

תאריך: 15.3.98

הודעה מעודדי
23.3.98

מרחב תכנון מקומי

באר-שבע

חוכנית מפורטת מס' 16/131/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 9/131/03/5, 12/131/03/5
ת"מ 29/102/02/5

מנהל תכנון מקומי דרום
ועד התכנון והזנחה תשכ"ה-1965

16/131/03/5

הודעה על אישור תכנית מס' 16/131/03/5

2/4/98

מסמ"ל לתכנון

יעיר ועדה רב-מחוזית

תאריך
עידכון

19.2.96 :
29.11.96 :
27.12.96
31.3.97
12.8.97
25.2.98

16/131/03/5

הודעה על אישור תכנית מס' 16/131/03/5

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4634

מיום 2/4/98

15-02-04

י . ק ס ל ר - א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ נ ע ר י ם
רח' נגבה 20, באר שבע טל.: 07-6278578, פקס : 07-6278588

תכנית מפורטת מס' 16/131/03/5
שינוי לתכניות מפורטות מס' 12/131/03/5, 9/131/03/5, ת.ח. 29/102/02/5

מ ב ו א

תכנית זאת מוגשת במטרה להסדיר את גבולות המגרשים של בית האבות העירוני
ושל דיור מוגן, תוך הגדלת השטח של בית האבות.
תכנית זו גם קובעת גבולות חדשים לשני מגרשים למבני ציבור (מגרשים 5א'
ו-6א').

פרק 1 - התכנית

- 1.1 המקום: באר שבע, שכ' ד'.
- 1.2 גוש: 38096.38079.
- 1.3 חלקות: 20 (חלק), 11 (חלק), 63 (חלק), 64 (חלק), 19 (חלק), 31 (חלק).
שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 16/131/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/131/03/5, 12/131/03/5 ת"מ 29/102/02/5"

- 1.4 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפים הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית", גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1000 להלן "התשריט". המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.5 שטח התכנית: כ- 24.230 דונם.
- 1.6 יוזם התכנית: האגודה למען הקשיש באר שבע. הועדה המקומית באר-שבע.
- 1.7 בעלי הקרקע: עיריית באר שבע ומינהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רח נגבה 20 באר שבע, מס' רשיון: 02624
- 1.9 יחס לתכניות קודמות: תכנית זו משנה את הוראות תכניות מס' 12/131/03/5 ו-29/102/02/5 בתחום גבול תכנית זו. כמו כן משנה תכנית זו את גבולות תכנית מס' 186/במ/5 ללא שינוי בהוראות התכנית.
- 1.10 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להסדרת גבולות מגרשים לבניני ציבור וקביעת שטח למוסד ולמגורים מיוחד ע"י שינויי יעוד וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

פרק 2 - רשימת הציונים בתשריט ופרוסם
2.1 כמסומן בתשריט ומחואר במקרא.

פרק 3 - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

- 3.1 שטח לבניני ציבור:
שטח זה מיועד לבניני ציבור.
- 3.2 שטח למוסד:
שטח זה מיועד לבית אבות.
- 3.3 אזור מגורים מיוחד:
שטח זה מיועד לבנין דיור מוגן.
- 3.4 דרכים:
הדרכים קיימים כמסומן בתשריט ואין לשנות את רוחבן או תואיהן.
- 3.5 חניה ציבורית:
שטח זה מיועד לחניה ציבורית.
- 3.6 חניה פרטית: שטח זה מיועד לחניה לשימוש המבקרים.

3.6 טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים

תכנית קרקע מירבית	קווי בנין		מספר קומות מירבית	% בניה מירבית לכל הקומות	יעוד	שטח המגרש ב-מ"ר	מס' מגרש
	לכל צד אחר	לשצ"פ					
% 50	5מ'	-	3	150%	שטח	4536	5
% 40	5מ'	-	3	120%	לבנייני	1008	6
% 40	5מ'	0.0מ'	3	120%	ציבור	12762	7
חניה, אין זכויות בניה-----						966	8
----- אין זכויות בניה-----						578	שצ"פ

3.7 טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

תכנית קרקע מירבית	קווי בנין ב-מ'	מספר קומות מירבית	% בניה מירבית				יעוד	שטח המ.גרש ב-מ"ר	מס' מגרש	
			סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע				
				שטח שרות (1)	שטח עיקרי					שטח שרות
50% 57%		3	170	20	-	20	130	שטח	4004	א5'
		3	190	20	-	20	150	לבנייני ציבור	1213	א6'
80%	לחזית דרך ולחזיתות אחרות	+3	150	10	15	10	115	שטח למוסד (3)	10650	א7'
		+8 ק' גג	200	-	-	20	180	אזור מגורים מיוחד (2)	2840	ב7'
30%	במשריט							חניה פרטית	773	ג7'
ללא זכויות בניה										

(1) קווי הבנין מתחת לקרקע יהיו לפי קווי הבנין מעל הקרקע.

(2) סה"כ יח"ד 99

(3) סה"כ חדרים: 200.

(4) עלית גג נכללת בשטח עיקרי

3.8 חניה:

החניה תהיה תקן חניה של ת"מ ב"ש.

4.1 תנאים למתן היתרי בניה :
היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תכנית זו.

4.2 מערכת תשתית :

תשתית וניקוז - יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי מים, ביוב, חשמל, התקנת קווי טלפון ותאורה, והסדרת הניקוז - הכל לשביעת רצון מהנדס העיריה והרשות הנוגעת בדבר.

4.3 תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלי תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שדות ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

15-1

ב. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת חתנות טרנספורמציה פנמיות (חדרי שנאים 9 בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנמיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

ביזמים יצטרכו להקצות אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת - קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנמיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש.
לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

4.4 הפקעה לצרכי ציבור :

השטחים המ ועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיפים 188 א' - ו 188 ב' .

4.5 חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג' לפי חוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965.

4.6 שלבי ביצוע התכנית :

המגרשים כבר מבונים ותכנית זו מתיחסת רק לשינויים ותוספות בניה. זמן בצוע לתוספות אלו: 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

חתימת העורך:

י. קסלר
מנהל מתכנון ערים
נגב 20 כ"ט ט"ו 75578

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזם:

ההגודה למען הקשיש
בית-אבות באר-שבוע
(ת.ד. 1070)