

העתק משלדי
20.12.98

שכת התכנון והבניה
25-11-1998
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב מקומי באר - שבע

תכנית מפורטת מס' 8/191/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/191/03/5

יוזם התכנית : ש. גוזלן בע"מ

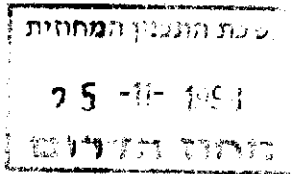
עורך התכנית : אדריכל לוי אילן

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הישור הכניס מס. 8/191/03/5	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 28/12/98 על אישור התכנית.	
סמל התכנית	מחוז הדרום
הודעה על אישור הכניס מס. 8/191/03/5	
פורסם בלוח השבועון מס. 4724	
26/1/99	

תאריך 16/06/98

העתק מסמך
20.12.98



מבוא

עם אכלוס השכונה נוצר מצב של מחסור בשטחים מסחריים באזור.
תכנית זו מציעה תוספת חזית מסחרית ובית כנסת באזור מגורים מיוחד בשכונה
ו' החדשה ב"ש, והוספת יח"ד על פי המאושר בפועל.
תוספת לחזית מסחרית הומלצה ע"י אדריכל התבע שתכנן את השכונה
גרשון ציפור אשר לדעתו יש מקום לתוספת חזית מסחרית במקום.

העתק מסודר
80.2.98

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 8/191/03/5 שינוי מס' לתכנית מפורטת מס' 3/191/03/5

2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א. 1 גליון של תשריט הערוך בק.מ 1:500 (להלן: התשריט)

ב. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

3. גוש _____ : 38353 (לא מוסדר)

4. שטח התכנית: שטח התכנית בתחום הקו הכחול הוא 5,218 דונם.

5. יוזם התכנית: ש. גוזלן - בע"מ רח' הדסה ב"ש.

6. עורך התכנית: לוי אילן אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 32581.

7. בעל הקרקע: מ.מ.י.

8. מטרת התכנית: הוספת בית כנסת וחזית מסחרית באיזור מגורים מיוחד ומספר יחידות דיור.

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכנית מס' 3/191/03/5 בתחום גבולות תוכנית זו.

10. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים מיוחד: באזור זה תותר הקמת בניינים מגורים עד 9 קומות + ק. עמודים + 2 קומות מתחת למפלס הכניסה, תותר הקמת בית כנסת במפלס מתחת למפלס הכניסה.

ב. חזית מסחרית: תותר לאורך החזית המסחרית הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע ובמפלס מתחת למפלס הכניסה על פי המצב הטופוגרפי של הבניינים, תותר הקמת שטחים לאחסנה, במפלס שמתחת למפלס הכניסה.

התכליות המותרות: מסחר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף מס' 15.

ג. דרכים: מיקום הדרכים ורוחבם יהיה על פי המצוין בתשריט.

הערה משדרי
30.12.98

שירות ההכנון המחוזית
25-11-98
החלק הדרום

11. טבלאת זכויות בניה:

א. מצב קיים: ע"פ תכנית מס' 3/191/03/5

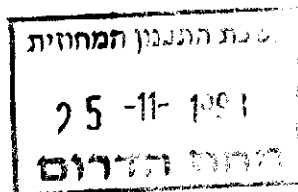
אזור	מגרש מס'	שטח מגרש (דונם)	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים במגרש				סה"כ עיקרי שירות +	תכנית שטח מירבי	מס' קומות מירבי	קו"י בנין
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	מעל מתחת	מעל מתחת				
				מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה				א
מגורים מיוחד	182 א'	4.046	99	8.910 מ"ר	6.000 מ"ר	1.980 מ"ר	16,890 מ"ר	3,520 מ"ר	7-1-9	ק.ע. +	כמסומן בתשריט

הערות: * השטח למטרות שירות מתחת לקרקע מיועד לחניה בגובה עד 2 קומות.

ב. מצב מוצע:

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים במגרש				סה"כ עיקרי שירות +	תכנית שטח מירבי	מס' קומות מירבי	קו"י בנין
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	מעל מתחת	מעל מתחת				
				מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה				א
מגורים מיוחד	182 א'	4.046	118	7,910	300	2,500	5,130	15,840	3,520	9-2-9	כמסומן בתשריט *
חזית מסחרית				400	300	100	250	1,050		קומות מתחת למפלס הכניסה	
סה"כ				8,310	600	2,600	5,380	16,890	3,520		

הערות: * קו"י בנין לחניה ולשימושים טכניים מתחת למפלס הכניסה-0.
** השטחים למטרות עיקריות במפלס מתחת הכניסה נובע ממצב הטופוגרפי הנתון
קו"י בנין, לפי קו"י בנין מעל מפלס הכניסה.
*** שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה באזור מגורים מיוחד מיועד לבית כנסת.
**** שטח לחניה - 4,130 מ"ר
**** שטח לאחסנה למגורים - 1,000 מ"ר
**** אין חניה מקורה למסחר.



- 4 -

העתק משודדי

12. חניה: החניה תתוכנן בגבולות המגרש ועל פי תקן חניה של עיריית ב"ש. תובטח הפרדה בין החניה למגורים לחניה לחזית מסחרית.

13. הנחיות כלליות לתשתית:
א. כל התשתיות יהיו בתיאום עם: הרשויות המוסמכות.

ב. הנחיית חברת חשמל:
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 מקיר 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מיכלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

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 שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת - ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

העתק משדדי

30.12.98

- 5 -

אספקת החשמל:

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

הידמים 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 להקצות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבל חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להתיר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון ובקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איבנו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעלולה הוסכם עם חברת החשמל.

צויות בתכנית: על פי המסומן בתשדית ומתוא במקרא.

תנאים למתן היתר בניה: היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ובאישור הועדה המקומית.

סוג המסחר המותר לשימוש יקבע בשלב מתן רשיון עסק כפוף לכל האישורים הנדרשים ותאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח שלא יעבור כל חלק ממערכת אינסטלציה סניטרית מהמגורים בתוך חלל התכנית.

עלבי ויצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

חתימת יו"ם התכנית:

ש. גוזלן

זכר לעבודות בניה ופיקוח בע"מ
ח.ד. 5691 מת-טכע 84155

תאריך: 16/06/98

חתימת עתיר התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

גוי אילון
מנהל המטה