

603882

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

03.06.2002

נתקבל

מבוא לתכנית מפורטת מס' 89/107/03/5

שטח התכנית ממוקם ברח' אחד העם פינת רח' ויצמן - שכי' אי בבאר שבע.

במגרש שיעודו אזור מגורים ג' ומסחר עפ"י תכנית מס' 36/107/03/5 קיימת חנות מכולת שמנצלת כ- 50% מסך זכויות הבניה המותרות כאופציה למסחר.

מגיש התכנית מבקש תוספת זכויות בניה לשימוש מגורים בלבד ללא שינוי באופציית זכויות הבניה לחזית מסחרית.

כמו כן מבוקשת תוספת קומה, שינויים בקוי בניין ושינוי ציון מקום החזית המסחרית לצורך התאמתו למצב בפועל.

בב"כ,
טובה ולינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 28059 טל 280640

אדרי טובה ולינברגר

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 89/107/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/5/02 לאשר את התכנית.
סגן מנהל המחוז

קובץ עבודה: 1052-05\BEERSHEVA\

הודעה על אישור תכנית מס' 89/107/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5099
מיום 15/7/02



מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 89/107/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/107/03/5, 27/107/03/5, 36/107/03/5

הוראות התכנית

מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : באר-שבע, רח' אחד העם פינת רח' ויצמן-שכ' א'.

תאריך : ינואר 2002.

29-05-2002

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 89/107/03/5, שינוי לתכניות מפורטות מס' 36/107/03/5, 8/107/03/5, 27/107/03/5.

2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").

3. שטח התכנית : כ- 1.292 דונם.

4. גוש וחלקות : 38025 חלקה 14, חלקי חלקות 13,28.

5. מגישי התכנית : חלבי כדורי ת.ז. 7009506, חלבי שושנה ת.ז. 52891447 רח' מנדלי מוכר הספרים 3/3 ב"ש.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

7. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע.

8. יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכניות מפורטות מס' 36/107/03/5, 27/107/03/5, 8/107/03/5 נשארות בתוקף למעט השינויים המוצעים בתחום גבולות תכנית זו.

9. מטרות התכנית : שינויים במגרש מגורים ג' עם חזית מסחרית (קיים) ע"י הגדלת זכויות בנייה למגורים בלבד, שינוי במקום החזית המסחרית, תוספת קומה, שינוי בקוי בניין וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות שימושים, מגבלות והנחיות בניה :

11.1. אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית (מגרש מס' 391)

א. שימושים : מגורים ומסחר קמעונאי בקומת הקרקע בלבד כמסומן בתשריט.

ב. גובה מירבי : 3 קומות עד 11.5 מ' לגג רעפים ו/ או 9.5 מ' לגג שטוח מדוד ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר. הערה : שיפועי הגג של כל יחיד לא יופנו לדירה הגובלת. על מנת למנוע פגיעה בדירות הגובלות יש לתאם את עבודות התכנון והביצוע על קו התפר עם בעלי הדירות הגובלות.

גובה מירבי למחסן : 2.20 מ' ממפלס רצפה עד תחתית תקרה.

ג. הנחיות בריאות :

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר המשק או אזור פריקה וטעינה.

2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

3. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.

4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

11.2. דרכים

מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.

12. טבלת זכויות ומגבלות בניה

12.1. טבלת זכויות הבניה מצב קיים

הערות	תכליות אחרות	קו בנין מינימלי			% בניה מקסימלי של כל הקומות	מספר מקסימלי של הקומות	% בניה מקסימלי לקומה	שטח מינימלי של המגרש	מספר המגרש	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי						
שטח מסחרי מקסימלי בקומת קרקע 0.2074 דונם		5	4	3	60%	2	30%	0.858 ד'	391	מגורים ג' ומסחר

מס' יחיד מירבי	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב % -1 במ"ר)				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
4	3	כמסומן בתשריט			+ 40 % 48 מ"ר	84 % + 64 מ"ר	+ 1.5% 64 מ"ר	-----	82.5%	-----	796	391	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית
	הערה 7	הערה 5 הערה 6			הערה 4	הערה 3	הערה 2		הערה 1 הערה 3				

הערות לטבלת מצב מוצע:

- הערה 1:** חלוקת השטחים המיועדים למטרות עיקריות תהייה כדלקמן:
- א. קומת קרקע - 2 יחיד 38.5% (בחלוקה של עד 16.5% עבור יחיד הממוקמת בפינת רח' אחד העם / וייצמן + עד 22% עבור יחיד הממוקמת בחזית רח' וייצמן).
- ב. קומה א' - 2 יחיד בדירות דופלקס (ראה הערה 7 להלן) סה"כ 44% בחלוקה של עד 22% לכל יחיד.
- הערה 2:** במטרות שירות יכללו: 1.5% מבואה ומדרגות + 32 מ"ר מחסנים (8 מ"ר X 4 יחיד) + 32 מ"ר ממ"ד (8 מ"ר X 4 יחיד).
- הערה 3:** מתוך סה"כ זכויות הבניה במגרש למטרות עיקריות ניתן יהיה לממש בקומת הקרקע בלבד עד 26% לשימוש מסחרי כתחליף לשימוש מגורים.
- הערה 4:** בתכנית המירבית יכללו כל השטחים המבונים לרבות 1.5% עבור חדר מדרגות, 32 מ"ר עבור מחסנים (8 מ"ר X 4 יחיד), 16 מ"ר ממ"ד (8 מ"ר X 2 יחיד).
- הערה 5:** למחסנים יאושר קו בניין צדדי 0.0 מ', בתנאי הסכמת השכנים ששטח מגרשם גובל עם מיקום המחסן. בקירות על קו בניין אפס לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא. לא יאושר ניקוז הגג לכיוון המגרש השכן.
- הערה 6:** תותר בניית מדרגות חיצוניות לא מקורות אשר יבנו בתחום קוי הבניין המותרים.
- הערה 7:** לדירות בקומה א' תותר תוספת קומה עם מדרגות פנימיות או עליית גג.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

14. מקלטים : בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

15. חנייה : החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תנאים למתן היתרי בניה : א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה.

ב. מתן היתר בניה כפוף לתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

17. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

18. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

19. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימת עורכת התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת מגישי התכנית :

טובה ויינברגר
אדריכלות ומניין ערים
חכותל חמערבי 14 ש
רשיון 26059 טל 280640

90