997.

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

הישור תכנית מס. 111/108/03/5

התכנית מוגשת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק

שם היזם המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4580
 מיום 3/7/97

עבודת התכנון המחוזית
08-06-1997
כחוז הדרום

- 1 -

מבוא

לפי התוכנית המאושרת, היעוד של המגרש הוא אזור מגורים ג',
שניתן לבנות עליו 4 קומות עם הגדרה גמישה של מספר יח"ד.
התוכנית המוצעת מגדירה את מספר יח"ד עד ל- 82 ב- 8 קומות מגורים +
ק. קרקע + ק. גג + ק. מרתף, והופכת את המגרש לאזור מגורים מיוחד.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת 111/108/03/5 שינוי לתוכנית מפורטת 9/108/03/5, בשכונה ג', באר-שבע.

2. מסמכי התוכנית

א. הוראות התוכנית ב- 6 דפים (להלן "תקנון").

ב. תשריט בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט").

ג. 3 נספחי בינוי מנחים הכוללים:

(1) נספח בינוי מנחה לפתרון חניה ושטחים פתוחים בקומת קרקע עבור 41 מקומות חניה (במפלס קומת קרקע בלבד).

(2) נספח בינוי מנחה לפתרון חניה ושטחים פתוחים בקומת קרקע וקומת מרתף עבור 82 מקומות חניה.

(3) נספח בינוי מנחה לגבי תכנון קומה טיפוסית באפשרות שימוש הבנין

למגורי סטודנטים (ראה ס' 8 ד' "לתנאים למתן היתר בנייה" להלן).

המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משנה את התוכנית המפורטת מס' 9/108/03/5 מאושרת, בתחום גבולות תוכנית זו.

4. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד על ידי שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת זכויות ומגבלות בנייה.

5. ציונים בתשריט

בהתאם לסימנים המצוינים בתשריט ומתוארים במקרא.

6. רשימת תכליות ושימושים

א. אזור מגורים מיוחד

השימושים המותרים באזור זה - מגורים.

ב. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה של תכנית מתאר ב"ש.
 כניסה לחניה במגרש מס' 22 מותרת מדרך מס' 17 ו/או מהמסעה שבתחום זיקת
 הנאה לציבור.

שטח חניה פרטית ומסעה, דרומה למגרש מס' 22, מיועד למגרשי אזור מגורים
 ג' הצמודים לחניה. כמו כן בשטח זה יותר ריצוף, גינון, מדרכות להולכי
 רגל, העברת קווי תשתית, ניקוז וכד'.

ג. זיקת הנאה לציבור

במגרש מס' 22 תינתן זיקת הנאה לציבור לשימוש משותף בתוך החניה
 ובחלק הצפוני של המגרש כמעבר משותף להולכי רגל למגרש השכן -
 גן ילדים (כפי המסומן בתשריט). כמו כן זיקת הנאה לציבור תינתן על
 המסעה בתחום חניה פרטית דרומה ממגרש מס' 22 (לפי המסומן בתשריט).
 זיקת הנאה לציבור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין.

ד. דרך

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות, גינון ומעבר קווי
 תשתית.

7. טבלת הנחיות וזכויות בנייה

א. מצב קיים בתוכנית 9/108/03/5 (מאושרת).

מספר קומות	קווי בניין			% בנייה מרבי בקומה	% בנייה מרבי			שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	אזור
					סה"כ %	למטרות שרות	למטרות עיקריות			
	בניה	% בניה	% בניה							
3 קומות + קומת עמודים	5	4	-	30	120	--	4x30=120	1.540	5	מגורים ג'
			--	--	--	--	מעל הקרקע מתחת לקרקע			

טבת התכנון המחוזית
08-06-1997
לחוז הדרום

ב. מצב מוצע.

מספר קומות	קווי בנין	תכנית קרקע מרבית במ"ר	שטח בנייה מרבי במ"ר				מס' יח' דיור	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	אזור
			סה"כ עיקרי + שרות	למטרות שרות	למטרות עיקריות	מיקום				
מספר קומות קרקע + 8 קומות + קומת גג + קומת מרתף	כמסומן בתשריט	660	660	660 (כולל 460 מ"ר מיועד לחניה מקורה)	--	מעל הקרקע קומת קרקע	82	1,496	22	מגורים מיוחד
			4,840	1,540 (*)	3,300	קומות 1-8				
			60	60	--	קומת גג				
			5,560	2,260	3,300	סה"כ מעל הקרקע				
	0 מי מכל צידי המגרש		1,496	1,496 (מיועד לחניה מקורה)	--	מתחת לקרקע				

הערות לטבלה

(* מעל לקומות המותרות תותר בניית יציאה לגג מחדר מדרגות וממעלית, משולבת בבניית חדר מכוונות למעלית וחדרים למתקנים טכניים כגון: מתקני מיזוג אוויר, הסקה, תברואה וכד' הכול במסגרת שטחי השרות שבטבלה.

8. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתר בנייה יינתן על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה - הריסת מבנה קיים.
- ג. היתרי בנייה יינתנו לאחר הסדרת תשתית הביוב המקומית כך שתוכל לשאת את כמות השפכים הנוספת מתוכנית זאת.
- ד. במידה והיתר הבנייה המבוקש הינו למגורי סטודנטים, יחולו ההגדרות הבאות:
 - (1) "מגורי סטודנטים": מגורים שבהם בכל יחידת דיור מתגורר לפחות סטודנט אחד.
 - (2) כל שימוש אחר ובכלל זה שימוש למגורים שאיננו מגורי סטודנטים מהווה שימוש חורג.

9. עיצוב אדריכלי

- א. חומרי גמר - חזיתות כל המבנים בתחום התוכנית יצופו בפסיפס. ניתן לשלב קירות מסך.
- ב. מתקני מיזוג אוויר יונחו על גגות ו/או גגונים ו/או מרפסות, יוסתרו או ישולבו חזיתית במבנה.

10. תשתיות

- א. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
- ב. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובאישור הרשויות המוסמכות.
- ג. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובאישור הרשויות המוסמכות.
- ד. חיבורי חשמל ושרותי תקשורת יהיו בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובאישור הרשויות המוסמכות.

11. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים בתוכנית המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

12. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום מגרשים יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

שכונת התכנון המחוזית
08-06-1997
מחוז הדרום

13. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע ללא שלבים במשך 10 שנים.

14. חתימות

חתימת הועדה המקומית

חתימת בעל הקרקע

אדריכל אבינעם לוין
תי"ד 164 באר-שבע 84104
טל 07-6498112 פקס 07-4498112

חתימת עורך התוכנית

חתימת הועדה המחוזית



|