

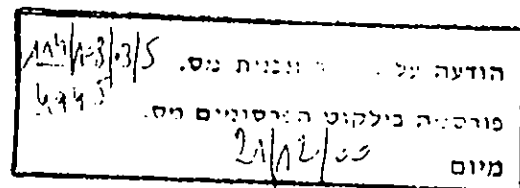
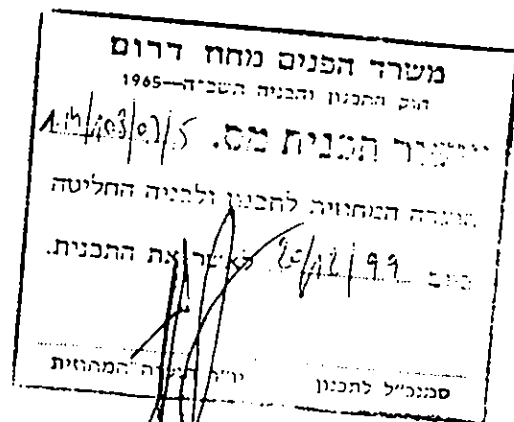
שכונה ג' - רחוב יד ושם

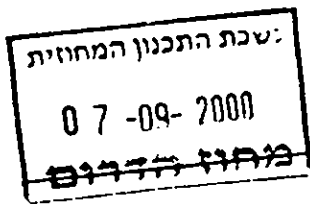
ד פ ה ס ב ב

דרך השלום מהווה עורק עירוני חשוב הקושר את שכונה ג' אל מרכז העיר.
דווקא קטע הקרוב למרכז אינו מבונה ויוצר "חלל ריק" במיקום העירוני.

התוכנית מציעה 254 יח"ד של מגורים מיוחד ברמה גבוהה משולבים בשטחי מסחר
החניה תהיה ברובה תת-קרקעית.

התוכנית תאפשר המשך מעבר קווי תשתית וניקוז בשטח שיועד לכך מלכתחילה.





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

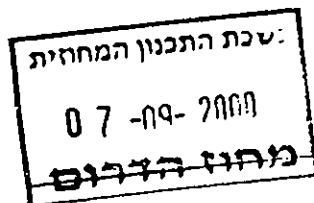
תכנית מפורטת מס' 114/108/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 78/108/03/5
105/108/03/5 - 1

תכנית איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים
שכונה ג' - רחוב יד ושם

- ת ק נ ו ן -

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
ישוב :	באר-שבע, רחוב השלום - רחוב יד ושם
גוש :	38030
חלקות :	בהסדר
שטח התכנית :	15.505 דונם
היוזם :	אביסרור משה ובניו בע"מ
המתכנן :	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616)
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל
עדכון :	07.10.96
עדכון :	25.11.96
עדכון :	24.12.97
עדכון :	11.02.98
עדכון :	24.02.99
עדכון :	01.05.00
עדכון :	07.06.99
עדכון :	28.07.99
עדכון :	01.12.99
עדכון :	16.01.00
עדכון :	27.03.00
עדכון :	25.05.00
עדכון :	21.08.00



1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 114/108/03/5, תכנית איחוד מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכניות מפורטות מס' 78/108/03/5, 105/108/03/5 (להלן התכנית).

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב במגורים מיוחד ומסחר ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
 - ג. נספח תנועה מנחה (להלן נספח א').
 - ד. נספח בינוי מנחה (להלן נספח ב').
 - ה. נספח בדיקת צל (להלן נספח ג').

4. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר באר-שבע. התכנית משנה את תכניות מפורטות מס' 78/108/03/5 ו- 105/108/03/5 בתחום גבולות התכנית זו.

5. חניה

- א. החניה בתחום התכנית תהיה לפי תקן תכנית מתאר באר-שבע.
- ב. החניה למגרשים 3 ו- 4 תהיה בתחום המגרש ובמידת הצורך במגרש ציבורי במרחק של עד 200 מ' מהמגרשים הנ"ל, הכניסות למגרש מס' 8 תהיינה מרחוב יד ושם ומדרך מס' 1 - רח' השלום.
- ג. תהיה הפרדה פיזית בין החניה למגורים לבין החניה למסחר לרבות החניה התפעולית כך שלא יתאפשר מעבר ביניהן.

6. הפקעות לצרכי ציבור

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

7. צינונים בתשריט - כמתואר בתשריט ומצוין במקרא.

8. חלוקה ורישום

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

9. שימושים מותרים

- א. אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר - מגרש מס' 8
- א.1. בקומת קרקע - תותר בנית חנויות, בנקים, אולמות תצוגה, מסעדות, מזנונים ובתי קפה.
- א.2. בקומה א' - תותר בניית מגורים, מועדוני ספורט ומשרדים.
- א.3. ג'יתר הקומות - מגורים. לפחות 50% מהדירות תהיינה בנות 4 חדרים ומעלה.
- ב. אזור לבנייני ציבור - מגרשים 3,4 - תותר הקמת מבני ציבור.
- ג. דרכים - ישמש למעבר כלי רכב והלכי רגל, למעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.
- ד. שצ"פ - ישמש למעבר הולכי רגל, גינון, נטיעות, מעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.

10. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. יוסדרו הניקוז והתשתיות העירוניות בגבול מגרש מס' 8 למגרשים 3,4 לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. יוסדרו רחוב יד ושם והתשתיות בו לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. תוגש תכנית פיתוח שתכלול הסדרי תנועה ופתרון לזרימה עילית למי גשמים שתדירותם גבוהה.
- ד. תוגש תכנית למערכת מים, ביוב וניקוז אשר תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את סיום התקנת הקווים והיבורם עד לאיכלוס הבנינים.
- ה. יש להרוס את המבנים המסומנים להריסה כתנאי להתחלת בניה.
- ו. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה והבטחת ביצוע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- ז. הוצאת היתר הבניה תותנה באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות תמרון.
- ח. יש להבטיח המשך זרימה חופשית של מי נגר עלי העוברים בתחום מגרש מס' 8.
- ט. הוצאת היתר בניה לבנין במגרש מס' 8 תותנה בקבלת הנהיגות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- י. נושא אבק ורעש יטופלו בשלב מתן היתרי בניה במסגרת תיאום ההיתר עם היחידה הסביבתית של עיריית באר-שבע.

11. עיצוב ארכיטקטוני

- א. יותר שימוש בציפויים קשיחים בלבד כגון: אבן, זכוכית, קרמיקה. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו, תהיה אנטנה מרכזית אחת לכל מגדל מגורים.
- ב. מומלץ במידה ומתוכננים בחזיתות הצפוניות והדרומיות מעברי הולכי רגל בצמוד לחזיתות, או הכניסות למבנים יש לגונן על המעברים באמצעות קירוי כגון קומת עמודים או מעבר מקורה.

12. הנחיות כלליות לתשתיות

- א. ניקוז-1). יתוכנן מובל ניקוז העובר בתחום מגרש מס' 8 והחניה הציבורית הסמוכה עד לחיבור עם קו ניקוז קיים.
- התכנית תלווה בלו"ז אשר יבטיחו את סיום ביצוע העבודה בד בבד עם התקדמות הקמת מבנים.
- ב. ביוב-1). כל מבנה הנבנה בגבולות הזכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 2). יש להבטיח שקו הביוב המאסף 18" העובר במגרש מס' 8 לא יפגע או לחילופין יועבר למקום אחר בתאום ובאישור מהנדס העיר.
- ג. מים-1). אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
- 2). יוחלף תשתית קו המים ברח' יד ושם לקי במצב ובקוטר המתאים לצרכים החדשים של היקפי בניה של התכנית.
- כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

13. חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות בניינים 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 מהוז הדרום.

14. א. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

אזור	מגרש מס'	א ח ו ז י ב נ י ה				קוי בנין	
		בקומה	ס"ה	מס' קומות	ק'	צ'	א'
שטח לבנייני ציבור	4-1 7,6	40%	120%	לפי תוכנית בינוי	7	3	3
חניה	5	-	-	-	-	-	-

טבת התכנון המחזית
07-09-2007
מחוז הדרום

14.ב. טבלת זכויות בניה - מוצע

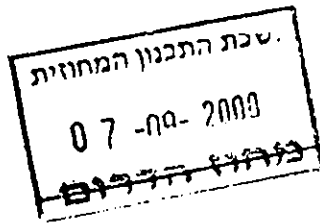
הערות	קזי בנין	תכס ית- קר קע- %-ב	א ה ו ז י ב נ י ה ב-%						מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מגרש מס'	אזור
			ס"ה	שטחי שרות		שטח עיקרי		ייעוד					
				מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת						
1 2 3	למ"ב	55	940	חניה 280 יתר שמושים 20	150	-	20	מסחר בקומת קרקע	3 קומ' מתחת לכניסה קובעת	254	6.360	8	אזור משולב מגור- ים מיוחד ומסחר
						-	20	מסחר בקומה 'א'	20 קומות מעל לכניסה קובעת				
							450	מגורים	קובעת + ק. גג				
				300	150	-	490	סה"כ					
	למ"ב	50	250	90 לחניה 10 ליתר השימ- ושים	30	-	120		קומה מתחת לכניסה הקובעת	-	5.229	3	שטח לבנין
				סה"כ 100					ו-3 קומות מעל הכניסה הקובעת	-	1.417	4	ציבור

למ"ב - לפי מסומן בתשריט
הערות לטבלה: 1. שטחי שרות תת-קרקעיים ישמשו לחניה, מתקנים טכניים ואחסון.
2. קומת הגג תשמש למתקנים טכניים.
3. ק"ז בנין על ותת קרקעיים לכיוון מגרשים 3 ו-4 יקבע לאחר אישור
תכנית קו ניקוז וביוב לתת-קרקעי ע"י ועדה מקומית.

15. שלבי התוכנית

התוכנית תבוצע בשלושה שלבים, תוך 5 שנים, מיום אישורה הסופי.

16. אישורים



מרשם-מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 10, תל-אביב-יפו 6109404
טלפקס 03-6270687

.....חתימת המתכנן

מל"מ מרשם-מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 10, תל-אביב-יפו 6109404
טלפקס 03-6270687
חתימת בעל הקרקע/אדריכל המחזק
מ.א.א. 4.9.08

.....חתימת בעל הקרקע

.....חתימת הירזם

