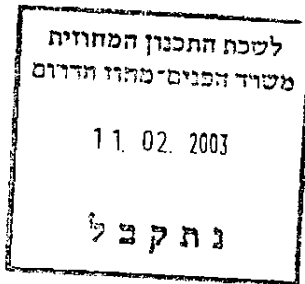


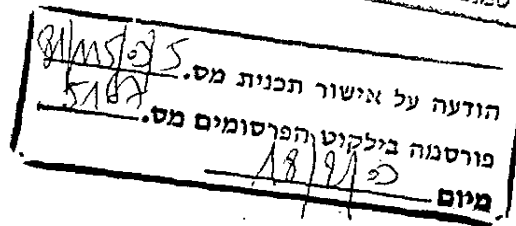
6-3994

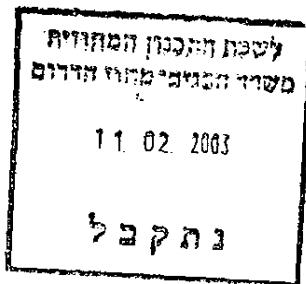


שכונה ט' - אבודוגוש

דף הסבר

התכנית מציעה הקמת שורת מבנים לאורך דרך מס' 7 באותו אופן שהוקמו מעברו המערבי של הכביש.
בתכנית החדשה תתאפשר בניה רוויה באופן שיתמזג עם סביבת המגורים הקיימת ולא ייפגע באיכות החיים ובמרקם הקיים.
הבניינים הגבוהים יותר יוקמו בחלק המזרחי של המגרש.
המעבר בין הבניה הנמוכה והגבוהה יהיה הדרגתי.
בתכנית המוצעת גם המבנה הגבוה יהיה מדורג מ- 5 קומות ועד 8 קומות כדי ל"דרג" את המעבר מהבניה הנמוכה לגבוהה.





מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 81/115/03/5
שינוי לתכניות מס' 64/115/03/5

הוראות התכנית -

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	באר שבע שכונת ט'
גוש :	38111
ח. חלקה :	73
שטח התכנית :	6.601 דונם
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל וחברת אבודוגוש (1984) בע"מ
המגיש :	אבודוגוש (1984) בע"מ. רח' השלום 45 באר שבע טל. 6280588-08 פקס. 6278623-08
המתכנן :	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רמי מרש מס' רישוי 39616) שד' שזר 21 ב"ש 84894 טל. 6270689-08 פקס. 6209126-08
תאריך :	7.10.02

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 81/115/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 64/115/03/5.

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכנית מפורטת מס' 64/115/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.

4. מסמכי התכנית

- כל המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
 - ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250 (להלן נספח בינוי).
 - ד. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:250.

5. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

6. חלוקה ורישום

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

7. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. רשימת תכליות ושימושים

- א. איזור מגורים מיוחד מגרש 630 -
ישמש להקמת מבני משולב המכיל.



1. לאורך דרך מס' 7 - מבנה עם יח"ד טוריות עם קירות משותפים בן 8 יח"ד עם קומת עמודים המיועדת למחסנים וחניות. שלוש הקומות מעל קומת העמודים מיועדות למגורים.

2. יתרת המגרש - מבנה מדורג בן 8 קומות. (8 + ק. גג + ק. תת קרקעית)

3. לפחות 50% מהדירות במבנים הנ"ל יהיו בנות 4 חדרים ומעלה.

4. יובטח גינון משותף בגודל מינימום של 7 מ"ר ליח"ד.

ב. דרך משולבת - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות מעבר להולכי רגל וכלי רכב. דרכים משולבות יבוצעו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לביצוע דרכים משולבות.

ג. דרך - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות מעבר להולכי רגל וכלי רכב. רוחב ותואי הדרכים כמסומן בתשריט.

9. תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי הבניה יוצאו ע"פ תכנית זו ובאישור הוועדה המקומית.

ב. הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות תמרור.

ג. תנאי למתן היתר בניה, הריסת מבנים המסומנים בתשריט.

ד. היתרי בניה לחניונים תת קרקעיים יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.

10. הנחיות לעיצוב ופיתוח

א. יותר שימושים בציפויים קשיחים בלבד כגון: אבן, זכוכית, קרמיקה.

ב. בגבולות מגרש, בין שטח המגורים לשטח הכביש יבנו גדרות בגובה כולל

עד 1.10 מ' חלק האטום של הגדר לא יעלה על 80 ס"מ ובצמתי רחובות

עד 60 ס"מ מפני המדרכה.

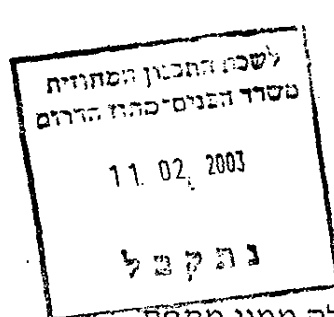
גדרות רשת בין המגרשים עד גובה 1:1 מ' מהקרקע.

ג. הגדר מהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

ד. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הרשות.

ה. תהיה אנטנה מרכזית אחת לכל מגדל מגורים (מגורים מיוחד).





11. הנחיות כלליות לתשתית

כללי - כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

11.1 **חשמל - הוראות בינוי ופיתוח** לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב 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'

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 מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסון אן להשתמש בחומרי נפץ וחומרים 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 (המרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, תניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

כמו כן מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

11.2 **ניקוז המבנים והמגרשים** יהיה באישור מהנדס העיר.

11.3 **ביוב -** כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות.

11.4 **אספקת מים** תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס הרשות.

11.5 **חשמל ותקשורת -** כל התשתיות תהיינה תת - קרקעיות.

12. חניה
החניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן החניה של תכנית מתאר ב"ש.

13. אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

14. תאריכי ושלבי ביצוע

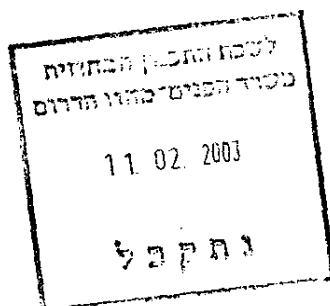
התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה הסופי.

15. טבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה

א. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש בדונם	מס' יחיד	שטח בניה במ"ר				סה"כ עיקרי ושרות במ"ר	מס' קומות	תכנית במ"ר (1)
				עיקרי		שרות				
				מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע			
מגורים א'	630	4.907	23	3450	-	1150	-	4600	2	2645

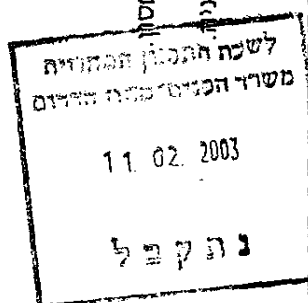
(1) כולל מחסן ופרגולה לחניה.



ב. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

הערות לטבלה :

1. שטחי שירות תת -קרקעיים ישמשו לחניה, מתקנים טכניים ואחסון.
2. קומת הגג תשמש למתקנים טכניים.
3. בשטח הבתים הטוריים - קומת העמודים תשמש למחסנים וחניה.



שם האזור	מגרש מס'	גודל מגרש (במ"ר)	פירוט	מספר יחיד	מס' קומות (2)	שטח עיקרי			שטח שירות			סה"כ שירות	תכנית מרבית במ"ר	קווי בניה על ותת קרקעיים
						שטח מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה (1)	מתחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה (3)	סה"כ שירות		
אזור מגורים מיוחד	630	4907	בתים טוריים עם קיר משותף בניין רב קומות	8	קומות עמודים 3 + קומות	1200	-	110	-	-	290	1600	650	כמ"ב
						5510	-	1400	200	4000	1400	11,110	1200	
						6710	-	1800	4200	4200	1800	12,710	1850	

הערות לטבלה:

1. שטחי שירות תת-קרקעיים ישמשו לחניה, מתקנים טכניים ואחסון.
2. קומת הגג תשמש למתקנים טכניים.
3. בשטח הבתים הטוריים - קומת העמודים תשמש למחסנים וחניה.

שרשבסקי-מרש אדריכלים בע"מ
שד' ש"ת 21 באר-שבע 84894
טלפקס 6272427, 07-6270689

חתימת המתכנן

התוכנית והפרטים המפורטים להלן
תקפה לשירות אדריכלי בלבד
מחשבות ודיונים
כל המידע המפורט בתוכנית זו
הוא למטרת המעורבות וההתייעלות
בין המעצב והלקוח בלבד
ולא להוות חלק מהפרויקט
כל המידע המפורט בתוכנית זו
הוא למטרת המעורבות וההתייעלות
בין המעצב והלקוח בלבד
ולא להוות חלק מהפרויקט
כל המידע המפורט בתוכנית זו
הוא למטרת המעורבות וההתייעלות
בין המעצב והלקוח בלבד
ולא להוות חלק מהפרויקט

חתימת בעל הקרקע

אברהם ווסמן
מנהל המחוז
אברהם ווסמן
מנהל המחוז
אברהם ווסמן
מנהל המחוז

לשכת התכנון המחוזית
משרד הנכסים-מחוז הדרום
11.02.2003
נתקבל

אבו דוגוש (1984) בע"מ
מ"ס 521030530
רח' השלום 45, טל. 07-6220584

חתימת המגיש