

6-3454

שכת התכנון המחוזית  
28-06-1999  
מחוז הדרום

מקיף ז'

ד פ ה ס ב ר

התכנית מכשירה שטח להקמת בי"ס מקיף ז'.  
הבי"ס יוקם בחלקו על שטח שיועד לב"יס ובחלקו על שטח שיועד לאוניברסיטה  
בן גוריון.  
הנ"ל במסגרת עיסקת החלפת שטחים בין העירייה לאוניברסיטה.  
שטחי האוניברסיטה הנותרים ישארו לפי ייעודם המקורי.

מסגרת התכנון המחוזית  
תקן התכנון והבטיח התכנון - 1965  
13/9/99  
13/9/99  
לגשר את התכנית.  
סגן יו"ר  
יו"ר

13/9/99  
הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום

שכת התכנון המחוזית  
28-06-1999  
מחוז הדרום

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ ל ב א ר - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' 13/203/03/5

שינוי לת.מ מס' 10/203/03/5  
ולתוכנית מס' 1/6/במ/5

מקיף ז'

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר-שבע - מקיף ז'
גוש + חלקה:	כתף באר-שבע 5 (חלקים) 38158 , 38160
שטח התוכנית:	111.120 דונם
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
היוזם:	עיריית באר-שבע
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רשוי 39616)
תאריך:	21.01.98
עדכון:	30.03.98
עדכון:	26.07.98
עדכון:	19.08.98
עדכון:	18.10.98
עדכון:	30.10.98

שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 13/203/03/5, שינוי לתכנית מס' 1/6/5 במ/5 ולת.מ. מס' 10/203/03/5 (להלן התוכנית).

מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור, ע"י שינויים ביעודי קרקע, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

חיס לתוכניות אחרות

תכנית זו כפופה לת.מ. מס' 10/203/03/5 ולתוכנית מס' 1/6/5 בת/5 למעט שינויים המפורטים בתוכנית זו. התוכנית כפופה להוראות תכנית מתאר באר שבע ותיקוניה.

מסמכי התוכנית (המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית)

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

ציונים בתשריט - בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.

חניה

- 6.1. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תוכנית מתאר באר-שבע.
- 6.2. סימון "החניה הפרטית" בגבולות המגרשים בתשריט הוא מנחה בלבד.

רשימת תכליות ושימושים

7.1 שטח לבנייני ציבור

- א. מגרש מס' 1 - ישמש למבני הוראה, מעבדות, אולמות כנסים, ספריות, משרדי מנהל האוניברסיטה והסטודנטים, ספריות, אולפני, תקשורת טלויזיה וקלנוע.
- ב. מגרש מס' 2 - ישמש לבי"ס תיכון.
- ג. מגרש מס' 3 - ישמש לבי"ס יסודי.

7.2 ש.פ.פ.

תותר בנית סככות צל, פרגולות, ארקדות, קולונדות, חניונים מקורים ומתקנים טכניים.

7.3 דרכים

ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות, מעבר הולכי רגל וכלי רכב.

7.4 חניה פרטית - תותר חניה פרטית בלבד.

7.5 פרוזדור חשמל

מיועד למעבר פרוזדור חשמל. בנוסף לכך תותרנה עבודות פיתוח בתאום ובאישור חברת חשמל לישראל.

7.6 זכות מעבר לציבור - תנתן זכות מעבר לציבור בקומת קרקע.

1

שכת התכנון המחוזית  
28-06-1999  
מחוז הדרום

8.א. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים לפי ת.מ. מס' 10/203/03/5

הערות	קרי בנין	מס' יח'	אחוזי בניה מירביים						מס' קומות	שטח מגרש בדונם	מגרש מס'	אזור
			תכס-ית מיר-בית %	% בניה ס"ה	שטח שרות		שטח עיקרי					
					מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת				
(1)	לפי מסומן בתשריט	-	60	320	90 לחניה 10 להיתר השימושים	80	-	140	8	27.678 11.385	204 205	שטח לבני-ציבור
										0.450	801	שביל להולכי רגל
	על כניסה קובעת לפי מסומן בתשריט		10	10	-	1	-	9	1	0.600 13.455 0.754 0.722 1.976 1.976 0.722 11.707	304 305 306 310 311 312 313 317	ש.פ.פ.

הערות לטבלה:

(1) - שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: מחסנים, מתקנים טכניים, מקלטים וחניה.

טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים לפי ת.מ. מס' 1/6/5 במ' 1/6

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש	מס' קומות	% בניה לקומה	% בניה בכל הקומות	קרי בנין	
						קדמי	אחורי
שטח לבני-ציבור	909	1.204	3	35	105	5	5
שטח לבני-ציבור	910	1.204	2	70	70		

ב. טבלת אזורים שימוש ומגבלות בניה - מוצע

קוד בנין	תכנית מירבית ב-%	אחוזל בניה מירבילים ב-%					מס' קומות	שטח מגרש בדונם	מגרש מס'	אזור
		ס"ה	שטחי שרות		שטח עיקרי					
			מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת				
ק' צ' א'	60	320	90	80	-	140	8	16.855	1	שטח לבניני ציבור
מעל כניסה קובעת לבנין למ"ב		170	10	20	-	50	3	34.748	2	
מתחת כניסה קובעת 0 לכל הכיוונים			10	20	-	50	3	9.817	3	
	-	-	-	-	-	-	-	15.067	305	ש.פ.פ.
	-	-	-	-	-	-	-	0.754	306	
								0.600	307	
	10	10	-	1	-	9	1	0.722	310	לפי המסומן בתשריט
								1.976	311	
								0.600	312	
								0.950	313	
								11.140	314	

9. הנחיות כלליות לתשתיות

9.1 חשמל - הוראות בנינו ופיתוח

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוד חשמל עיליים, בקרבת קוד חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוד החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

איך לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

- 9.2. ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.  
9.3. בניב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.  
9.4. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

10. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

11. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

12. עיצוב אדריכלי

- א. על כל המבנים בשטח התוכנית להוציא אזור מחקר יישומי ושרותים טכניים יחולו כללי העיצוב הבאים:  
1. חומרים מותרים: חומרי גמר קשיחים כגון: בטון גלוי, אבן, ציפוי אבן, קרמיקה או פסיפס, חלונות אלומיניום וקירות מסך.  
2. כל המתקנים הטכניים החיצוניים (כולל על הגג) יוסתרו.  
3. כל התשתית תהיה תת-קרקעית.

13. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.  
ב. היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית זו ובאישור הועדה המקומית.  
ג. היתרי בניה יוצאו לאחר שתערך בדיקה אקוסטית של השפעת רעש הרכבת ואלמנטים אחרים בסביבה, על מבנה בית הספר. מסקנות הבדיקה כאמור ייושמו בהיתרי הבניה.

14. שלבי ביצוע

התוכנית היא לטווח ארוך וחיבת לענות על צרכים משתנים במשך תקופה ארוכה, היא תבוצע בשלבים במשך 25 שנה.

אלשורים

שכת התכנון המחוזית  
 28-06-1999  
 מחוז הדרום

שרשבסקי מרש אזור תל אביב בע"מ  
 חתימת המתכנן..... שד' שא"ר 21 באר-שבוע 84894  
 יולפיקט 6272427, 07-6270689

.....חתימת בעל הקרקע.

*Handwritten signature*

.....חתימת הרוזם.

