

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 1/218/03/5

איחוד וחלוקת מגרשים

בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 206

נווה זאב - פלח 6

31.03.2004

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

1/218/03/5
6/2/04

31.01.05

הודעה על אישור תכנית מס. 1/218/03/5
מחשבה בילקוף הפרסומים מס. 5384
29/3/05

תאריך: 14.06.04
עדכון: 30.06.04

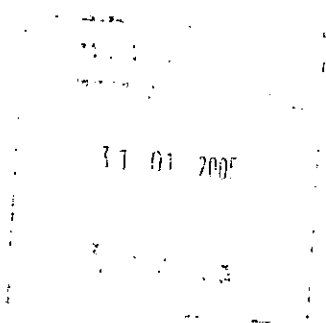
מבוא:

פ"ח 6 בשכ"י נו"ח זאב הוקצה לציבור עם צביון דתי.
בהתאם לני"ל הוקצה מגרש מס' 407 בגודל 824 מ"ר לבניית בית הכנסת.
לאחר בחינה מעמיקה יותר ולאור העובדה שמדובר בשכונה בה כל התושבים דתיים ויש צורך בבית
הכנסת נוסף שיוכלו לשרת את כל הציבור הוקצה מגרש נוסף מס' 408 בגודל 1016 מ"ר כהשלמה
להקצאה הקודמת.
שני מגרשים אלה 407 ו-408 נמצאים משני צדי ש.צ.פ. מס' 705 בגודל 1862 מ"ר.
לאור כל הני"ל ובמטרה להקים מרכז רוחני שכונתי שיכלול בתי כנסת ובית מדרש מוגשת תכנית איחוד וחלוקה
זו.

עקרונות התכנון:

1. נשמרים שני מגרשים נפרדים לבנייני ציבור בשינוי גודל הגיאומטריה שלהם והגדלת היקפי בניה עפ"י תכנית
התקיפה.
2. כמו כן נשמר השצ"פ המרכזי עם מעבר התשתיות וחיבור לשביל הולכי רגל 711 מצפון ולטרסות המתוכננות
באזור היעור במערב.
3. בחזית הראשית משני צידי השצ"פ המרכזי מתוכננת חניה ציבורית שתשרת את האזור.
4. התכנית משנה גם את קווי הבניין ושטח התכסית לצורך גמישות יתר בתכנון.

עפ"י תכנית מוצעת שני מגרשים לבנייני ציבור א-407 ו-א-408, שצ"פ 705 ושני מגרשי חניה ציבוריים
מהווים יחידה תכנונית אחת שמטרתה לתת תשובה מירבית, ככל האפשר, לדרישות רבות ומגוונות של
כלל ציבור התושבים.



1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' 1/218/03/5
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
שינוי לתכנית מס' 5/במ/206.

2. מסמכי התכנית:

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
א. 6 דפי הוראות לתכנית (להלן 'תקנון').
ב. תשריט בק.מ. 1: 500
ג. נספח בינוי פיתוח, הסדרי תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1: 250.

3. מקום:

מחוז: הדרום
נפה: באר שבע
מקום: באר שבע, שכי נווה זאב
גוש: 38193 (בהליכי הסדר) חלוצה 2 (שומא)
חלקה: ח"ח 1 ח"ח 3

4. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית:

כ- 4.190 דונם

6. בעל הקרקע:

מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

7. מגיש התכנית:

עיריית באר שבע

8. עורך התכנית:

אדרי' מרדכי גורליק מ.ר. 10965

נחלת הר חבי"ד 149/2 קריית מלאכי. טל. 08-8582923, פקס. 08-8502614
נייד 054 - 6877033

9. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכנית מס' 5/במ/206 בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית:

- א. הקמת מרכז רוחני שכונתי כמפורט להלן.
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית ולשטח לבניני ציבור.
ג. יחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ד. קביעת תכליות ושימושים לשטחים לבניני ציבור, ציבורי פתוח, חניה ציבורית ודרכים.
ה. הגדלת היקפי הבניה המירביים ב - 1981 מ"ר מתוכם 370 מ"ר שטחים עיקריים.
ו. קביעת קוי בנין מירביים לבינוי המוצע לרבות קווי בנין "אפס".
ז. קביעת שטחים לחניה פרטית במפלס תת קרקעי.
ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתרי בניה.

11. תנאים למתן היתרי בניה:

11.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.

11.2 היתר בניה למבנה ציבורי יאושר רק אם יכלול מרתף חניה כחלק מהבקשה להיתר.

12. חניה:

תתוכנן עפ"י תקן חניה שבתכנית מתאר באר שבע בתחום המגרש.

13. מקלוט ו/או מרחב מוגן:

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א ובאישורם.

14. תכליות ושימושים:**14.1 שטח לבנייני ציבור:**

מגרשים מס' א407 ו-א408 מיועדים להקמת בתי כנסת ובתי מדרש.

14.2 שטח ציבורי פתוח:

מגרש מס' א705 השטחים ישמשו לשטחים ציבוריים פתוחים. תותר בהם הקמת מתקנים לריהוט רחוב כולל פרגולות למשחקים, למעברים להולכי רגל וכו'. יותר ביצוע של עבודות גינון, הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבוריים תת קרקעיים.

14.3 חניה ציבורית:

מגרשים מס' 1 ו-2 ישמשו לחניית רכב בלבד.

א. מגרשי חניה יסללו ויצופו באופן שימנה פיזור אבק מהנסיעה ויאפשר החדרת מי גשם באופן ישיר לקרקע.

ב. במגרשי החניה יינטע עץ חצי בוגר אחד על כל שישה מקומות חניה.

ג. נטיעות העצים במגרשי החניה יתבצעו במפלס המגרש כך שתתאפשר זרימה חופשית של מי נגר עליו אל העצים.

14.4. דרכים:

ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל.

15. הנחיות עיצוב וחומרי גמר:

הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר הבניה.

16. הנחיות לבניית גדרות וקירות תומכים:

הנחיות לבניית גדרות וקירות תומכים בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר הבניה.

31.01.2005

17. טבלת שטחים וזכויות בניה:

17א. מצב קיים:

קווי בניין			מס' קומות מירבי	תכסית שטח במ"ר	היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר)				שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד	
אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ עיקרי + שירות	שטח שירות		שטח עיקרי				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
		כמסומן בתשריט	+2 מרתף	248	688	40	248	400	-	824	407	שטח
		כמסומן בתשריט	+2 מרתף	304	854	50	304	500	-	1016	408	לבנייני ציבור
		עפ"י הצורך כולל 0.0 מ'	1	50	50	-	-	50	-	1862	705	ש.צ.פ.

17 ב. מצב מוצע:

קווי בניין			מס' קומות מירבי	תכסית שטח במ"ר	היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר)				שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד	
אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ עיקרי + שירות	שטח שירות		שטח עיקרי				
						מיקום ביחס ל-0.00±		מיקום ביחס ל-0.00±				
			מעל	מתחת (חניה)		מעל	מתחת					
		כמסומן בתשריט	+2 קומה מתחת למפלס הכניסה ("0" לכל הכיוונים)	500	1384	50	834	500	-	834	407	שטח לבנייני ציבור
				775	2139	80	1289	770	-	1289	408	

18. הנחיות כלליות לתשתיות:

א. פיתוח:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים הנחת קווי חשמל, מים וביוב, תקשורת, טלפון, טלביזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

כל מערכות התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנים או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט 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'
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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת – קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

ג. תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.
מיקום ואופי אנטנה הטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז:

תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ו. מים:

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה ומכבי אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה:

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. תשתית קיימת:

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל הנדסה.

19. חלוקה ורישום:

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

20. הפקעה לצורכי ציבור:

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

21. שלבי ביצוע:

מייד עם אישור התכנית.

