

605807

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 9/111/03/5



התכנית באה להסדיר מצב קיים של בית השרת בבית ספר "מוריה" ברח' יוסף בן מתתיהו 28, שכי' ד', באר-שבע ע"י:

חלוקת מגרש מס' 904 המיועד לבניני ציבור לשני מגרשים: 100 – מיועד לאזור מגורים א' ו 904א – מיועד לבניני ציבור (ללא שינוי); וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

משרד הפנים מחוז הדרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 9/111/03/5	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 08.02.08	לשכת הוויזות המחוזית
מיוזם: [Signature]	
מיוזם: [Signature]	

הודעה על אישור תכנית מס' 9/111/03/5
בדרכמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 9/111/03/5

חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 111/03/5

(תכנית בניין שיכון ציבורי 4/04/5)

מגיש התכנית : אבו סולומון - רח' יוסף בן מתתיהו 28, בית-ספר "מוריה", שכי' ד', באר-שבע,
טל : 052-8802143 ת.ז. 067697318

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל באמצעות רשות הפיתוח-
רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ת.ד. 233, ב"ש

חוכר : עיריית ב"ש-
כיכר מנחם בגין 1, ב"ש

עורך התכנית : נטליה ליפובצקי - אדריכלית
שד' רגר 28, בית רסקו 38, ב"ש; טל : 08-6235163, נייד : 054-4474557

תאריך : 20.05.07

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 9/111/03/5, חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים,
שינוי לתכנית מפורטת מס' 111/03/5 (תכנית בניין שיכון ציבורי 4/04/5)

2. מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, שכ' ד', בית-ספר "מוריה"
גושים וחלקות : גוש : 38093, חלקות : 62, 101 (חלק), 102 (חלק)
שטח התכנית : 11.489 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקני"מ 1:500 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 111/03/5 (תכנית בניין שיכון ציבורי 4/04/5) למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 חלוקת מגרש מס' 904 ברח' יוסף בן מתתיהו 28, שכ' ד', באר-שבע, המיועד לבנייני ציבור, לשני מגרשים: 904 א ו 100 בהסכמת בעלים.
- 6.2 שינוי יעוד מגרש מס' 100 משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים א' וקביעת זכויות ומגבלות בנייה.
- 6.3 קביעת זכויות ומגבלות בנייה למגרש מס' 904 א המיועד לבנייני ציבור.
- 6.4 קביעת קווי בניין.
- 6.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 6.6 קביעת הנחיות להקמת גדרות.

7. תכליות ושימושים**7.1 שטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 904 א):**

- 7.1.1 במגרש הנ"ל קיימים בית ספר "מוריה" וגן ילדים.
- 7.1.2 תותר תוספת בניה לבית הספר במסגרת זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זאת.
- 7.1.3 גובה מבנים עד 3 קומות.
- 7.1.4 חומרי גמר ועיצוב האדריכלי של הבנייה יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו' ...) או שילוב ביניהם.

7.2 אזור מגורים א' (מגרש מס' 100):

- 7.2.1 במגרש תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 2 קומות.
- 7.2.2 מתקנים הנדסיים יוסתרו. גימור המסתור בהתאמה למבנה.
- 7.2.3 לא יבוצעו פתחים לכוון השכן בקו בנין 0.0.
- 7.2.4 תותר בניית סככה מעל שתי חניות בגודל 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- 7.2.5 תותר בניית מחסן בגודל עד 8 מ"ר. קווי בנין - 0.0 מ' אחורי (בהסכמת השכנים). לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן - 2.2 מ' נטו.
- 7.2.6 עיצוב גדרות יותאם לאופי העיצוב של גדרות בסביבה.

7.2 דרך:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. זכויות בניה – מצב קיים

שטח לבנייני ציבור (לפי תכנית מפורטת מס' 111/03/5 (תכנית בניין שיכון ציבורי 4/04/5)):
לא נקבעו זכויות בניה בתכנית מאושרת.

9. טבלאות זכויות בניה מצב מוצע

קווי בניין ק צ א	זכויות בניה מירביות למגרש (ב% או במ"ר)*				מס' קומות	שטח מגרש (דונם)	מס' יח"ד	מס' מגרש	יעוד
	תכנית מרבית	סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות					
כמסומן בתשריט	151 מ"ר	206 מ"ר	46 מ"ר**	160 מ"ר	2	0.421	1	100	אזור מגורים א'
	25%	60%	10%	50%	3	10.474		904 א	שטח לבניני ציבור

* אין בניה תת-קרקעית
** שטח למטרות שירות כולל ממ"ד (עד 8 מ"ר), מחסן (עד 8 מ"ר) וחניה מקורה (30 מ"ר).

10. הנחיות כלליות לתשתית:

10.1 שירותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.2 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל - מחוז דרום.

11. מקלטים:

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

12. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

13. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

15. חניה:

החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

17. חתימות:

מגיש התכנית:

אבו סולומון

5/2/08

עיריית באר-שבע
אגף' ומשמטן אדמונד ארזן
ממונה על אגף הנכסים

חוכר:

עיריית ב"ש

לייבהאקני נכסליה
אדרתליה
מ. רייזן 1047

עורך התכנית:

הגיש
ראש תחום

ל כל המגישות והמגישות, בתנאי שזו תהיה
התכנית המוגשת למסכת.
התכנית תהיה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
למגישות/ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
המיועד כל ערך לא הוקנה חשמה ונחתם עמנו הסכם
המאגף בגינו, ואין התכניתנו זו באה במקום הסכמה כל
ל כל הנהגה בשטח המיועד ואין כל רשות מוסמכת, לפי
ל הודעה ועם בעל התכנית:
אם נעשה או ייעשה עי
ליוזם חסר ספק בוצעה בזה, אין בהתכניתנו
היוזם הסכם בגין השטח הנכלול בתכנית, אין בהתכניתנו
עי התכנית הנרה או אודא בקיום הסכם כאמור ו/או
יור על זכותנו לבטל בגלל הפרת עי מי שרכש
לאנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות
אחרת העומות לנו בקנה הסכם כאמור, ונפיי כל דין
ש, התכניתנו נכונה עד וזיס מנקודת מבט תכנונית,
מינחל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום