

605176

מ ר ב א

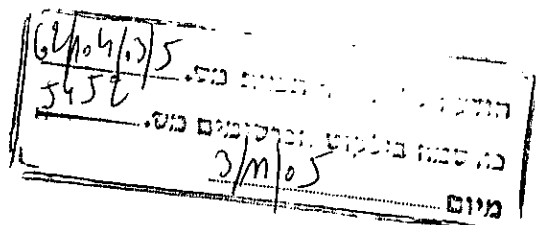
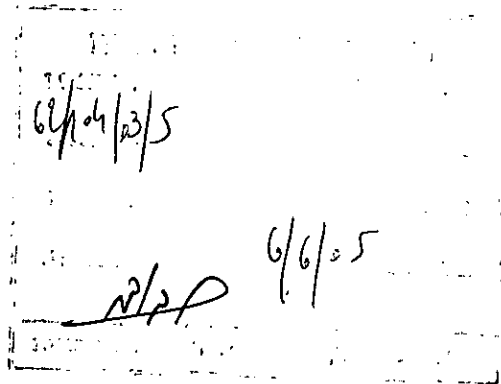


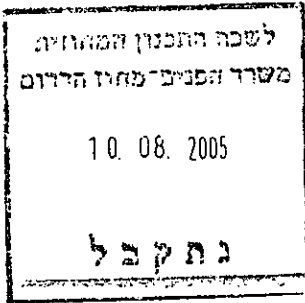
לתוכנית מפורטת מס' 62 / 104 / 03 / 5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 28/104/03/5

התוכנית המוצעת קובעת יעוד נוסף לקיימים, עבור פעילות

מוסדית בתחום הבריאות





מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 104 / 62
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 28/104/03/5

הוראת התוכנית

תאריך: 17.02.03
עדכון: 23.06.03
02.02.04
03.06.04
25.10.04
13.12.04

1 - התוכנית

- א. מחוז: זרום
- ב. נפה: באר-שבע
- ג. מקום: באר-שבע
- ד. גוש: 38049
- ה. חלקה: 20 - 49 (חלק)
- ו. שטח התוכנית: 1.109 דונם
- ז. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 104 / 62 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 28/104/03/5
- ח. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 5 דפי הודאות בכתב, להלן "הודאות התוכנית" ותשריט בק.מ. 250 : 1 להלן "התשריט" המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- ט. מגיש התוכנית: משרד הבריאות ירושלים.
- י. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - עיריית באר שבע - אושירה בע"מ.
- יא. עורך התוכנית: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, מס' רשיון 02624 טל: 08-6278578
- יב. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית משנה את תוכנית מס' 28/104/03/5 בגבולות התוכנית.
- יג. מטרת התוכנית: - שינוי יעוד שטח מאזור מלאכה לאזור משולב מלאכה ומוסד, קביעת שימושים מותרים בקומות הבנין, הגדלת שטחי בניה מרביים, שינוי קווי בנין, קביעת שטחים להניה, קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- יד. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

2 - אזור משולב מלאכה ומוסד

- א. באזור זה תותר הקמת בנין למלאכה ומוסד.
- ב. שימושי המלאכה יהיו מלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה - בקומה א'.
- ג. שימושי המוסד יהיו לפעילויות שיקום בתחום הבריאות - בקומת קרקע.
- ד. יאסרו שימושים שלדעת מהנדס הוועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה, הפעילות בהם עלולה לגרום לסיכון או למטרד או למפגע למוסד או לסביבה. כמו כן, יאסרו ייצור, אריזה או אחסנה של חומרים מסוכנים (כדוגמתם בחוק החומרים המסוכנים), של דשנים או של חומרי הדברה.

3 - דרכים

רוחבן ותוויתן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

4 - חניה

החניה תהייה בגבולות המגרש ותתוכנן לפי תקן חניה בתוכנית מתאר באר-שבע.

5 - תנאים להוצאת היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ולאחד אישורה, היתרי בניה למלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה מותרים בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

6 . טבלת זכויות בניה מצב קיים - לפי תוכנית מס' 104/03/5 / 28

אזור	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	היקפי בניה מרביים במגרש (ב-%)		קומת קרקע כוללת מבני עתד	מס' קומות מרבי	גובה בניין מרבי (מ')	קווי בניין (מ')		אזורי
			קומות	קומות				צדדי	לחזית	
מלאכה ותעשייה זעירה	113	954	60	40	2	14.0	14.0	0 מ' 3.0	0 מ' 4.0	אטום
								בתנאי קיר אטום	בתנאי קיר אטום	

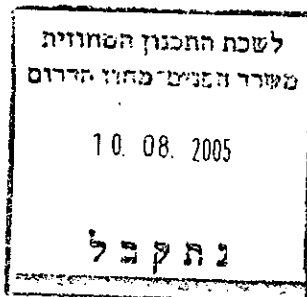
הערה : זכויות הבניה כוללות מבני עתד.

7 . טבלת זכויות בניה מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	גודל מגרש (מ')	היקפי בניה מרביים במגרש (ב-%)		מס' קומות מרבי	גובה בניין מרבי (מ')	מספר קומות	תכנית שטח	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות חניה	מטרות שרות (1)		מס' מגרש	מס' מגרש	אזור
			מטרות שרות	מטרות שרות							מוטד	מלאכה			
מס' 113	954	14.0	2	70	115	14.0	2	70	115	20	מוטד	מלאכה	40	40	מס' 113
											10	5			

(1) שטח שרות כולל מקלט, מדרגות ולובי בניסה.

לשכת התכנון והמרחב
 משרד הפנים - ממוז' תל אביב
 10.08.2005
 נתקבל



- 4 -

8 - פיתוח

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת ותאורה והסדרת ניקוז, הכל באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

9 - תשתיות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אולי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לריו החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו 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'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

10. תשתית קיימת

לא תורשה כל בניה מעל קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת, תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם מהנדס הרשות.



11 - תקשורת
תכניות התקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חב' בזק והט.ל.כ. הפועלות במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.
חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו במגרש לפי תאום עם חב' בזק.

12 - ניקוז
תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.

13 - ביוב
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והיחידה לאיכה"ס ויתחברו לרשת הקיימת.

14 - מים
תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

15 - אשפה
סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.

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

17 - הפקעה לצורכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה. יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, או הרשות המקומית תפקיד את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

18 - תאריכי ושלבי ביצוע
תוקפה של התוכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה.

אדריכל מועדון יורים
רח' יורם האל-שבע
טלפון 08-6276576
חתימת המתכנן

עופר לוי
מנהל חום
נכסיו ושרותים
חתימת המגיש

אדריכל בע"מ
טדי בגין בית דגן
טלפון 03-977579

חתימת בעל הקרקע
למנוע הסר ספק יוצגו כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הרי"ם בניו הקטן הכירי הכנינו, אין בהחלטתנו על הרגעת הכרה או הוצאה בקיום הסכם מכבי ו/או ייתור על זכותנו לבטל בגלל הפירוט ש"י כי סרטי מלתנו על פיו זכות שלשון בשטח ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכת הסכם מכבי ועמ"י כל דיו שבו התמחו יבנו אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל