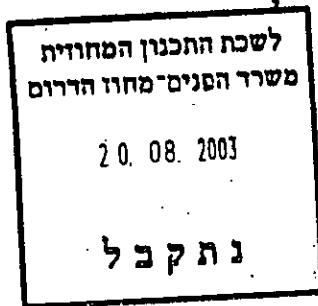


6-4085

- 1 -



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי

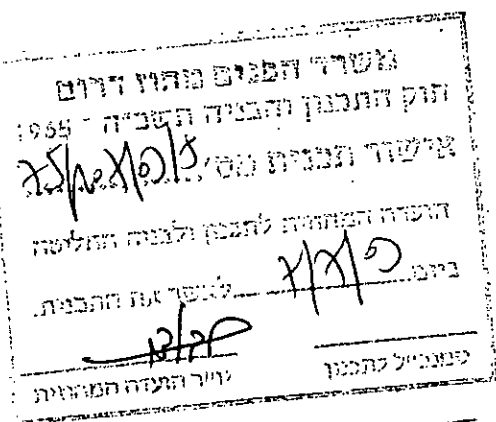
באר-שבע

שכונה א' מרכז קפלן

תכנית מפורטת מס' 75/107/03/5

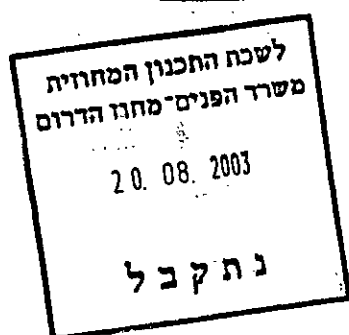
תוכנית איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/107/03/5



תאריך: 27.07.98
28.10.98
23.01.00
12.07.00
05.11.00
20.03.01
23.05.01
01.07.01
08.07.01
14.10.01
11.11.01
31.12.01
14.04.02
27.11.02





מ ב ר א

התכנית מוגשת במטרה לאפשר התחלת תכניות השיפור האורבני בשכונה א' סמוך לצומת
רחובות בזל - סוקולוב.
מוצעת הקמת בית מגורים רב קומות - 60 יחד' ומרכז מסחרי קטן במקום המרכז המסחרי
הקיים היום. לחליפין בנין למגורי סטודנטים 120 יח"ד.

20.08.2003

נתקבל

- 2 -

פרק 1 - התכנית

- 1.1 מחוז: הדרום.
- 1.2 נפה: באר-שבע.
- 1.3 המקום: באר-שבע שכ' א'
- 1.4 גוש: 38022 בהסדר.
- 1.5 חלקה: 92 (חלק), 117 (חלק).
- 1.6 שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 75/107/03/5 תוכנית איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים, שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/107/03/5
- 1.7 מסמכי התכנית: כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
 - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 - ב. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט")
 - ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250 (להלן נספח בינוי).
 - ד. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:500 (להלן נספח תנועה).
 - ה. נספח בחינת הצללה, בדיקת השפעת הצל (להלן נספח הצל)
- 1.8 שטח התכנית: 3,687 מ"ר.
- 1.9 יוזמי התכנית: הועדה המקומית ב"ש - החברה הכלכלית ב"ש.
- 1.10 בעל הקרקע: עיריית באר-שבע, מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.11 עורך התכנית: י. קסלר אדריכל מתכנן ערים, מס' רשיון: 02624 טל: 07-6278578
- 1.12 יחס לתכניות קודמות: תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' 8/107/03/5 בתחום גבולות תוכנית זו.
- 1.13 מטרת התכנית: הקמת אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר, ע"י איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
- 1.14 ציונים בתוכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

- 2.1 אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר, מגרש מס' 1.

בתוכנית זו "מעונות סטודנטים" יחידות דיור לסטודנטים בלבד, אשר ינוהלו ויתוחזקו בידי גורם אחד ובבניין אחד. יח"ד כאמור תהיינה מיועדות להשכרה בלבד ולא תיועדנה למכירה.

 - 2.1.1 באזור זה תותר הקמת בנין מגורים רב קומות - 60 יחד', או בנין מעונות סטודנטים 120 יח"ד, למען הסר ספק מובהר, כי היתר הבניה שיוצא בהתאם להוראות תוכנית זו, יהיה ליחידות דיור רגילות, או למעונות סטודנטים בלבד ללא שימוש מעורב. תותר הקמת מרכז מסחרי לשירותי מסחר ומשרדים, שירותי רפואה, בנק ודואר.
 - 2.1.2 הנחיות בנוי ועיצוב אדריכלים
 - א. מבנה המגורים יוקם בצד המזרחי של המגרש- לחזית הרחוב, המבנה המסחרי יוקם בצד המערבי של המגרש.
 - ב. גימור הבנים יהיה אבן בהירה.
 - ג. יותר שילוב של גוונים בתאום עם מהנדס העיר.
 - ד. מתקני חימום, קירור, חימום מים, ז' בישול, מכלי נפט, ייבוש כביסה ימוקמו בצורה שלא יראו מחזית הרחוב ויסומנו בתכנית הבקשה להיתר בניה.
 - ה. גדרות לחזית דרך יצופו באבן מלבנית בהירה ויסומנו בתכנית הפיתוח שתוגש לוועדה המקומית.
 - 2.1.3 הנחיות בריאות
 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים, לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פידים שקצה ארוכתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 3. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.
 4. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשורות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

20.08.2003

נתקבל

-3-

2.2 דרכים

רוחב ותוואי דרכים יהיו כמסומן בתשריט.

2.3 ש.צ.9.

באזור זה תותר הקמת נטיעות, ריהוט גן והעברת תשתיות.

2.4 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש במפלס הקרקע ומתחתה ע"פ תקן חניה בתוכנית

מתאר באר-שבע.

2.5 זכות מעבר

תהיה זכות מעבר לצבור במגרש מס' 1 כמסומן בתשריט. זכות מעבר זו תירשם כזיקת

הנאה בפנקס רשום מקרקעין.

2.6 אזור מגבלות גובה בנייה

באזור זה אין לבנות מעל לגובה 306 מ' מעל פני הים במסדרון של 11 מ' מכל צד.

לאורך הפרוורדור שבין הנקודות 130162/1073200 ו 13012/173100.

2.7 טבלת זכויות ומגבלות בניה

2.7.1 מצב קיים

אזור	מספר מגרש	% בניה	מספר קומות מקסימלי	% בניה מקסימלי של כל הקומות	קו בנין מינימלי		
					קדמי	צדדי	אחורי
אזור מסחרי		40%	שתי קומות	40%	כמסומן בתשריט	3	4

2.7.2 מצב מוצע

מספר מגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	שימושים	זכויות בניה ב- מ"ר מירביות							מס' קומות מירבי	מס' יחיד	קווי בנין ***
1	אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר	3318	מגורים מיוחד	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ זכויות	תכנית מירבית				
				שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי **	שטח שרות						
								חניה	אחר				
						מסחר *	550	50	--	--	50	650	600

הערה:

*

הבניין לשימוש מסחרי יהיה אגף נפרד.

**

שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע מיועד לשירותים לרווחת דיירי בית המגורים

כגון: מרכז בריאות, מחסנים, מועדון וכ"ב.

קווי בנין מתחת לכניסה הקובעת לכל השימושים ע"פ המסומן התשריט.



פרק 3 - הנחיות כלליות לתשתית

3.1 תשתיות חשמל :

הוראת בינוי ופיתוח :

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

סוג קווי 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'

אין לבנות בנינים 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.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי חיס, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

3.2 אספקת חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיה חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר להנחת כבלחי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הסדרנספורמציה הפנימית.

3.2.1 מים - מרשת המים העירונית.

3.2.2 ביוב- המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית.

3.2.3 תקשורת- טלפון בכבלים וכו' בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

3.2.4 כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

3.3 מיגון: בהתאם להנחיות הג"א.

