

העתק משודד
9.6.02

מבוא לתכנית מפורטת מס' 26/140/03/5

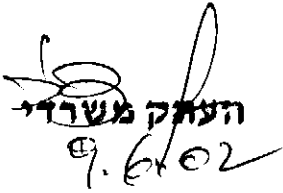
בצומת רחובות התלמוד - הזוהר קיימים מגרשים נטושים שיועדו למגורים ובנייני ציבור.
משרד הבינוי והשיכון מבקש ליעד את השטח למגורים ג' ולבנייני ציבור. בשטח התכנית 2 מגרשים למגורים בהם מתוכננים
בסה"כ 35 יח"ד במבנים בני 6 קומות כ"א ומגרש אחד לבניני ציבור בשטח של 1.2 דונם.
הקשר לתנועת כלי רכב בין רח' התלמוד לרח' הזוהר בוטל תוך הבטחת מעבר תשתיות והולכי רגל באמצעות שביל ציבורי.
כמו"כ יועד מגרש שצ"פ עבור מבנה טרנספורמציה.

בברכה,
טובה וויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חכותל חמערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 04 2000

אדרי טובה וויינברגר

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 26/140/03/5
הועדה המוזהקת לתכנון ולבניה התליטה
ביום 6/5/02 לאשר את התכנית.
נייר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 26/140/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5094
מיום 15/3/02


העתק מערדי
9.6.02

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תכנית מפורטת מס' 26/140/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 21/140/03/5, 9/140/03/5

הוראות התכנית

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : רח' התלמוד - שכי' ד', באר שבע.

תאריך : נובמבר 2001.

0 2 -06- 2002

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 26/140/03/5 - איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכניות מפורטות מס' 21/140/03/5, 9/140/03/5.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 500 : 1 (להלן "התשריט").
 - ג. נספח מנחה לבינוי / פיתוח/ תנועה וחנייה.
 - ד. כ- 7.307 דונם.
3. שטח התכנית : 38090 חלקות 29, 12, חלקי חלקות 36, 35, 38080 חלקה 43 (חלק).
4. גושים וחלקות : משרד הבינוי והשיכון.
5. מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל, עיריית באר שבע.
6. בעל הקרקע : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
7. עורכת התכנית : תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 21/140/03/5, 9/140/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
8. יחס לתכניות אחרות : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ג' ושטח לבנייני ציבור ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
9. מטרת התכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
10. ציונים בתכנית :

העתק משרדי
9.6.02

פרק ב' - תכליות, שימושים והנחיות בניה

1. **תכליות ושימושים**
 - 1.1. **שטח לבניני ציבור** (מגרש מס' 924) שימושים : גן ילדים, מרפאה, תחנה לאם ולילד, מועדון נוער, רווחה, ביכני"ס, מקווה וכד'.

- 1.2. **אזור מגורים ג'** (מגרשים מס' 23, 24) שימושים : מגורים.
 - גובה מירבי : 6 קומות + מרתף.
 - מחסנים : תחול חובת בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת הקרקע בעלי גינות מוצמדות בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי של יחידת הדיור. מחסנים עבור יחידות הדיור בקומות שאינן צמודות קרקע יבנו בקומות העליונות או במרתף.
 - מרפסות שירות : לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שירות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים :
 - מתקן צינון או מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת הדיור, מכונת כביסה, כיור שירות, מתקן ומסתור לתליית כביסה וארון שירות. כחלק מהבקשה להיתר בניה יצוין פתרון אריכטקטוני למסתור הכביסה. מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד ואטום ותיאסר בנייתו מעל לכניסת הבית. לא יותרו מתקנים לצינון ו / או מיזוג אויר גלויים.
 - הצמדת גינות פרטיות : תאושר הצמדת גינות פרטיות ליחידת דיור בקומת הקרקע בתנאי שמירה על שטחים פתוחים לרווחת דיירי הקומות העליונות.

- 1.3. **שביל להולכי רגל** (מגרשים מס' 624, 625) שימושים : מעבר להולכי רגל, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

- 1.4. **שטח ציבורי פתוח** (מגרש מס' 623) נוי נטיעות, ניקוז ומעבר תשתיות, מבנה טרנספורמציה.

- 1.5. **דרכים** מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

2. טבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה**מצב קיים**

זכויות והנחיות בנייה לפי תכנית מאושרת מס' 9/140/03/5

אזור מגורים א'

- 40% משטח המגרש באם הבנייה היא בקומה אחת, ו / או קומה אחת ועוד מפלס ביניים בהמשך לה.
 - 50% באם הבנייה היא בשתי קומות (קוטג') בתנאי שאחוז קומת קרקע לא יעלה על 35%.
 - גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.
 - מרווח לחזית ו / או לרחוב - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 4.00 מ'.
 - מרווח עורפי, לא פחות מ- 4.00 מ'.
 - מרווח צדדי, לא פחות מ- 3.00 מ' או 0 כאשר הבנין השכן לפי תכנון מראש ובאשור הועדה המקומית.
- אזור לבניני ציבור**
- אחוזי בניה מקסימליים - 40% משטח המגרש. גובה בניינים - עד 2 קומות.
 - קוי בניין : לחזית - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5.0 מ'.
 - צדדים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 3.0 מ'.
 - אחורי - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 4.0 מ'.

מס' יחיד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
		א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
							מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע				מתחת לקרקע
-----	2	כ מסומן בת שריט			45%	55%	5%	-----	50%	-----	1,217	924	שטח לבניני ציבור
15	+ 6 מרתף 4הערה	כ מסומן בת שריט			35%	150%	30%	15%	105%	-----	1,483	23	אזור מגורים ג'
20	+ 6 מרתף 4הערה	כ מסומן בת שריט 6הערה			30%	137%	27%	15%	95%	-----	2,268	24	
-----	1	0.0 לכל צד			30%	30%	-----	-----	30%	-----	56	623	שטח ציבורי פתוח

הערות לטבלת מצב מוצע:

הערה 1: במטרות שירות מעל הקרקע יכללו: מרחב מוגן תיקני ומתקנים טכניים.

הערה 2: במטרות שירות מתחת לקרקע יכללו: מרתף לרווחת הדיירים בתחום קוי הבנין המותרים כמסומן בתשריט, מחסנים עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שאינן צמודות קרקע ומתקנים טכניים.

הערה 3: במטרות שירות מעל לקרקע יכללו: מחסן עד 6 מ"ר ליחיד, מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף, חדרי מדרגות, מבואות ומתקנים טכניים.

הערה 4: תותר קומה שישית למגורים בתנאי ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה החמישית ובלבד שיובטח השטח הנחוץ למתקנים טכניים עבור הבית המשותף.

הערה 5: זכויות הבנייה יהיו עבור מבנה טרנספורמציה בלבד.

הערה 6: תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. בקירות מבנים שיבנו במרחק שבין 3.0 מ' ל- 5.0 מ' האחד מהשני יאושרו פתחים עליונים בלבד. בקירות מבנים שיבנו במרחק קטן מ- 3.0 מ' האחד מהשני לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא.

פרק ג' - כללי

1. הנחיות כלליות לתשתיות:

א. שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע ואישורו ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר 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'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

העמק משדדי
9-6-02

2. חנייה : החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר ב"ש.
3. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
5. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
6. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותוגש ע"י מגיש תכנית זאת.
7. עיצוב ארכיטקטוני :
- א. מצללות : המצללה תבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. מצללות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבנין תהיינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה של כל מבנה. המצללות תהיינה בעיצוב אחיד ופרטיהן (בקני"מ 1:25) יצורפו לבקשה להיתר בניה.
- ב. חומרי גמר : חומרי הגמר לחזיתות יהיו מאבן נסורה, ציפוי קרמי.
- ג. מרזבים וצנורות : לא יאושרו מרזבים וצנורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומת העמודים.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורכת התכנית:

משדד
מחוז חדרום
השיכון
6-06-02

טובה וייצברגר
אדריכלות ובניין ערים
חנותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640