

6-344p

4/שיאדם-3

שכת התכנון המחזית
19-12-1999
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 126/108/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 110/108/03/5, 105/108/03/5

מחוז הדרום
126/108/03/5
13/12/99
186/108/03/5
2846
25/1/00

היוזם : שיאים חדשים בע"מ

בעל הקרקע : שיאים חדשים בע"מ, מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אריקה לאוב ארכ'

תאריך : 19.08.99

שכת התכנון המחוזית

19-12-1993

~~מחוז הדרום~~

מ ב ו א

תכנית זו באה לשנות שימוש ממבנה משרדים ומגרש ש.צ.פ. קיים למבנה מגורים משולב במסחר ובשטח הנוסף תותר חניה תת קרקעית בלבד מעל לחניון תת קרקעי יותר גינור לרווחת הבנין.

חלק נוסף משטח הש.צ.פ. הקיים ישמש לחניה עילית ותת-קרקעית, דרכי גישה בשילוב פינות משחק גינור ופיתוח לרווחת המגורים ושאר השימושים בסביבה הקרובה.

בנוסף לכך יותרו פסי ש.צ.פ. בקרבת הדרך ובקרבת מגרשים קיימים בהם לא תותר בניה מכל סוג שהוא ותותר בהם רק העברת תשתיות ציבוריות.

כמו כן תוקן רוחב הדרך ברח' יד ושם מ-12 ל-14, הרוחב שהיה רשום בתב"ע, הקיימת היה טעות סופר.

שכת התכנון המחזית

19-12-1999

מחוז הדרום

1. מקום : רח' שז"ר-יד ושם שכונה ג' באר-שבע.
2. נפה : באר-שבע.
3. שם התכנית : תכנית מס' 126/108/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 110/108/03/5, 105/108/03/5.
4. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 8 דפי הוראות (להלן התכנית) גליון אחד, תשריט ערוך בק"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ב. טבלת איזון.
ג. נספח מנחה למערכות דרכים.
5. ציונים בתשריט : כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.
6. שטח התכנית : 12.17 דונם
7. גוש וחלקה : גוש 38030 חלקות 4, 183 (חלק) 176 (חלק) גוש 38056 בהסדר
8. מטרת התכנית : הגדלת אזור משולב מגורים ומסחר, תכנון שטחים מיועדים לחניות ציבוריות ופרטיות ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה להוראות התכנית 110/108/03/5, למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
10. תכליות ושימושים :
 - א. אזור משולב מגורים + מסחר :

במגרש 15 תותר בניית שני בנייני מגורים לדירות קטנות מגדל קדמי ורח' שז"ר ובו 98 יח"ד שכ- 75% מהן שטח אינו עולה על 60 מ"ר דהיינו 5 יח"ד בקומה עד 60 מ"ר ו-2 יח"ד בקומה מעל 60 מ"ר, ובנין מגורים הפונה לרח' יד ושם בהיקף של 216 יחידות דיור קטנות ששטח עיקרי ליחידה אינו עולה על 60 מ"ר. סה"כ 314 יח"ד בשני הבניינים. השימושים המותרים באזור המסחרי בקומת הקרקע הם : בתי קפה, מסחר קמעונאי, בנקים משרדים וכיו"ב.
המגדלים בנויים על קומות חניונים תת קרקעיים בתחומי המגרש. בשטח המסופח הצפוני יותרו חניות תת קרקעיות בלבד ומעל פיתוח, גינון, מתקני משחקים. לא תותר במפלס העליון כל בניה. הכניסה לחלק הצפוני של המגרש 15 תהיה דרך מגרש מס' 1.
 - ב. ש.צ.פ. משולב בחניה :

במגרש 1 תותר חניה עילית ותת קרקעית ציבורית, משולבת בגינון. תותר העברת תשתיות עירוניות. בחלקו העליון כ-20% משטח החניון יהיה מגונן כולל מתקני משחקים.
ממגרש זה תותר כניסה לחניון במגרש 15.

1999-12-19

מחוז הדרום

- 4 -

ג. שצ"פ :

מגרשים 2,3,4, ישמשו לגינון בלבד. תותר העברת תשתיות עירוניות בלבד.

ד. דרכים :

מיקום הדרכים ורוחבן כמסומן בדרכים.

11. הנחיות בניה :

א. מיגון עפ"י הוראות הג"א.

ב. חמרי גמר - חמרים עמידים וקשיחים כגון : אבן, גרנוליט, פסיפס בשילוב קירות מסך.

ג. כל התשתיות הפרטיות יועברו בתחומי המגרש.

ד. בקו בנין 0 החזית תהיה אטומה.

ט.כ.ת. התכנון המחוזית

19-12-1999

מחוז הדרום

12. טבלת מגרשים וזכויות בניה :

זכויות בניה ב- % משטח המגרש במגרש מס' 15 - מצב קיים

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מפלס	עקרי	שרות			סה"כ זכויות בניה ב- %	מספר קומות	תכנית	קרי בנין
					כללי	חניה	סה"כ				
15	2400	מגורים	מרתף מתחת לפני הק.	---	15	80	95	95	1	95	כמסומן בתשריט
		מגורים	מפלס כניסה מעל הק.	---	20	50	70	70	1 קומה לשמוש עקרי 2 מפלסים לשמוש שרות		
		מגורים	בקומות	342	127.5	---	127.5	469.5	18 קומות מעל קומת הכניסה + 1.5% שטחי שרות על הגג	כל היעור-דים ביחד 85	
		סה"כ ביעוד מגורים		342	162.5	130	292.5	634.5			
		מסחר	מפלס כניסה מעל הק.	20	10	---	10	30	1 קומה לשמוש עקרי 2 קומות לשרות		
		מסחר בקומות		157.5	46.5	---	46.5	204	9 קומות מעל ק. כניסה + מבנה שרות על הגג		
		סה"כ ביעוד מסחר		177.5	56.5	---	56.5	234			
		סה"כ כללי		519.5	219	130	349	868.5			

מספר יח"ד כללי - 216.

טבלת זכויות בניה מצב מוצע

שנת התכנון המחזית

19-12-1999

מחוז הדרום

זכויות בניה ב-% משטח המגרש

קרי בנין	תכ- סית ב-%	מספר קו- מות (2)*	סה"כ יח"ד	סה"כ זכויות בניה ב-%	שרות ב-%		עיקרי ב-%			מפלס	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מג- רש
					כללי	חניה	מסחר	מגורים	חנ- יה				
כמס- ומן בתש- ריט	100	2	216 מבנה קיים + 98 מוצעות סה"כ 314	115	25	90	---	---		מרתף מתחת לכני- סה הקוב- עת	מגור- ים משולב במסחר	5000	15
	90	20		419	120	50 (1)*		240	9	מעל לכני- סה הקוב- עת			
	100	2	----	200	2x5= 10		2x95 190	----	----	מתחת לקרקע	ש.צ.פ. משולב בחניה	1450	1
				----	----	---		----	----	מעל לקרקע			

(1)* החניה תהיה בקומה ראשונה ושניה מתוך 20 הקומות. תהיה הפרדה פיזית בין חניות מגורים למסחר.

(2)* מספר הקומות למגדל המזרחי הוא 18 מעל קומת הכניסה ולמגדל המערבי 14 קומות מעל קומת הכניסה.

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

14. תנאים למתן היתר בניה : א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו, באישור הועדה המקומית.
לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנון ע"י מהנדס העיר להנחת קוי מים, ביוב בתוואי חליפי והסדר הואדי ע"י מוביל ניקוז סגור כולל פתרון לביוב וניקוז עבור המגרשים הסמוכים (משרד הבטחון, ויצו וכו'), תכנון הסדרי תנועה בשד' שז"ר ורח' שלום בכל הקשור לכניסה ויציאה למגרש 15.

ב. היתרי הבניה למסחר ולחניונים תת קרקעיים יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר-שבע.

15. תנאי איכלוס : ביצוע בפועל של השינויים במערכת המים והביוב במגרש והסדרת מערכת הדרכים בכל הקשור לכניסה ויציאה למגרש 15 בלבד.

16. חניה : החניה תתוכנן עפ"י מקום חניה 1 ל-2 יח"ד במבנה הקיים ולפי 1.3 מקומות חניה לדירות קטנות עד 60 מ"ר במבנה המוצע, בתחומי המגרש. ליח"ד מעל 60 מ"ר החניה תהיה לפי תקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע.

17. תשתית : א. חיבור לתשתיות קיימות באישור הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.

ב. הסדרת קוי התשתיות יושלם עם התקדמות הבניה.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי 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 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 לכבל 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.
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'. כמוכן, 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 הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

18. תאריכים ושלבי ביצוע התכנית : התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

19. חתימות :

או"ת לאזור ארכ.
ת.ד. 4595 באר שבע
מתכנן

שיאים חדשים
עבודות בניה ופתוח בע"מ
ח.פ. 51-1878142
בעל הקרקע

שיאים חדשים
עבודות בניה ופתוח בע"מ
ח.פ. 51-1878142
הד"ר התכנית

ט.ג.ת התכנון המחוזית
19-12-1999
מחוז הדרום