

5

מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית מפורטת מס' 19/151/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 13/151/03/5, 13/151/03/5 ב'
תכנית איחוד והלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

משרד הפנים המחוזית
08-11-2001
תל אביב

מחוז: הדרום.
נפה: באר שבע.
מקום: באר שבע.

גושים וחלקות:
גוש 38075, חלקות 56, 55, 41
גוש 38072, חלקות דרך 124, 125

ינאר 2000

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 19/151/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/11/01 אשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

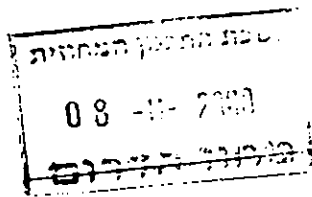
הודעה על אישור תכנית מס' 19/151/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 19/151/03/5
מיום 19/11/01

מבוא לתכנית נווה-שבא

התכנית המוצעת מתייחסת להסדרת זכויות הבנייה במתחם "נווה שבא" (לשעבר נווה סרוקה).

התכנית המוצעת מייעדת את עיקר השטח למוסד - בית אבות - לאור צרכי הקהילה כמפורט להלן: הגידול המואץ בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בישראל לא פסח על מחוז הדרום בכלל ועל באר שבע בפרט, וכך הדבר גם כמה שנוגע לשינויים המבניים המתהוללים במערכת הבריאות מחד ונטישתן של נורמות מסורתיות ביחס לקשישים בקהילה ובתא המשפחתי מאידך.

בסיכומו של עניין תרומת המוסד לקהילה תהיה לא רק במישור הפונקציונלי כי אם גם במישור החזותי: הבנייה תהייה ברמת גימור גבוהה ותוך הקפדה על איכות חזותיג נאותה כראוי למבנה מסוג זה.



1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מס' 19/151/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 13/151/03/5, 13/151/03/5 ב'; תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. שטח התכנית

כ- 4,431 מ"ר.

3. יחוס התכנית

קופת חולים הכללית.

4. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.
עיריית באר שבע.

5. עורך התכנית

אדריכל גבי קדמה: מ.ר. 18322.

6. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:

א. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500

(להלן: "התשריט").

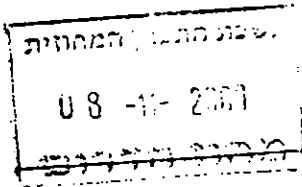
ב. 7 דפי הוראות בכתב כולל טבלת הקצאה.

(להלן: "התקנון").

ג. נספח בינוי וחניות מנחה.

7. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה את תכניות מס' 13/151/03/5, 13/151/03/5 ב' בתחום גבולות תכנית זו.



8. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת הקמתו של מוסד (בית אבות) על ידי שינויים בייעודי הקרקע, קביעת זכויות ומגבלות בנייה חדשות ואיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

9. הציונים בתשריט

כסימונם בתשריט וכתיאורם במקרא.

10. רשימת התכליות

10.1. שביל להולכי רגל

התכליות המותרות הן גינון, ריצוף ופיתוח, מעבר תשתיות עירוניות ובעיקר מעבר להולכי רגל.

10.2. שטח למוסד

התכליות המותרות הן כלהלן: בית אבות, לרבות סיעודי, מורכב ושיקומי. בשטח המוסד תורשה הפעלת וונות בשטח של כ- 25 מ"ר לממכר מצרכים שונים כמקובל במוסדות מסוג זה וכן תורשה הצבתם של מתקני מכירה אוטומטיים. החנות לא תחויב במקום חניה נוסף בהנאי שלא יהיה בהפעלתה כדי להגדיל את מספר המטופלים, המבקרים והעובדים במוסד.
מספר המיטות: 216.

10.3. 777

דרך המשמשת לתנועת רכב כתכלית עיקרית ולחניה (בדרך מס' 1) ואשר יכולה לכלול בתחומה מדרכות לתנועת הולכי רגל בנפרד מן השימושים המוטוריים.

11. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א, ב.

12. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להודאות סעיף 125 סימן ז' לפרק ג' בהוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

13. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר

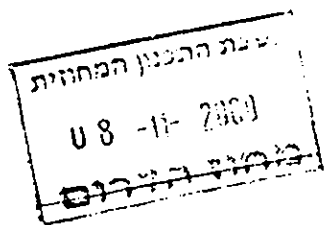
עקרונות העיצוב יהיו על פי תשריט הבינוי המנחה; חמרי הגמר לחזיתות המבנים יהיו אבן מסותתת, גרניט או קירות מסך ממתכת וזכוכית או שילוב של הנ"ל.

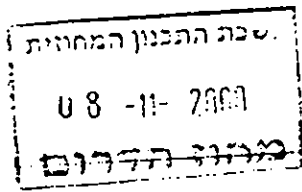
14. תנאים למתן היתרי בנייה

הוועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתרי בנייה בתנאים הבאים:

(א) היתרי בניה יוצאו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תכנית זו.

(ב) לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.





15. שירותים הנדסיים

15.1. ניקח המכנים והמגרשים

יהיה באישור מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

15.2. תחנות פנימיות עבור חברת החשמל וחדרי בזק

לכל בניין יוקצה שטח במידות נאותות עבור תחנה של חברת החשמל ושטח במידות נאותות עבור חברת הבזק; שטחים אלה יחושבו כשטחי שירות ויבואו במניין שטחי השירות המותרים לבנייה.

הגדרת שטחי תחנות החשמל וחדרי הבזק תיעשה בשלב ההגשה להיתר בנייה ובתיאום עם חברת החשמל וחברת הבזק; ביטול הצורך בשטחי בנייה אלה ייעשה על פי אישור מפורש בכתב מחברת החשמל ומחברת הבזק בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

15.3. תשתיות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מחמת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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 סתיל קיצוני	מרוחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	5 3 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)		36 מ'

אין לבנות בניינים מעל כבלי 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, לארסן או להשתמש בחומרי נפץ והומיים 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 קלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלו על 3 מ' כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת. הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הפכמחה

15.4. מסתורי אשפה

לכל בניין יוקצה מסתור אשפה במידות נאותות. שטח חלקו המקורה של המסתור יחושב כשטח שירות ויבוא במניין שטחי השירות המותרים לבנייה. שטחו הבלתי מקורה של המסתור לא יחושב כשטח בנייה, בין עיקרי ובין שירות.

15.5. ביוב

כל מבנה אשר ייבנה בתחום תכנית זאת יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים אשר ייקבעו על ידי מהנדס העיר.

15.6. אספקת המים

תהיה מרשת המים העירונית תוך הבטחת לחץ מים נאות לקומות עליונות.

15.7. רשת קווי החשמל, תאורת רחובות, כבלי טלפון ותקשורת

יהיו תת קרקעיים ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

16. מקלטים ומרחבים מוגנים

יהיו בהתאם לדרישות הג"א.

17. אנטנות

תותר הקמת אנטנות מרכזיות בלבד. הקמת האנטנות טעונה אישור מינהל התעופה האזרחית.

18. חניה

החניה תהייה לפי תקן החניה של תכנית מתאר באר שבע.

שכת התכנון המחוזית
08-11-2009
מטעם הדברים

19. טבלת זכויות והגבלות בנייה

19.1 מצב קיים

מספר תכנית: 13/151/03/5 ב'					
מגורים ג'					
מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' קומות	מס' יח"ד	זכויות בנייה	קווי בניין
15	ג	ב	ז	שטח 5,760 מ"ר לפי 120 מ"ר לדירה ²	א

הערות

- (א) קו בניין קדמי 0.0 מ'.
 קו בניין צדדי 0.0 מ' בתנאי קיר אטום. (אזורת המגבלה הקובעת הנה על המרחק בין הבניינים. 4.0 מ' או 6.0 מ' בהתאם לגובה הפתחים כמפורט בהנחיות התכנית)
 קו בניין בחזית הגובלת בשטח ירוק 1.0 מ'.
 (ב) מותרת תוספת על גבי הגג הקיים לכל הדירות שבקומה העליונה.
 (ג) שטח מדוד גרפית של מגרש מס' 15 על פי תשריט תכנית מס' 13/151/03/5 . 2,009 מ"ר.
 (ד) 48 יח"ד.

19.2 מצב מוצע

קווי בניין	תכנית חרבית %	היקפי זכויות והגבלות בנייה			מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	
		סך שטח מ"ר	שטחי שירות מ"ר					שטח עיקרי מ"ר
			חניה מקורה	מעל הקרקע				
כסומן בתשריט	85	7,400	440	1,200	5,760	4 ¹	15	

מוסדות - בית אבות²

הערות

- (1) ועוד מבני עזר על הגג בשטח של 100 מ"ר (כלולים במכסת שטחי השירות)
 (2) ראה סעיף 2.10 לעיל כולל חנות בשטח של עד 25 מ"ר בתנאים האמורים שם.

20. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

טבלת הקצאות

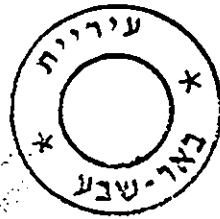
מצב חדש			מצב קיים				
חלק יחסי בזכויות	שטח מגרש תמורה	מס' מגרש תמורה	שטח החלקה במ"ר		בעלי זכויות על פי ממ"י	מס' חלקה רשום	
			בגבול התכנית	הרשום לפי חוזה		חלקה	גוש
חלקות שהתכנית מכתיבה שינוי בגבולותיהן							
	2204	2015	2009	2062		41	38075
100% (בעלות)					בעלות רשות הפיתוח		
100% (חכירה)					חכירה קופ"ח הכללית		
100%	180	1001	375	322	מדינה	55	38075
חלקות שהתכנית אינה מכתיבה שינוי בגבולותיהן							
	143	דרך 2	143	1187	בסכסוך בין המדינה לבין עיריית באר שבע	56 (חלק)	38075
100%	1566	דרך 1 (חלק)	1566	5694	גלטון מקומי (הפרשות)	124 (חלק)	38072
100%	338	דרך 1 (חלק)	338	2527	גלטון מקומי (הפרשות)	125 (חלק)	38072

עורך טבלת ההקצאות: עמי אלקבץ מהנדס ומודד מוסמך 648, אלקא מהנדסים

חתימת עורך טבלת ההקצאות:

יבנת התכנון המחוזית
 08-11-2001
~~האגף הנדסה~~

חתימות



שירותי בריאות כללית
הנהלת הרגעים
בעל הקרקע

[Handwritten signature]

היוזם

[Handwritten signature]

המומנה

[Faded text, possibly a list of items or conditions]

5.9.00

[Handwritten signature]
אוכבא
מ.ש.א

מ.ש.א
08-0-771
מ.ש.א