

6

טבת התכנון המחזית

מחוז - חו - 03

~~מחוז הדרום~~

- 1 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי

באר-שבע

עיר עתיקה

תכנית מפורטת מס' 75 /177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 56/177/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 177/03/5
איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים

משרד הפנים מחוז דרום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הוצעה תכנית מס' 25/177/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

היום 25/10/00 לאשר את התכנית.

סגנית נאמן

הועדה המחזית

תאריך: 18.04.99

25.07.99

19.01.00

17.4.00

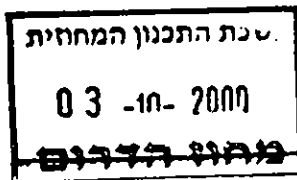
31.05.00

25/177/03/5

6935

23/11/0000

ו. סר



מ.ב.א

שטח התוכנית ממוקם בעיר העתיקה ברח' כפר דרום, ומוזכב משני מגרשים.
מגרש שיעודו מוסד ומגרש שיעודו מגורים משולב.
היוזמים מבקשים לאחד את המגרשים וליעד את כל השטח למוסד (בית אבות טיפולי).
המבנה מתוכנן לקומת קרקע ועוד 2 קומות.

פרק 1 - התכנית

- 1.1 מחוז : דרום .
- 1.2 נפה : באר-שבע .
- 1.3 המקום : באר-שבע דה' כפר דרום
- 1.4 גוש : 38033, חלקה 10 (חלק) - 126 בהסדר .
- 1.5 שם התכנית : תכנית זו תקרא : " תכנית מפורטת מס' 75 / 177/03/5 איהוד מגרשים בהסכמת הבעלים שינויי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5, ולתוכנית מפורטת מס' 56/177/03/5 .
- 1.6 מסמכי התכנית : מסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
ב. תשריט בק.מ. 500 : 1 (להלן התשריט)
- 1.7 שטח התכנית : כ- 1,966 דונם .
- 1.8 יוזמי התכנית : חב' דורות בנגב בע"מ
- 1.9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, חב' דורות בנגב בע"מ .
- 1.10 עורך התכנית : י. קפלר אדריכל מתכנן ערים, מס' רשיון 02624 טל: 07-6278578
- 1.11 יהם לתכניות אחרות : כל הוראות תכנית מפורטת מס' 177/03/5 ותוכנית מפורטת מס' 56/177/03/5 (נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו .
- 1.12 מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת מוסד (בית אבות טיפולי) ע"י איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים, שינוי ביעודי קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה .

פרק 2 - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

2.1 שטח למוסד :

שימושים: בית אבות טיפולי , לרבות שדות הדרושים להפעלתו ע"פ הנחיות משרד הבריאות . על גג החניה המקורה תהיה מרפסת פתוחה ויובטח שטח פנוי, מקומות ישיבה וגינון לטובת דיירי הבנין .

2.2 דרכים:

מקום הדרכים ורוחבן יהי כמסומן בתשריט .

ש.כ.ת. התכנון המחזית

03 -10- 2000

~~SECRET~~

2.3.1 מצב קיים / לפי תוכנית מס' 56/177/03/5

יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	היקפי בניה מירביים למגרש				תכנית מירבית	קווי בנין (מ')			מס' קומות	מס' חדרים
			מיקום	מטרות עיקריות מ"ר / %	מטרות שרות מ"ר / %	סה"כ / % מ"ר		ק	צ	א		
שטח למוסד	1	1,093	מעל לקרקע	195	30 (1)	225	85	כמסומן בתשרים (2)			3 + מרתף	34
			מתחת לקרקע	----	100 (3)	100	----					
אזור מגורים משולב	2	237	מעל לקרקע	75	--	75	80	0	3	3	1 + ק.ק.	--

הערות: 1. במטרת שדות יכללו מהסן, מקלט ומתקנים טכניים

2. קו בנין צדדי ואחורי אפס בתנאי קיר אטום.

3. מטרת שירות מתחת לקרקע יכלול: 80% חניה ו- 20% מקלט ומתקנים מבניים.

מצב קיים לפי תוכנית מס' 177/03/5

אזור	הסימון	שטח מגרש מזערי לבניה (מ"ר)	% בניה מירבי	% בניה מירבי בק"ק	מספר קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי	קווי בנין מזעריים		
							חיתית	צדדי	אחורי
אזור מגורים משולב	צבע כתום מותחם כתום כהה עם קווים אלכסוניים בכתום כהה	200	75%	45%	2 (ק"ק + 1)	1 + עסק	0.0	0.0 או 0.3	0.0 או 0.3

הערות: 1. סה"כ 80% בניה בק"ק במקרה מסעדה.

2. גובה מירבי יהיה 4.75 מ' גובה מירבי לבנין 2 קומות יהיה 7.00 מ' מגובה פני המזרקה

הסמכה.

2.3.2 מצב חרע

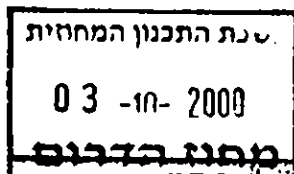
[illegible]

הערה: 1. בנייה בקו בנין 0.0 צדדי ואחורי, תותר בתנאי שכל התשתיות הפרטיות יעברו בתחום המגרש.

2. תותר בניית חדר מדרגות, חדר מעלית, וחדר מכונות על גג הבנין. שטחם יכלול בשטחי שדות, ולא יכללו במנין הקומות המפורטות בטבלה.

3. התניה תמוקס בקומת עמודים מפולשת והכניסה אליה מרח' מרומפלדור

4. מס' מיטות עד 90.



פרק 3 - כללי

3.1 תשתיות חשמל :

הוראת בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו ההשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קווי 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 לכבלי השמל 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.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים/ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

3.2 אספקת חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

3.2.1 מים - הספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.

3.2.2 ביוב - המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית.

3.2.3 תקשורת - טלפון בכבלים וכו' בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

3.2.4 כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

3.3 מיגון: בהתאם להנחיות הג"א.

3.4 חניה: החנייה תהיה בהתאם לתקן חניה של תוכנית מתאר ב"ש, ובגבולות המגרש.

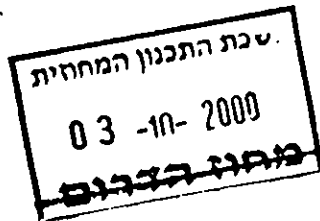
3.5 עיצוב אדריכלי: חזיתות הבנין לדח' כפר דרום ורח' טרומפלדור יצופו אבן.

3.6 תנאים להוצאת היתרי בניה : היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה, ולאחר הריסת המבנים הקיימים, ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

3.7 חלוקה , איחוד ורישום: חלוקה, איחוד ורישום של המגרשים יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3.8 הפקעה לצרכי ציבור :
מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

3.9 שלבי ותאריכי ביצוע: 5 שנים מיום אישור התכנית.



חתימת העורך

י. קסלר
אדריכל מתכנן ערים
נגב 20 כ"ש טל' 878
[Signature]

חתימת היוזם

דורות כנגב בע"מ

[Signature]

חתימת בעל הקרקע

גבולות היחידה
מנהל הדרכה
עשורט פאני
אדריכלת מתכננת
5.10.99