

6-3442

16.2.97

מבוא לתכנית מפורטת מס' 5/מק.2010

מגרשים מס' 12, 62 ממוקמים עפ"י תכנית מפורטת מס' 6/192/03/5 בשכ' נווה זאב פלחים 2-3 ונמסרו ליזם אחד.

במגרש מס' 12 נשארו 260.56 מ"ר (שטחים עיקריים) שלא ניתן לנצלם במגרש.

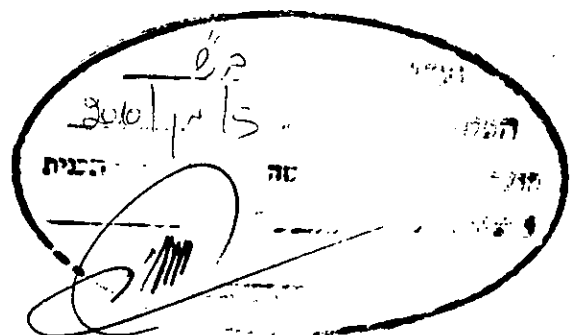
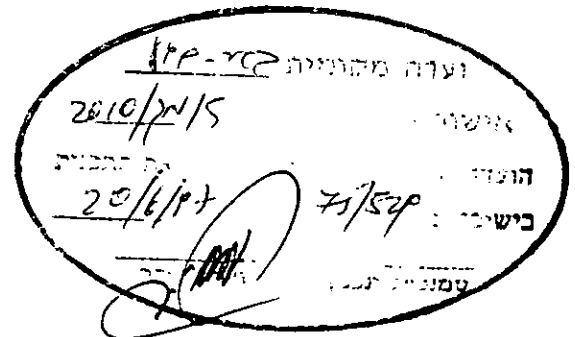
היזם מבקש להעביר שטחים אלה למגרש מס' 62 עפ"י סעיף 62א (א) (6) בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

כמו"כ מבקש היזם תוספת גובה במגרש מס' 62 מ-6 קומות + ק. מסחרית ל-7 קומות + ק. מסחרית. הפרש השטחים במצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 272873

אדר' טובה ויינברגר



מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/...

שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/192/03/5

תקנון

מחוז :	הדרום
נפה :	באר שבע
מקום :	באר שבע, שכ' נווה זאב
תאריך :	פברואר 1997

פרק א' - התכנית:

1. המקום : באר שבע, שכ' נווה זאב פלחים 2-3.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/..., שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/192/03/5.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "תשריט").
4. שטח התכנית : כ-7.696 דונם.
5. גושים : 38139 (בהסדר), 38060 (בהסדר).
6. יוזם התכנית : ב.צ. הנדסה בע"מ ח.פ. 6-109329-51, מרכז הנגב 46 באר שבע.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדרי טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע.
9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/192/03/5 בשטחים בגבולות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : העברת שטח עיקרי ממגרש מס' 12 למגרש מס' 62 לפי סעיף 62א (א) (6) בתיקון 43 עמ' 26, 27 ותוספת גובה במגרש מס' 62.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות שימושים, מגבלות והנחיות בניה:

1. אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 12)
שימושים: מגורים.

2. אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 62)
שימושים: מגורים ומסחר.

3. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה
מצב קיים

מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	זכויות בניה				מיקום	מס' מגרש	יעוד					
			סה"כ למטרות עיקריות	סה"כ למטרות שירות	תכנית מירבית	סה"כ לכל הקומות				קווי בנין	מס' קומות	מס' יחיד		
													מ"ר	מ"ר
36	12	3045	מעל הקרקע	3600	1600	5200	35	עפ"י תשריט	6 + ק"ע	36				
			מתחת הקרקע											
48	62	4689	מעל הקרקע	5300	2100	7400	35	-	6 + ק.מסחרית	48				
			מתחת הקרקע											
			מס' יחיד	סה"כ	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	מיקום	סה"כ למטרות עיקריות	סה"כ למטרות שירות	תכנית מירבית	סה"כ לכל הקומות	קווי בנין	מס' קומות	מס' יחיד
			ל- 2 המגרשים	7,734		8,900	3,700	12,600						

מצב מוצע: (הנחיות ומגבלות בנייה)

מס' יחיד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש ב- מ"ר					שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור
				סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
					מטחת לקרקע	מעל לקרקע	מטחת לקרקע	מעל לקרקע			
		ק	צ	א							
36	6 + ק.עמודים + גג טכני	כ מ ס ו מ נ ב ת ש ר י ס	35%	4,939.44	1,600	--	3,339.44	--	3,032	12	אזור מגורים מיוחד
48	7 + ק.מסחרית + גג טכני	כ מ ס ו מ נ ב ת ש ר י ס	35%	7,660.56	2,100	--	5,560.56	--	4,664	62	
				12,600	3,700	--	8,900	--	7,696	סה"כ ל- 2 המגרשים	

פרק ג' - כללי

1. שירותים הנדסיים:

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע ואישורו. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבון, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

2. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים-
 א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 * ברשת מתח נמוך 2 מטרים
 * בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
 * בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים
 ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

4. חנייה: החניה תהיה בהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע. תהיה אפשרות להתיר חנייה מחוץ למגרשים באישור משרד התחבורה. ביצוע מגרשי החניה יהיה מאבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת המכוניות ופרגולות.

5. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

6. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זאת.

7. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א', ב'.

9. חזית מסחרית: תותר, לאורך החזית המסחרית, הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנינים בשטח של 500 מ"ר למגרש.
- התכליות המותרות: מסחר קמעוני, בתי אוכל ומשקה, שרותים אישיים כגון: משרדי תווך, מכון יופי, בתי מרקחת ותכליות דומות, שאינן מהוות מטרד לסביבה ובתנאי של אישור רשות הרישוי המקומית. תנאי להוצאת התרי בניה הוא הכנת תכנית בינוי לביצוע הכוללת הוראות לעיצוב החזית המסחרית וכן הפרדה בין השטח המסחרי לבין המגורים.
10. חזית לעיצוב אדריכלי: חזיתות המבנים באזור זה יהיו בעלי אופי המשכי, בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.
11. מחסנים: בבתי מגורים באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים ג', תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע או מרתף בשטח של עד 6.0 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח המחסנים ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו.
12. מרפסות שירות: לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שירות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים:
1. מתקן צינון או מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת הדיור.
 2. מכונת כביסה.
 3. כיור שרות.
 4. מתקן ומסתור לתליית כביסה.
 5. ארון שרות.
- כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, בקנ"מ 1:50 להסתרת כל המכלולים הנ"ל. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא יבנה מעל לכניסת הבית. לא יותרו מתקנים לצינון ו/או מיזוג אויר גלויים.
13. מרזבים וצנורות: לא יאושרו מרזבים וצנורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמודים.
14. גגות: חלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון: מערכות סולריות, קרור וצנון וכיו"ב ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות הבנין. חומרי החיפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני וכיו"ב).
15. תנאים לצורתו ומראהו של הבנין: הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין. חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או כל ציפוי קשה באישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח.

חתימת עורכת התכנית:

סובה יינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 20059 סל 272873

חתימת יוזם התכנית:

ב.צ. המסכה בע"מ

חתימת בעל הקרקע: