

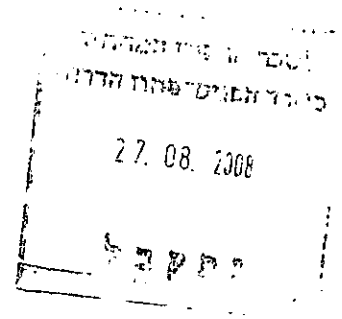
מבוא לתכנית מס' 60/104/03/5

תכנית זו מטפלת במגרש הנמצא באזור התעשייה דרך חברון. במגרש ממוקם מבנה בן 2 קומות עם סטייה בקו בנין קדמי. האזור מתפתח ע"י בניה מסיבית עקב שינויים בייעודי קרקע והגבלות בנייה לפי השימושים הדרושים. מסגרת תכנונית הקיימת לגבי מגרש זה לא מאפשרת הקמת המבנה הרצוי (לפי היקפו ושימושים). תכנית זו מאפשרת בניית "אזור משולב מסחר משרדים ותעסוקה עתירת ידע" והוספת קומה למבנה הקיים – הקמת מבנה בן 3 קומות + גג טכני + הניה תת"ק - ע"י שינויים בייעודי קרקע, בהנחיות ובהגבלות בנייה, ושינוי קו בנין קדמי.

משרד התכנון והבניה
הנהלת המחוזית לתכנון ולבניה
מס' התכנון: 60/104/03/5
תאריך: 28/4/08
מיון: מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס'.
מס' התכנון: 60/104/03/5
מס' התכנון: 5879
תאריך: 28/4/08
מיון:

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 60/104/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



הוראות התכנית

א. ט. ש.
ישי טלאור
מפקח על התעבורה
יחמות ירושלים והדרום

תאריך : אפריל 2000
דצמבר 2002
פברואר 2005
ספטמבר 2005
יוני 2006
ינואר 2007

1. התכנית.

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 60/104/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 1.2 מחוז: הדרום.
- 1.3 נפה: באר-שבע.
- 1.4 מקום: באר-שבע, אזור מסחר ותעסוקה, דרך חברון פינת הבורסקאי.
- 1.5 גוש: 38049, חלקה 27, 51 (חלק), 38046, חלקה 5 (חלק).
- 1.6 מגיש התכנית: כ.א.א. בע"מ, דרך חברון פינת הבורסקאי 1, טל' 08-6270211 - 08-י.ב.א.ש. בע"מ, דרך חברון פינת הבורסקאי, טל' 08-6237510.
- 1.7 בעל הקרקע: עיריית באר שבע, כא"א בע"מ, י.ב.א.ש. השקעות בע"מ.
- 1.8 עורך התכנית: אדר' רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. טל: 08-6433048. רשיון מס' 26019.
- 1.9 שטח התכנית: 9629 מ"ר.
- 1.10 מסמכי התכנית : א'. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ב'. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט).
ג'. נספח בינוי מנחה (להלן הנספח).
ד'. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה (להלן הנספח).
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה תכנית מפורטת מס' 28/104/03/5 בתחום גבולות של תכנית זו.
- 1.12 ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 1.13 מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור משולב- מסחר משרדים ותעסוקה עתירת ידע, 2. הוראות בדבר איחוד מגרשים בהסכמת בעלים.
ב. הגדלת היקפי בניה המרביים (למטרות עיקריות ושירות)
ג. קביעת קווי בנין מירביים לבינוי המוצע לרבות קווי בניין אפס.
ד. קביעת הוראות בדבר זכויות מעבר ע"י רישום זיקת הנאה.
ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
2. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.
- 2.1 אזור משולב- מסחר משרדים ותעסוקה עתירת ידע (מגרש מס' 3).
תותר הקמת מבנה הכולל, מסחר לרבות מסחר שרותי אשנב הסעדה, הכולל מלאכה נקיה כגון מעבודות שרות ותקונים, מכבסה, מתפרה, מרפאות לסוגיהם, משרדים ומשרדי הייטק.
מספר קומות מקסימלי יהיה 3 קומות + גג טכני + חניה תת"ק. גובה המבנה לא יעלה על 16 מ' ויימדד מאבן שפה בפינה הגבוהה שבחזית המגרש עד לפני בטון הגג. תותר בניית מעקה ו/או מסתורים על הגג למבני עזר. מבני עזר כוללים: מגדלי קירור, מכלי מים, מגדלי מעליות, יחידות מיזוג אוויר וכו' עד 3.40 מ' ממפלס הבטון של הגג. כל הבניה על הגג תשתלב ארכיטקטונית עם המבנה בעיצובו.
- 2.2 דרכים:
רוחב זכות הדרך משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת קרקעיים.
3. זכויות בניה (מצב קיים).
- גובה הבנייה: תורשה הקמת מבנים בגובה 2 קומות ועד 14 מ' גובה (כולל).
אחוזי בנייה: 60% בקומת קרקע כולל מבני עזר
40% בקומה א'.
- קווי בניין : קדמי - כמסומן בתשריט או מינימום 5.0 מ'.
צדדי - 3.0 מ' או 0 בתנאי קיר אטום.
אחורי 4.0 מ' או 0 בתנאי קיר אטום.

4. זכויות בנייה (מצב מוצע)

קווי בניין, מ' (3)			מס' קומות	היקפי בנייה מרביים במגרש				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	שימושים במ"ר	היעוד
				ב- %							
א	צ	ק	תכנית מרבית ב- %	סה"כ במגרש עיקרי + שרות	למטרות (1) שרות		למטרות עיקריות		מיקום		
					סה"כ	לקומה	סה"כ	לקומה			
כמסומן בתשריט	9.9	3 + גג טכני + חניה קת"ק	35	127	(1)15	(1)5	90	30	מעל הכניסה הקובעת	מסחר 1565	אזור משולב מסחר משרדים ותעסוקה עתירת ידע
					(2)22	(2)22	-	-	מתחת לכניסה הקובעת	תעסוקה עתירת ידע 1565	
										מישרדים 3130	

- (1) - שטח למטרות שרות מעל הקרקע כולל : מרחבים מוגנים, חדרי מזריגות, מבואות ופרוזדורים, גג טכני.
 (2) - מיועד לחניה מקורה
 (3) - קוי בנין צדדיים וקו בניין אחורי של המגרש יהיו 0.0 מ' בתנאי שכל קווי התשתית הפרטיים יעברו בתחום המגרש.

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה תכנית מתאר ב"ש.

6. זכות מעבר לציבור:

במגרש מס' 3 תובטח מעבר להלכי רגל, בשטחים המסומנים לכך בתשריט. זכות המעבר לציבור כאמור לעיל תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

7. מרחבים מוגנים:

מרחבים מוגנים יתוכננו לפי הנחיות הג"א ובאישורו.

8. מערכת תשתית, תנאים כלליים.

- כללי** - כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.
מים - אספקת מים תהיה ממערכת המים העירונית ומאושרת ע"י משרד הבריאות.
ביוב - אספקת מים חמים תהיה ע"י מערכות שמש בודדות או מרכזית, משולבת בעיצוב המבנה.
ניקוז - המבנה המתוכנן יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
חשמל - פיתוח של השטח ייעשה בצורה שתשלב את הניקוז האתר עם המערכת הטבעית ו/או העירונית.
 - לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל היצוני	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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.
תקשורת - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת.
אשפה - תתוכנן בהתאם לדרישות מנהל ההנדסה.

9. הפקעה 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.

10. חלוקה ורישום.

חלוקה ורישום יבוצע לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

11. תנאים למתן היתר בניה.

1. היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית פיתוח ותנועה שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתר בניה.
2. היתרי בניה לתעשייה זעירה ומלאכה יינתנו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
3. היתר בניה לתוספת יכלול, בין היתר, עיצוב ושיפוץ המבנה כולו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

12. תאריכי ושלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

13. אישורים:

חתימת מגיש התכנית:

ב.א.א.צ.מ.
הבורסקאי 1/119, כ"ש
07-6270210

ב.א.א.צ.מ.
השקעות בע"מ
ע.מ. 51-174246-2

חתימת בעל הקרקע:

ב.א.א.צ.מ.
הבורסקאי 1/119, כ"ש
07-6270210

ב.א.א.צ.מ.
השקעות בע"מ
ע.מ. 51-174246-2

רבינוביץ ושות' אג"ר
רמת גן, תל אביב
טל. 03-5251957
פלאקס 03-5251957

חתימת עורך התכנית: