

0003232

שירות הכולטון המהווה
25-11-1998
מחוז הדרום

-1-

מחוז הדרום

מרחב מקומי באר - שבע

תכנית מפורטת מס' 9/191/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 191/03/5

יוזם התכנית : ש. גוזלן בע"מ

עורך התכנית : אדריכל לוי אילן

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

מחוז הדרום
שירות הכולטון המהווה
1985-1986

9/191/03/5

תכנית מפורטת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.12.98 לאשר את התכנית.

מנהל המחוז
יו"ר ועדה המחוזית

מחוז הדרום
שירות הכולטון המהווה
4724

26.1.99

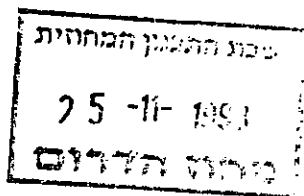
תאריך 16/06/98

שכתוב המנהל המחוזי
25-11-1951
משרד המבחנים

0

מבוא

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



-2-

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 9/191/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 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 14,139 דונם.
5. יזום 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 חזית מסחרית באזור מגורים מיוחד ומספר יח"ד.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את הוראות תכנית מס' 191/03/5, בתחום גבולות תכנית זו.
10. תכליות ושימושים:
 - א. איזור מגורים מיוחד: באזור זה תותר הקמת בניינים מגורים עד 9 קומות + ק. עמודים + 2 קומות מתחת למפלס הכניסה.
 - ב. חזית מסחרית: תותר לאורך החזית המסחרית הקמת שטחי מסחר ובמפלס מתחת למפלס הכניסה על פי המצב הטופוגרפי של הבניינים.
- התכליות המותרות: מסחר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף מס' 15.
- ג. דרכים : מיקום הדרכים ורוחבם יהיה על פי המצוין בתשריט.

11. טבלאות זכויות בניה:
 א. מצב קיים: על פי תוכנית מס' 191/03/5 ועל פי תשריט חלוקה מס' 191/03/5 (33).

אזור	מס' מגרש	מספר יח'	שטח המגרש	מספר קומות מירבי	כסוי קרקע מירבי מ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש	קווי בניה מועדיים		היקפי בניה מירביים במגרש	שטח עיקרי	שטח שטח	מס' מגרש	אזור
							מספר קומות מירבי	קווי בניה					
מגורים מיוחד	315	204	10,547	9-17 קומות + עמודים	3080	22440	5	5 לפי המסומן בתשריט	200	22,240	315		

מס' תכנית 25-11-1991
 משרד המרחב והתשתיות

ב. מצב מוצע:

הערות	קווי בניה	תכנית מירבית במ"ר	סה"כ במגרש במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש			סה"כ במגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטח המגרש בזונם	מס' קומות מירבי	שטח המגרש	מס' מגרש	אזור
				שטח שטח	עיקרי	שטח							
*	כמסומן בתשריט	3,800	46,840	15,700	8,900	22,240	46,840	241	10,547	9 + 2	315	מגורים מיוחד	
**													

			47,140	15,800	8,900	22,240	47,140						

* קו בנין לחניה ומתקנים טכניים מתחת למפלס הכניסה - 0.
 ** שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה עקב מצב טופוגרפי נתון, קווי בנין לפי קווי בנין מעל למפלס הכניסה.
 *** שטח שטח מתחת למפלס הכניסה מיועד לחניה, לאחסנה ומתקנים טכניים למגורים.
 **** שטח לחניה למגורים - 14,700 מ"ר
 שטח לאחסנה למגורים - 1,000 מ"ר
 ***** אין חניה מקורה למסחר.

ש.ב.מ. התכנון והשחמל
 25-11-1994
 מרחוק הדדום

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

13. הנחיות כלליות לתשתית:

- 14.1 כל התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 14.2 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.

ב. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמול 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 דרכי 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 להקות 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.

ציונים בתכנית: על פי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ובאישור הועדה המקומית, היתר בניה לאזור מגורים מיוחד ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

סוג המסחר המותר לשימוש יקבע בשלב מתן רשיון עסק כפוף לכל האישורים הנדרשים ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח שלא יעבור כל חלק ממערכת אינסטלציה סניטרית מהמגורים בתוך חלל החנויות.

שלבי ביצוע: התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

חתימת יודם התוכנית
חתימת יודם התוכנית
חתימת יודם התוכנית

בני אילן
אשר מנהל שטח

חתימת עורך התנ

חתימת בעל הקרקע:

תאריך: 16/06/98