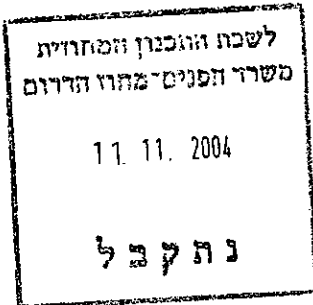


תכנית מס' 94/177/03/5



דף הסבר

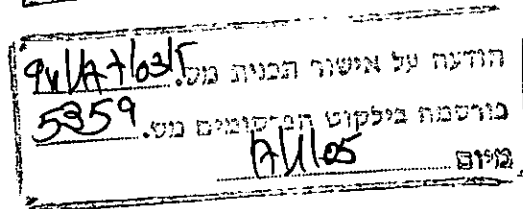
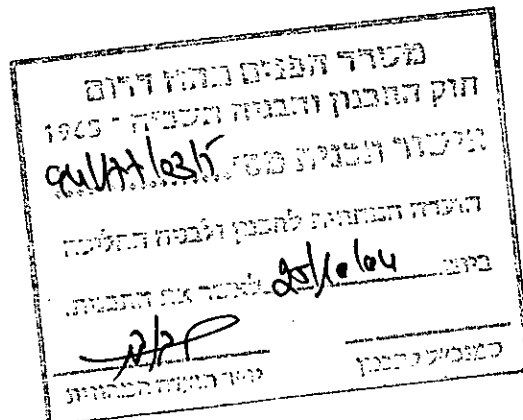
תכנית זו הנמצאת בחיבור של רח' כפר דרום וכביש מס' 2 שד' נפתלי הרץ אימבר בדרום העיר העתיקה.

מטרת התכנית להסדיר אזור עזוב ולא מפותח בו קיימים כיום דיירים אשר קנו או שוכרים דירות כחוק אך לפי תכנית מאושרת מיועד המקום לחניה ציבורית. תכנית זו היא חלק ממערך שיפור חזות פני שכונת דרום וסביבות נחל ב"ש. נתוני התכנית:

א. התכנית מייעדת שטח למגורים מיוחד הכולל 144 יח"ד.

ב. הקצאת מגרש חניה ציבורי ל 146 חניות.

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אשרה לתוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____





מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מס' 94/177/03/5

שינוי לתכנית מתאר מס' 88/102/02/5 ולתכנית מס' 6/116/03/5, 177/03/5.

- הוראות התוכנית -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר-שבע – בין רחובות נפתלי הרץ הימבר, כפר דרום ומורדי הגטאות.
גוש:	38033 חלקות 12,17,18 (חלק) 97 (חלק) 38007 חלקה 1 (חלק)
שטח התכנית:	20.20 דונם
בעל הקרקע:	גוש 38033 חלקה 12 (חלק) בניהול מנהל מקרקעי ישראל (ר"פ) חלקה 17 בניהול מנהל מקרקעי ישראל (ר"פ) חלקה 18 בניהול מנהל מקרקעי ישראל (ר"פ) קיימים חוזי חכירה להלן:
	1. זרגרי רחמים
	2. ונטורה מיכל
	3. מכלוף אסתר, מכלוף דוד, מכלוף אודליה, מכלוף סיגלית.
	4. אוזן יונה (נכס שעדיין מנוהל ע"י חב' עמידר)
	5. פוליקסטורו מרי בט
	6. קיימים נכסים בניהול חב' עמידר וחב' עמיגור
	7. קיים חוזה מכר לאבריאל עמי, גרוסמן משה, וינשטין אברהם. חלקה 97 (חלק) בניהול מקרקעי ישראל (ר"פ)
המגיש:	גוש 38007 חלקה 1 (חלק) בניהול מנהל מקרקעי ישראל (מדינה)
המתכנן:	החברה הכלכלית ב"ש – רח' הנחתום 4 מיקוד 84311 ב"ש. שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616)
	שד' שזר 21 טל. 08-6272427 פקס. 08-6209126
תאריך:	22.4.04

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 94/177/03/5, שינוי לתכנית מתאר מס' 88/102/02/5 ולתכניות מס' 6/116/03/5, 177/03/5.

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד, חניה ציבורית, שינוי ייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.



3. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

א. 7 דפי הוראות בכתב - (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן "התשריט")

ג. נספח בינוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:500 (להלן "הנספח")

5. יחס לתכניות אחרות

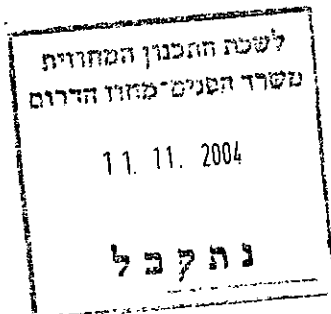
התכנית משנה תכנית מתאר מס' 88/102/02/5 ותכניות מפורטות 6/116/03/5, 177/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.

6. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר - שבע.

7. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים 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 בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.



8. חלוקה ורישום

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

9. תכליות ושימושים

א. אזור מגורים מיוחד - מגרש מס' 100:

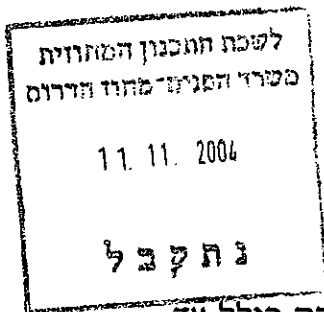
אזור זה ישמש להקמת מגדלי מגורים רבי קומות, בשטחי שרות מעל מפלס הכניסה יכללו: חדרי מדרגות, מחסנים, ממ"דים, מתקנים טכניים, קומת עמודים מפולשת, לובי כניסה. מתחת למפלס הכניסה יותרו חניון תת קרקעי ומתקנים טכניים. יובטחו שטחים מגוננים בתחום המגרש בהיקף מינימלי של 7 מ"ר ליח"ד.

ב. דרכים: ישמשו לתנועת רכב מוטורית, מדרכות ותשתיות תת ועל קרקעיות .

ג. חניה ציבורית: מגרש מס' 300 - ישמש להקמת מגרשי חניה, תנועת רכב מוטורית, מדרכות ותשתיות תת ועל קרקעיות . בשטחים אלו יותר קומה תת קרקעית המיועדת לחניון.

ד. שטח ציבורי פתוח - מגרש מס' 200 - תותר הקמת מתקני משחק, לכלל הציבור וכן עבודות פיתוח, גינון, פיסול, מצללות לא אטומות, ריהוט גנני, העברת תשתיות תת ועל - קרקעיות . תותר בתחום השצ"פ הקמת קיר מגון אקוסטי.

ה. זכות מעבר - במקום המסומן כזכות מעבר תתאפשר הקמת רמפה, חניה למגרש המגורים.



10. עיצוב אדריכלי חומרי גמר ופיתוח

- א. יותר שימושים בציפויים קשיחים בלבד כגון: אבן, זכוכית, קרמיקה.
- ב. בגבולות מגרש, בין שטח המגורים לשטח כביש מס' 2 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.
- ג. מכלי גז יהיו בצוברים מרכזיים עפ"י התקניי הקיימים בעת מתן היתר בניה.
- ד. גמר הגדרות והקירות הפונים לדרכים לחניות ושצ"פים יהיה מאבן טבעית או אבן מסותת או שילוב של שניהם. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה ישלבו בגדרות וקירות התמך.
- ה. הגדר תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- ו. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הרשות.
- ז. תהיה אנטנה מרכזית אחת לכל מגדל מגורים (מגורים מיוחד).

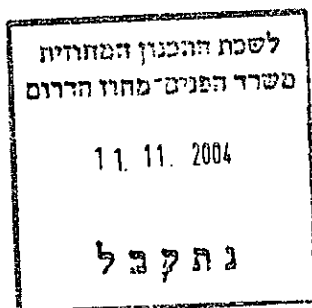
11. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) באישור הוועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ג. **הריסה** - תנאי למתן היתרי בניה למבנה חדש, הריסת המבנה הקיים במקום המיועד לבניה.
- ד. **עצים קיימים** – יש למצוא הדרכים להשאיר את העצים הקיימים על מקומם, במידה והוכח למהנדס העיר כי לא ניתן לבצע התכנית במגבלה זו יש להעתיק העצים הקיימים לשטח השצ"פ או לגינה הציבורית של שטח המגורים. פתרון השארת העצים או לחלופין העתקת העצים יסומן בהיתר הבניה.
- ה. **חניון ציבורי** - בהיתר הבניה לחניון הציבורי יובטח כי עם סיום בניית החניון הציבורי (מגרש 300) יושלם הטיפול במעטפת מבנה בית האבות הסמוך לו (התקנת מיגון דירתי בחדרי מגורים הפונים לכיוון החניון לרבות מיגון חלונות והתקנת מערכות למיזוג אוויר) יעילות הבידוד תהיה לפחות 25 דציבל.

ו. **היתר בניה למבני המגורים** ילווה בייעוץ אקוסטי כך שתינתן עדיפות גבוהה לשיקולים אקוסטיים ובכלל זה כיוון הפתחים של חדרי המגורים כך שיבטיחו חשיפה מזערית לרעש.

12. עתיקות:

פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב בחוק העתיקות.



13. זכויות ומגבלות בניה

א. זכויות ומגבלות בניה מצב קיים

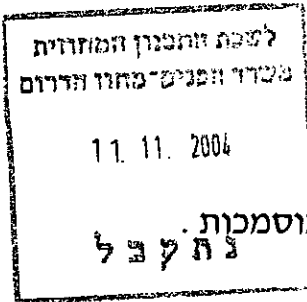
בשטח התכנית לא ניתנו זכויות בניה.

ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע

שם האזור	גודל מגרש (במ"ר)	מגרש מס'	מספר יח"ד למגרש	היקפי בניה מרביים במ"ר				סה"כ עיקרי + שרות במ"ר	תכנית מרבית ב %	מס' קומות	קווי בניין על ותת קרק'
				שטח עיקרי		שטח שירות					
				מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה				
מגורים מיוחד	7700	100	144	17300	-	6500	4000 מ"ר לחניה + 3600 לשאר שימושים	31400	50%	12 +קומת מרתף (1)	כמ"ב מתחת ק. כניסה 0.0 לכל הכיוונים
חניה ציבורית	2350	300	-	-	2347	-	-	2347	-	2 מתחת לקומת הכניסה	

הערות:

1. גובה הבניה המקסימלי בשטח התכנית לא יעלה על 295 מ' מעל גובה פני הים.



14. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי - כל מערכות התשתיות תהינה תת קרקעיות ותתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. 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 גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו חשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב 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 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.

ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

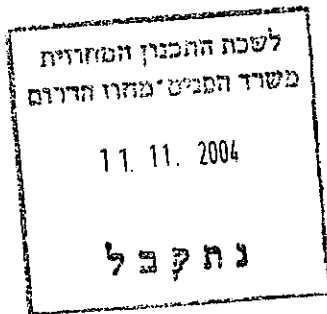
ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

ד. מים - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

ה. קווי תקשורת - קווי התקשורת יהיו תת - קרקעיים.

ו. טיפול בפינוי אשפה - הטיפול בפינוי אשפה במגרשים יהיה עפ"י הנחיות ואישור עיריית באר - שבע, היחידה הסביבתית.

15. תאריכי ושלבי הביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה הסופי.



16. אישורים

שרשבסקי-מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 10 באר-שבע 84894
טלפקס 07-5270689 / 07-5272427

..... חתימת המתכנן

..... חתימת בעל הקרקע

..... חתימת המגיש

✓ וועד
שקב סיני
י"ע

חברה הכלכלית
היחידים באר-שבע רשמי