

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים-מחוז הדרום

28.04.2002

זתקפל

דף הסבר

התכנית מציעה הפיכת מגרש המיועד למסחר עליו קיימת חנות מינימרקט למגרש מגורים מיוחד משולב עם מסחר. זאת מפאת העובדה שתרבות המינימרקטים הולכת מן העולם ואין לכך הצדקה עסקית.

על מנת ליישם זאת מבצעת התכנית מספר פעולות:

1. צירוף מגרש המיועד לחנית המגורים מצפון.
2. למרות השילוב בין המסחר למגורים תהיה הפרדה מוחלטת בין הכניסות של שני גורמים אלה.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945
אישור תכנית מס' 53/מ9/02/5
הודעה המותנית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/10/01
לשכת התכנית
סמנכ"ל - בנן
יו"ר הוועדה תכנונית

הודעה על אישור תכנית מס' 50/מ9/05/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5079
מיום 30/5/02

28.04.2002

נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 53/119/03/5
המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 28/119/03/5
ות.מ. מס' 33/119/03/5
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים

- הוראות התוכנית -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	שכונה ו' החדשה - באר-שבע
גוש:	38108
חלקה:	57 (חלק)
שטח התכנית:	1,336 מ"ר
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל חוכרים לדורות- אבוטבול יוסף - אביטוב ישראל, המגיש אביטוב איזי את יוסי
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616)
תאריך:	26.10.97
עדכון:	23.08.98
עדכון:	26.02.99
עדכון:	05.08.99
עדכון:	14.06.00
עדכון:	26.09.00
עדכון:	25.03.01
עדכון:	29.07.01
עדכון:	30.12.01

28.04.2002

נתקבל

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 53/119/03/5 שינוי לתוכניות מפורטת מס' 33/119/03/5 ו- 28/119/03/5, איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים, שינוי ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. ציונים בתוכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

- א. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט).
- ג. נספח בינוי וחניה מנחה (להלן נספח א').
- ד. ניתוח מצב חניה לרח' מבצע קדם (להלן נספח ב').
- ה. טבלת איזון.

5. יחס לתוכניות אחרות

התכנית משנה את ת.מ. מס' 33/119/03/5 ות.מ. מס' 28/119/03/5, בתחום גבולות תכנית זו.

6. חניה

כללי: החניה תהייה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

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

8. תכליות ושימושים

א. אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר - מגרש מס' 1

- (1). תותר הקמת מבנה מגורים בקומות א' - ה'.
- (2). תותר הקמת ק. קרקע מסחרית כך שהכניסה שלה תהיה נפרדת לחלוטין מכניסת המגורים. קומה זו תשמש כדלקמן: בית מרקחת, חנויות, בתי קפה, דואר, מרפאה, משרדים וכיוצ"ב, בתנאי מניעת מטרד לסביבה לדירות מגורים ובאישור היח' לאיכות הסביבה.
- (3). באזור המיועד לחניה תותר חניה לא מקורה בלבד.
- (4). הקומה הטכנית תשמש למעבר צנרת ביוב, מים, חשמל מקומות המגורים לק. מסחר.

ב. חניה פרטית -

- החניה תהיה כמסומן בתשריט במגרשים מס' 1 ו 2
1. מקומות חניה לשימוש המסחרי יהיו במגרש מס' 2.
 2. פריקה וטעינה תהיה על פי הקיים על גבי מגרש מס' 2.
 3. תנובטח הפרדה פיזית בין חניות מגורים למסחר.

ג. שצ"פ - שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעות, ריצוף, מדרכות, מתקני משחקים פתוחים, פרגולות, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות באישור מהנדס העיר.

9. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי 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.

10. עיצוב אדריכלי

תוגש תכנית אשר תבטיח קיום חומרי גמר איכותיים לפי האפשרויות הבאות:

1. חוץ - פסיפס קרמי, קרמיקה, גרניט פורצלן, אבן שיש, קירות מסך מזכוכית. ניתן לשלב עם טיח על קטעים אשר חשיפתם לרחוב ולמגע ידי אדם מועטים.
2. לובי כניסה ומעברים יחופו בחומרים עמידים קרי שיש, אבן קרמיקה לפחות.

גובה 1.20 מ'.

11. הנחיות כלליות לתשתיות

כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

- 11.1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
- 11.2. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 11.3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
- 11.4. התשתיות הציבוריות העוברות בשטח מגרש מס' 1 יועתקו למגרשים 3 ו- 4 על חשבון היזם.
- 11.5. כל התשתיות הפרטיות יעברו בתחום המגרש.

11.6. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	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'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

12. הנחיות בריאות

- תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים, לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה או טעינה.
- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור חנויות המזון:
- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים-ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

28.04.2002 שו"ת

לפני

13. תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות 28.04.2002 התמרור.
- הריסת הבניינים המופיעים בתשריט מהווה תנאי להיתר בניה.
- היתרי הבניה למגורים משולב במסחר יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

14 א. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים - לפי ת.מ. 33/119/03/5

ייעוד	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	אחוזי בניה	קוי בנין	גובה פנים בנין
מסחר	75	300	1	60	צפון 8 מ' מ' 3 מזרח 3 מ' דרום מערב 0.0 או 3 מ' 4.8 מ'	

14 ב. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מוצע

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מס' יח' דיור	היקפי בניה מרביים במ"ר	תכנית מרבית במ"ר	מס' קומ' מרבי	קוי בנין
				שמושים	מטרות עיקריות	מטרות שרות	סה"כ עקרי שרות + שרות
					מתחת קרקע	מעל קרקע	
אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר	1	802	18	מגורים	===	1400	
				מסחר	===	249	
						785	2434
							340
							ק. קרקע + טכנית 5 + ק. גג
							לפי מסומן בתשריט

הערה:

קומת הגג תשמש למתקנים טכניים.

15. שלבי ביצוע התוכנית - התכנית תבוצע בשלבים תוך 5 שנים מיום מתן אישורה.

לשכת ההכנות המהירות
משרד הפנים-מחוז הדרום
28.04.2002
התקבל

[illegible]

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע .

חתימת יוזם