

שכת התכנון המחוזית
13-12-1998
מחוז הדרום

3224

משרד המבנים והתשתיות
חוק התכנון והמבנים תשכ"ה-1965
12/1998/5
מחוז הדרום
משרד המבנים והתשתיות
מחוז הדרום
סמנכ"ל לתכנון

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - באר-שבע
מגרש מסחרי בשכונת נחל עשן

מ/1998

הודעה על אישור תכנית מס. 12/1998/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4222
מיום 12/1/99

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 12/206/03/5
המהווה שינוי לתכנית מס' 75/במ/5

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע
גושים וחלקות:	:	כ.ב. 9 חלקה 10
שטח התכנית	:	1.031 דונם
יוזם התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון
המתכנן	:	אדריכל אלי עמיחי
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	:	24.5.98 , 18.9.97 , 20.4.96 , 25.9.95

שכת התכנון המחוזית
13-12-1998
בכרזה הדרום

תכנית מפורטת מס' 12/206/03/5 - מבוא

מגרש מס' 904 הינו מגרש המיועד לחנויות.

אחוזי הבניה המקוריים לא ניתנו לניצול מלא כולל חניה בתחומי המגרש, ולפיכך משנה תכנית זו את קוי הבנין ואת אחוזי הבניה.

לחזיתות הדרכים יהיה קו בנין 0.0, כאשר בחזיתות אלה יהיה מעבר מקורה אל החנויות.

קוי הבנין הצדדיים נשארים ללא שינוי.

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 12/206/03/5 המהווה שינוי לתכנית מס' 75/במ/5.
2. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה הכולל הסדרי החניה, המצורף לתקנון.
3. מטרת התכנית
שינויים באחוזי בניה וקזי בנין של מגרש מס' 904 המיועד למסחר.
4. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר באר-שבע והיא משנה את תכנית מס' 75/במ/5 בתחום גבולות תכנית זו.
6. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' ולחוק התכנון והבניה 1965.
7. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א, ב.
8. תכליות ושימושים
אזור מסחרי - לא תותר בניה פרט לחנויות. תותר בנית מבני עזר כגון מחסנים ומרחבים מוגנים, כחלק בלתי נפרד מהמבנה.
9. הנחיות בניה
גובה המבנה יהיה בן קומה אחת ולא יותר מ-6 מ' מפני קרקע סופיים (גובה אבן שפה בפניה הגבוהה בחזית המגרש). הגובה נטו של החנויות יהיה לפחות 4.5 מ'. תותר בנית קומת גלריה.
בחזית הרחוב, על קו בנין 0.0 יבנה מעבר מקורה בעומק של 2.5 מ' לפחות.
- 9.1 גדרות
בין מגרש זה למגרשים השכנים תבנה גדר בגובה 1.80 מ'.
הגדר תבוצע מבטון גלוי בגימור חלק ואחיד.
- 9.2 חומרי גמר של המבנה - גימור חזיתות המבנה יהיה מהומרים קשיחים, דוגמת ציפוי אבן נסורה או מסותתת, אריחי קרמיקה או מוזאיקה.
10. תנאים למתן היתרי בניה
היתר בניה ינתן על פי תכנית זו באישור הועדה המקומית.
11. חניה
החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה בתכנית מתאר באר-שבע.

12. הנחיות כלליות לתשתית

12.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

12.2 תשתיות חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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	5 מ'	6 מ'
22 ק"ו		
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 כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק 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 שרותים 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.

2. 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 תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה 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 הפנימיות.

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

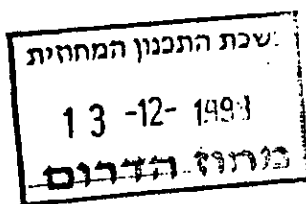
13. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

אזור	ציון בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות	% בניה בכל הקומות ושטח בניה	קוי בנין במ'		
							קדמי	צדדי	אחורי
אזור מסחרי	אפור מותחם שחור		607	40%	1	40%	5	4	-

14. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

קרקע יעוד	מגרש מס'	שטח מגרש בדונם	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר) במגרש				מס' בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	
			סה"כ (עיקרי + שירות)	מטרות שרות		מטרות עיקריות				
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע
אזור מסחרי	904	0.607	45%	10%		35%	1	45%	כמסומן בתשריט	

15. שלבי ביצוע התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



חתימות

היוזם
משרד הבינוי והשיכון
פחול הדרום
2.12.98

המתכנן
אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים

בעל הקרקע