

מבוא

6-4190

התכנית באה להסדיר מחדש את גבולות מגרש מס' 201 ואת הגישות אל חניון העיריה ואל מגרש מגדלי קרן.

הצורך בשינוי גבולות המגרש נוצר בעקבות תכנון מפורט וסופי לתווי מוביל הניקוז העירוני בגבולו המערבי של מגרש 201, והרחבת דרך שדי' שז"ר בצידו המזרחי של מגרש 201.

לתכנית נספח בינוי מנחה באשר להעמדת המבנה, מיקום ופרישת החזית המסחרית והסטווים שלאורכה, גישות השירות, גישות לחניה ופיתוח השטח להולכי הרגל שבין רח' שז"ר, כיכר העיריה והפארק.

לשכת התכנון המחוזית
מסרד הפנים-מהוז הדרום

22.02.2004

נתקבל

מסרד הפנים מהוז הדרום
חוק התכנון והמבנה תשנ"ה - 1965
אישור תוכנית מס' 24/102/04
השדה המבנה 24/102
שם: [Handwritten Signature]

הנדסה על אישור המנהל
מס' 24/102/04
מס' 5889
שם: Stulov

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם: [Handwritten Signature]
חתימת

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - באר-שבע

תכנית מתאר מס' 134/102/02/5,

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

שינוי לתכנית מתאר מס' 33/102/02/5 א', כולל תשריט חלוקה מס' 33/102/02/5 א' (4).

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
22.02.2004
נתקבל

2003 יוני
2003 יולי
2003 אוגוסט

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס' 134/102/02/5.
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
שינוי לתכנית מתאר מס' 33/102/02/5 א', כולל תשריט חלוקה מס' 33/102/02/5 (4).

2. חלות וגבולות התכנית:

מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: באר-שבע, רח' שזר
גושים וחלקות: גוש 38056 (בהסדר)- חלקי חלקה: 8
גוש 38016 - חלקי חלקות: 4, 5, 6

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים- מחוז הדרום
22.02.2004
נתקבל

3. שטח התכנית: כ - 11.75 דונם.

4. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

6. עורך התכנית: קלמן כ"ץ, ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ

מס' ח.פ. 512485897
קלמן כ"ץ, אדריכל (רישיון 4291)
ירון כ"ץ, אדריכל (רישיון 40077)
רח' הארבעה 21, ת"א 64739 טל': 03-6236123, פקס: 03-6236124

7. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות בכתב.
ב. תשריט ערוך בק.נ.מ 1:1250
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.נ.מ. 1:500 (להלן "נספח הבינוי")
ד. נספח תנועה והסדרי חניה מנחה (להלן "נספח התנועה")
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

8. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכנית מס' 33/102/02/5 א', בתחום גבולות תכנית זו.

9. מטרות התכנית:

הסדרת אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית ודרכי גישה למגרש זה, למגרש עיריית ב"ש ומגרש מגדלי קרן, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע, מגבלות בניה וקווי בנין.

10. ציונים בתכנית: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות ושימושים:

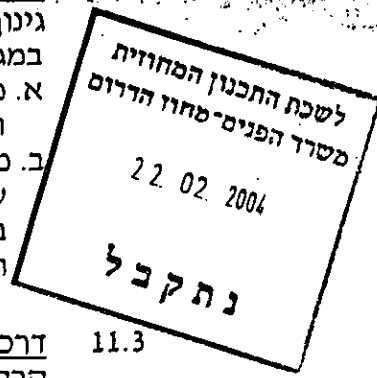
11.1 אזור מגורים מיוחד: (מגרש מס' 201 א)
התכליות המותרות: מגורים בבנין בן 18 קומות מעל קרקע מסחרית.

11.1.1 חזית מסחרית: חזית הקומה המסחרית תפנה לכיוון הפארק ולכיוון שדרות שז"ר. השימושים בה יהיו לחנויות ובתי קפה.
גובה מירבי נטו יהיה 5 מ'.

11.1.2 חניה תת קרקעית: תותר חניה תת קרקעית בשתי קומות מרתף- החניה התת קרקעית תשמש לצרכי המגורים בלבד, למעט 10 מקומות חניה שייועדו לצורכי המסחר.

11.2. שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 600, 601): התכליות המותרות: נטיעות, גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ומעבר תשתיות עירוניות. במגרש מס' 601 יותר:

- א. מעבר עילי לרכב על פני השטח, אל כיכר העירייה הנמצאת מחוץ לגבולות התכנית.
- ב. מעבר תת קרקעי לרכב אל חניון תת קרקעי הנמצא מחוץ לגבול התכנית. על שטח המעבר התת קרקעי תירשם זיקת הנאה לתנועת רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.



11.3. דרכים: ישמשו לתנועת רכב מוטורית, למדרכות ולמעבר תשתיות, תת ועל קרקעיות. בתחום דרך מס' 18 תותר גם תנועת רכב במפלס תת קרקעי.

12. זכויות והגבלות בניה:

12.1. טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב קיים.

קוי בניין	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים / מ"ר						מס' יחיד	מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור	
		סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שרות			שטח עיקרי							שמוש
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	תת קרקעית	סה"כ במגרש	מעל הקרקע						
לפי נספח בינוי	65	18400	7100	1000 250	2500 250	7300	6800 500	מגורים מסחר חניה	68	17 1 2	4300 201	מגורים מיוחד	

12.2. טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע.

קוי בניין	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים / מ"ר						מס' יחיד	מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור	
		סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שרות			שטח עיקרי							שמוש
			מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	תת קרקעית	סה"כ במגרש	מעל מפלס הכניסה						
לפי המסומן בתשריט	65	19842	8092	1000 250	2700 500	7300	6800 500	מגורים מסחר חניה (במרתף)	68	18 1 2	4046 201 א	מגורים מיוחד	

12.2.1. מרתפים:

קווי הבנין: יהיו "0" בכל גבולות המגרש.
גובה: מפלס רצפת המרתף הראשון יאפשר גובה חניה נטו 2.25 מ' ויביא בחשבון נטיעות, ניקוז ושכבות בידוד מעל תקרת המרתף בהתאמה למפלסי הפיתוח.

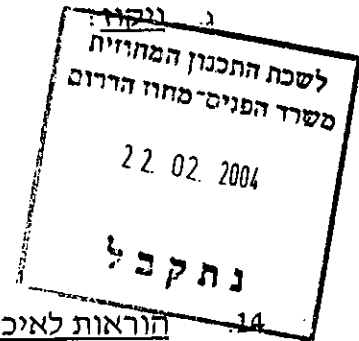
12.2.2. גובה בניה מקסימאלי: 150 + מ' מעל פני היס.

12.2.3. שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כוללים: מעברים מקורים, סטווים, מבואות, ח' מדרגות ומעליות, מקלטים ומחסות, מחסנים ושירותים טכניים.

12.2.4. שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כוללים: למגורים: שירותים טכניים מחסני דיירים, מקלטים ומחסות, חניה. למסחר: שירותים טכניים, מחסנים וחניה.

2.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

- (1) תכניות הניקוז והסדרת נחלים ראשיים, כולל גשרים, מעבירי מים ומוצאי ניקוז מהשכונה יוגשו לבדיקה ואישור לקראת תכנון מפורט ברשות הניקוז ובנציבות המים.
- (2) עבודות הניקוז יבוצעו יחד עם כל יתר עבודות התשתיות.



הוראות לאיכות סביבה ומניעת מטרזם:

א. בתחום התכניות יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

ב. ניקוז ותיעור:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ג. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. אצירת הפסולת תבוצע על פי המפורט בתכניות הבינוי על נספחיהן ובאישור היחידה הסביבתית של העירייה.

ד. רעש:

בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת למניעת מפגעים התשי"ן, 1990.

1. כל מקורות הרעש בתחום שטח התכנית יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מפגעי רעש) 1992.

2. במהלך ביצוע פעולת הבניה בתחום שטח התכנית יובטחו התנאים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) 1979.

15. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. תנאים להוצאת היתרי בניה:

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי לביצוע ותכנית פיתוח למגרש 201 אי שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. הנחיות והוראות תכנית הבינוי לביצוע יבטיחו את הביטוי החזותי המתואם של הבניין גם לטווח הארוך באמצעות הוראות מחייבות.

ב. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך לכך שבדירות המגורים לא צפויה חריגה ממפלס הרעש המרבי מתחבורה, המומלץ על ידי המשרד לאיכות הסביבה. במידה ויהיה צורך בהפחתת רעש למפלס המרבי המומלץ על ידי המשרד לאיכות הסביבה, יטפל מגיש התכנית במעטפת הבניין. במידה ויהיה צורך לטיפול במעטפת הבניין, תנאי לאכלוס מבנה המגורים יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך בדבר השלמת ביצוע המיגון הנ"ל.

ג. היתרי הבניה לחניון התת קרקעי ולחזית המסחרית יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.

ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכלית הסדרי תנועה ותימרוך מפורטות ע"י רשויות התימרוך, ותנאי לאכלוס ראשון הינו סיום ביצוען.

17. חלוקה ורישום:
יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

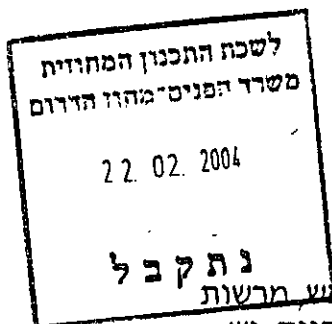
18. עתיקות:
שטח עתיקות מוכרז:

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב, מראש, מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאתר ולהודיע לרשות העתיקות.


בשטח התכנית קיים בית קברות עתיק מן התקופה הביזאנטית המוכרז כאתר עתיקות.

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות תתואם מראש ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות בדיקה ו/או הצלה, יבצע היזם, חפירות בדיקה/ הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקות שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.
- ד. במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים, או במקרה שיתברר שהימצאות הקברים העתיקים מונעת אפשרות של פיתוח, רשות העתיקות אינה מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאתר הבדיקה ו/או חפירת הצלה במקרה כאמור לא יראו את התכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח המוכרז כאתר עתיקות.

19. שלב ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 12 שנים ממועד אישורה.



חתימות:

עורך התכנית: 

מגיש התכנית:

משרד התכנון והשיכון
מחוז הדרום

17.02.04

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-כהוו הדרום
22.02.2004
נתקבל

בעל הקרקע
סלוצקי
ראש עיריית
פאני שפורטח
מנהל
מחוז הדרום
17/2/04

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית: