

5

6-4027

1180C - טו

1

לשכת התכנון המתודית
 משרד הפנים-מקדו הדרום

28.04.2003

נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תוכנית מפורטת מס' 87/107/03/5
 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מהווה שינוי לתוכניות מפורטות 8/107/03/5 , 74/107/03/5

משרד הפנים מחוז הדרום
 דרך התעבורה לתוכנית המפורטת - 1965
 תיקון תוכנית מס' 87/107/03/5
 תאריך: 2/4/03
 חתום: [Signature]
 משרד הפנים המחוזי

הודעה על אישור תכנית מס' 87/107/03/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5192
 מיום 8/6/03

לשכת התכנון המחוזית
משרד המינהל והנדסה
28.04.2003
נתקבל

מבוא

למכללה הטכנולוגית בבאר שבע מתווסף בית הספר להנדסה שיוקם בפארק עליית הנוער.
בית הספר להנדסה יבנה ברובו כגשר מעל לפארק, על מנת לאפשר לשכונה ולתלמידי בית הספר
ליהנות מהפארק. כל החניה תהיה תת קרקעית.

28.04.2003

נתקבל

1. שם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 87/107/03/5 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 8/107/03/5, 74/107/03/5 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
2. מחוז : הדרום
נפה : באר שבע
מקום התוכנית : באר שבע, שכונה א'
גוש : 38022 (שומא), (חלקה ישנה 1 חלק)
חלקות : 74 (ספר 15 באר שבע דף 183)
114 (ספר 20 באר שבע דף 45)
85 (ספר 15 באר שבע דף 194)
108 (ספר 20 באר שבע דף 39)
115 (ספר 20 באר שבע דף 46)
1:1250 : קנה מידה
שטח התוכנית : 42.493 דונם
יחס התוכנית : המכללה האקדמית להנדסה בנגב
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית : המכללה האקדמית להנדסה בנגב (חוכרים)
ג.ש.א בע"מ גרשון שבח אדריכלים ובוני ערים בע"מ
רח' אבא הייל 7, רמת גן
- חיים דותן בע"מ - אדריכלים ומתכנני ערים
רח' הברזל 3, רמת החייל ת"א
- 27.03.03 תאריך
3. מסמכי התוכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפים הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית")
ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט")
ג. נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מקום מגדל בן 22 קומות.
ד. תסקיר תחבורתי מנחה.
ה. נספח פיתוח מנחה
4. יחס לתוכניות קודמות : התוכנית משנה תוכניות מפורטות 8/107/03/5, 74/107/03/5 בתחום גבולותיה של תוכנית זו.
5. ציונים בתשריט : כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. הפקעות לצרכי : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יזכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחזית
7. מטרות התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור על ידי איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.



8. תכליות ושימושים :

8.1 שטח לבנייני ציבור

בנייני הציבור במגרש 100 המיועדים לביה"ס להנדסה וכוללים את הפונקציות הבאות: כותל ומשרדי הנהלה, אודיטוריום, אולמות ספורט, ברכות שחיה סגורות, מועדונים לסטודנטים וקפיטריות יהיו תלויים כגשר מעל לפארק. יובטח כי מפלס הקרקע בכל שטח התכנית יהיה פתוח לציבור, למעט חדרי מדרגות, לובאים, כניסות לחניונים ואזורים טכניים עפ"י המסומן בתכנית. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. תותר הקמת חניון תת קרקעי.

בבניין בן 22 קומות ימוקמו בקומות התחתונות ברכות שחיה, אולמות ספורט ומעליהן מינהלה, כיתות הוראה ומעבדות מחקר. חדרי בטחון, שנאים וחדרים טכניים לצרכי ביה"ס להנדסה ימוקמו בשטח לבניני ציבור בלבד.

8.2 שצ"פ 101 תותר סלילת דרכי גישה לחניון תת קרקעי, דרכי גישה לרכב חירום ושרות.

תותר בניית חדרי ביטחון ו/או חדרי שנאים וחדרים טכניים לפי דרישות עתידיות, ותותר בניית קיוסק בשטח של 20 מ"ר. בתחום הגן קיימים מקלטים לרשות הציבור. אחריות הפיתוח והאחזקה על מגיש התכנית לפי הסכם בינו לבין הרשות המקומית. לא תותר חנייה עילית למעט רכב שרות, תחזוקה והצלה. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

8.3 דרכים

9. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים

מס' קומות	קווי בניין			סה"כ לכל הקומות %	תכנית %	זכויות בנייה לקומה			מיקום	שטח ממשל דונוס	מס' המגרש	הייעוד
	אזורי	צדדי	קומי			למטרות שירות	למטרות עיקריות	מקום				
2 קומות 20 מטר	כמסומן בתשריט עד קו מגרש			120	50	סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	מעל למפלס הכניסה הקובעת	2.284	1	שטח למבני ציבור
						%	%	%				
1 קומה 5.5 מטר	8 מ' 8	1/3 מגובה הבניין	כמסומן בתשריט 1א/1	120	50	סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	7.015		שטח אזור לבייני ציבור
מס' 3.0						%	%	%				

- הערה: 1. תוחן חריגה מקווי בניין למקלטים הקיימים בלבד, לפי המסומן בתשריט (מגרש ובלבד).
 2. חז"ר בטוחו, חז"ר שנאים, ניתן יהיה לנותו בקו בניין 0 מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מגרש 1 בלבד).

לשכת התכנון המזוינת
 משרד הפנים מהוזו הדרום

28.04.2003

נתקבל

מס' קומת מירב לדירה	מס' קומת מירב	קווי בניין			סה"כ לכל הקומות %	תכנית מירבית %	סה"כ	זכויות בנייה מירביות למגורש						שטח מגורש דומם	מס' המגורש	הייעוד
		אזורי	צדרי	קדמי				למטרות שירות			למטרות עיקריות	מיקום				
								תחיה	מטברים מקוריים לצרכי ציבור	שירות						
	20 קומות			קו בנין 0 לכל הצדדים	360	30	150	%	%	%	30	120	מעל למפלס הכניסה הקובעת	20.659	100	שטח לבניית ציבור
	קומה מפולשת (2 קומות)			קו בנין לחינוכים תת קרקעיים ירידה 0.			60		30	10	20	במפלס הכניסה הקובעת ¹ .				
3				קו בנין לכל הצדדים	1	1	150		120	15	15	מתחת למפלס הכניסה הקובעת ² .	19.511	101	שטח	

*הערות: 1. במפלס הכניסה הקובעת יכללו בנימות לבניינים, חורי מודגות לובים, קפיטריה, ומעברים ציבוריים.

2. ממתח למפלס הכניסה הקובעת יהיו שטחים נקודיים למטרות מיתלה ושליטה בחנויות.

3. בשטח השצ"פ יהיה קיומן בשטח של 20 מ"ר.

לשכת התכנון והמדיניות
 משרד הפנים-מחוז הדרום
 28.04.2003
 נתקבל

לשכת התכנון הבחוזית
מספר הפנים-מחוז הדרום
28.04.2003
נתמבל

10. חניה ציבורית

א. חניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה בתכנית מחוז באר-שבע.
ב. מגישי התוכנית יהיו רשאים לגבות דמי אחזקת המתקן.

11. מערכות ותשתיות

א. ניקוז ותיעול - ניקוז השטח יתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות, עפ"י תוכנית פיתוח מאושרת.
ב. ביוב ושפכים - מערכת הביוב והשפכים תתוכנן ותבוצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בתחום שטח לבנייני ציבור
ג. תשתיות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח
1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שימדד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו המשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

12. חלוקה ורישום

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

13. תנאים למתן היתרי בנייה

א. היתרי בנייה יוצאו ע"פ תוכנית זו באישור הוועדה המקומית.
ב. עקירה או העתקת עצים תתואם מראש עם מחלקת הנטיעות של עיריית באר שבע.
ג. הריסת המבנים המסומנים בתשריט.
ד. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
ה. תובטח הגנה אקוסטית על מקורות פוטנציאליים לרעש כמו מערכות אירוד ומערכות כריזה.
ו. אישור תכנית תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרון.
ז. היתר בנייה לבניין גבוה במגרש 101 ינתן דק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
ח. היתר בנייה לבניין הגבוה, המתוכנן במגרש 100, יינתן בכפוף לבדיקת תיקני החנייה שהיו תקפים בעת הוצאת ההיתר.

14. הנחיות ועיצוב

א. גובה תחתית המבנה המותר מעל פני הפארק לא ירד מתחת ל- 4.5 מטר נטו, ע"מ לאפשר לרכב חירום והצלה מעבר מתחתיו. רום מירבי לגג המבנים יהיה 70 מטר מעל לפני הפארק, עפ"י נספח הבינוי המצ"ב.

לדעת ההגנה המחוזית
מספר הסעיף מחוז הדרום
28.04.2003
נתקבל

ב. גבירתי הגשר מעל לרחוב ביאליק תהיה ל- 4.5 מטר לפחות.
ג. על מנת להבטיח תכנון וביצוע נאות לשימושים בתוכנית, יש למלא אחר התנאים לעיצוב ארכיטקטוני:

1. חומרי בנייה:

- * קונסטרוקציה - מבטון גלוי ברמה גבוהה ו/או פרופילי פלדה.
- * קירות חוץ - מעטפת מפח ו/או אלומיניום בשילוב עם קירות מסך מזכוכית או ויטרינות זכוכית, ו/או בטון גלוי ברמה גבוהה.
- לא תותר בנייה בציפוי טיח, קרמיקה ו/או פסיפס.
- * גג - קשיח מבטון וגימור פח ו/או אלומיניום, או גג מתועש מפח ו/או אלומיניום.

2. יוקמו גדרות דקורטיביות בגובה של כ-2 מטר בצמוד למגרשי המגורים הגובלים. הגדרות יהיו מחומרים קשיחים ובעיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית.

15. תנאים כלליים : תנאי לאכלוס יהיה סיום פיתוח החניות והשצ"פ בהתאם לנספח הפיתוח המנחה לפי שלבים כשבכל שלב תשאר יתרת שצ"פ לשימוש הקהל במהלך הבנייה.
הגיטון יחדור אל מתחת למבנה על מנת לאפשר המשכיות הירוק.

16. תאריכי ושלבי הביצוע : התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה בחוק.

17. חתימות:

לשם יציאת תכנון זה לתהליך הביצוע, עליך להגיש לי את כל הנתונים הנדרשים להשלמת התהליך. עליך להגיש לי את כל הנתונים הנדרשים להשלמת התהליך. עליך להגיש לי את כל הנתונים הנדרשים להשלמת התהליך.

בעל הקרקע

מנהל המחוז
בנייה
מחוז הדרום

מכללה האקדמית
עמותה מס' * 58-029-834
להנדסה בנייה
החם

ד"ר א. מרשון ז"ל אדריכלים
רח' ערים בע"מ

חיים דותן בע"מ אדריכלים
רח' הגרול 3, תל-אביב 69710
טל. 03-6476487 פקס. 03-6476259

עורך התוכנית