

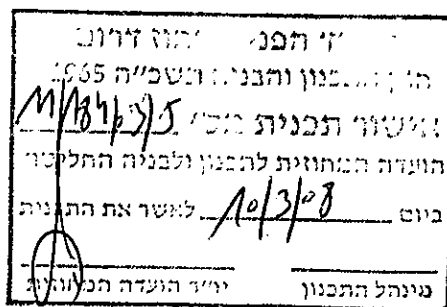
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 11/184/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 184/03/5 ו-184/03/5 א'

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



ת ק נ ו ן

מ/184/03/5
5831
מחוז הדרום

מחוז 10/3/08

- נפה : באר-שבע
- מקום : שכונת רמות, רח' הר תבור פינת רח' הר רמון באר-שבע
- גושים וחלקות : גוש כתף באר-שבע 6 חלקה 1 (חלק) במושעא
גוש 38331 (בהסדר), חלקות 25, 26, חלקה 24 (חלק)
גוש 38330 (בהסדר), חלקה 23 (חלק)
- שטח התכנית : 1.717 דונם
- מגיש התכנית : עיריית באר-שבע
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- עורך התכנית : אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס' 22239
רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע 84133
טל. 08-6235902, פקס. 08-6235903
- תאריך : 2.03.04, 12.7.05, 9.3.06, 25.12.06, 14.2.07, 18.3.08

מבוא לתכנית מס' 11/184/03/5

בשכונת רמות א', סמוך לפינת הרחובות הר תבור והר רמון, קיים מגרש המיועד למבני ציבור ועליו בנוי בית כנסת שכונתי. מגרש זה צמוד למגרש המיועד למסחר והנמצא בפינת הרחובות הנ"ל.

מחד - המגרש המיועד למסחר עומד בשממונו שנים רבות ולא מתוכננת עליו כל בניה בעתיד הנראה לעין. מאידך - המגרש עליו נמצא בית הכנסת קטן ואינו מאפשר חניה לבאי בית הכנסת הפוקדים אותו באמצע השבוע.

לפיכך באה תכנית זו ומשנה את יעוד המגרש המסחרי למגרש המיועד למבני ציבור ומצרפת אותו למגרש עליו בנוי בית הכנסת ובכך מאפשרת פיתוח חניה לבאי בית הכנסת.

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 11/184/03/5 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 184/03/5 ו-184/03/5א'.

2. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

3. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
ג. נספח בינוי, פיתוח, הסדרי תנועה וחניה המחייב מבחינת מיקום הסדרת כניסה למגרש ומקומות חניה בתחום המגרש.

4. מטרות התכנית
א. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי (מגרש מס' 408) לשטח לבניני ציבור.
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ג. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 1 ל-692 מ"ר מסה"כ 1229 מ"ר שטח המגרש, מתוכם 660 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
ד. תכנון חניות בתחום מגרש מס' 1.
ה. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

5. יחס לתכניות אחרות
התכנית משנה את תכניות מס' 184/03/5 ו-184/03/5א' בתחום גבולות תכנית זו.

6. תכליות ושימושים
א. שטח לבניני ציבור - מגרש מס' 1, המיועד לבית כנסת. מגרש זה הינו תולדה של איחוד בין מגרשים 408 ו-409. ישמש לתפילה בלבד ואסורים בו שימושים כגון: אירועים, קידושין וכדומה. בשטח שבין גבולו הדרומי של המגרש ועד סמוך למבנה הקיים, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי, מותר השימוש לחניה בלבד.

ב. דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז ותאסר בניה כלשהי.

ג. דרך משולבת - תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז ותאסר בניה כלשהי.

ד. 1. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

אזור	מספר מגרש	שטח המגרש (במ"ר)	% בניה מירבי בכל הקומות	מס' קומות	קו בנין מינימלי		
					קדמי	צדדי	אחורי
שטח לבניני ציבור	409	825	40% לקומה	2	כמסומן בתשריט	4	4
מסחרי	408	360	150 מ"ר	1	כמסומן בתשריט	3	3

2. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

קו בנין	מס' קומות מירבית	תכנית שטח מירבית (%)	היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר/%)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות		שטח עיקרי				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
קדמי צד' אח'										
לפי המסומן בתשריט	2	27%	692 מ"ר	32 מ"ר	-	660 מ"ר	-	1,229	1	שטח לבנייה ציבור

7. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

- 7.1 בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מיקום לגומחת חב' חשמל ובזק, מפלסי שבילים ורחבות ופרט חתך וחזית לקיר הגדר שבחזית המגרש. ציפוי קיר הגדר יהיה מאבן נסורה.
- 7.2 חומרי גמר - חומרי הגמר של חזיתות הגדרות יהיו כמו בבנין בית הכנסת הקיים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות המבנה בק.מ. 1:100.
- 7.3 פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס העירייה לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים בק.מ. מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
8. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
9. חניה - החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע. בשטח המיועד לחניה יתוכנן ויבוצע גינון לרבות נטיעת עץ לכל 4 מקומות חניה.
10. הנחיות כלליות לתשתית
- 10.1 ביוב - תוגש תכנית לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה נוספת.
- 10.2 ניקוז ותיעול
שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשם ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שישימש כאמור.
- 10.3 א. חשמל-בהתאם להנחיות מהנדס העירייה ובאישור חב' החשמל.
- ב. תשתיות חשמל

1. 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, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

<u>מרחק מציר הקו</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>סוג קו החשמל</u> קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים 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.

2. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים
למבנים, תהיה תת-קרקעית.

ג. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול
המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו
בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

10.4 טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס העירייה ובאישור
חב' בזק.

10.5 רשתות ציבוריות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז
הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב,
התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים
ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות
מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז,
כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

11. עתיקות
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות
העתיקות.
במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות
לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

12. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר
אישורה.
כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס
העירייה.

12.1 תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את הזיתות הגדרות בק.מ.
1:100
(כולל פרטים אופייניים בק.מ. 1:10) ומיקום מיכל האשפה (לפי
הפרטים בנספח הפיתוח).

12.2 תעודת גמר תוצא ויאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומים, לאחר השלמה מוחלטת של הבנין כולל טיח, צבע, בניית גדרות בחזית הכביש, גומחות וכד', הכל להנחת דעתו של מהנדס העירייה. גדרות - הגדרות יבנו בגבול המגרש, גובה גדר מינימלי 1.20 מ' (ולא יותר מ-1.40 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה).

- 13. הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
- 14. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 15. תאריכי ושלבי ביצוע
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות

עיריית באר-שבע
יעקב טרנר
ראש העיר

ויצעק

מגיש התכנית

אלי עמיחי

אדריכל ומתכנן ערים

יחידה הנדסאית 4 באר-שבע
טל: 08-6235902 פקס: 903-

המתכנן

התכנית עקרונית לתכנית, בתנאי שיש להחייב את המיתווה היגוי לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות זכויות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח המיועד בנינו, ואין הוקפה השטח ונחתם עמנו הסכם ככל זכות בשטח המיועד וזו באה במקום וחסמת כל זכויות ועפ"י כל דין.
לענין הסך טפס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי התכנית הכרת או העדפה בניהול התכנית אין בהחייבתנו יוגדר על המיתווה המסודר כגילל הפרחו ע"י מי שרכש המיתווה על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות קודמת המוקדמת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין. אין להעלות יתרות או ע"ק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל

סלע
מתכנן

בעל הקרקע