

4

[Handwritten scribbles]

6-3144

3
4

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

עיר עתיקה - יח' תכנון C (דרך חברון, רח' רמב"ם, עיר עתיקה)

תכנית בניה ושימושי קרקע
נספח לתכנית מסורתית מס' 177/03/5

ת ק נ ו

מישרד הפנים

חוק התכנון והבניה השל"ה 1965

מרחב הבנין והדרום

מרחב הבנין מס' 88
הכנית מס' 177/03/5

הוראת המהנדס/מספר נפת 269

בישיבתה מס' 23.3.81

מיום 23.3.81

התוכנית מוצגת לציבור
סגן מנהל המחוז יו"ר הוועדה המחוזית

[Signature]

[Signature]

מישרד הפנים

חוק התכנון והבניה השל"ה 1965

מרחב הבנין והדרום

מרחב הבנין מס' 88
הכנית מס' 177/03/5

הוראת המהנדס/מספר נפת 293

בישיבתה מס' 21.11.82

מיום 21.11.82

התוכנית מוצגת לציבור
סגן מנהל המחוז יו"ר הוועדה המחוזית

[Signature]

[Signature]

חכנית מס' 177/03/5 מורסמה למתן
הסרטה מס' 25.7.85 מיום 2973

חכנית מס' 177/03/5 להסדרת חילוקי
מיוסוסים מס' 21.11.82 מיום 2732

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע עיר עתיקה
תאריך : 21.11.1982
2 1 1985

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע
הכנית מס' 177/03/5
עברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ע"ה המלצה
בישיבתה מס' 126/575
מיום 42.183
יו"ר הוועדה

פרק א' - רשימת הציונים בתשריט ופירושם

פירוש הציונים בתשריט הוא כרשום בצידם.

- | | |
|--|-----------------------------------|
| קו כחול עבה | - גבול התוכנית. |
| שטח צבוע באפור מותחם באפור כהה | - שטח למסחר. |
| דרך צבועה בחום בהיר | - דרך קיימת. |
| דרך, חנייה באדום בהיר | - דרך מוצעת, חנייה ציבורית מוצעת. |
| קוים אלכסוניים מצטלבים ע"ג רקע התוכנית | - שטח מיועד לחנייה. |
| פס אדום בחזית מסחרית | - חזית מסחרית מיוחדת (קולונדה). |
| שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה | - שטח פרטי פתוח. |
| קו נקודה קו בשחור | - גבול מגרש. |
| סיפרה שחורה ברבע העליון של העגול | - מספר הדרך. |
| סיפרה שחורה ברבע התחתון של העיגול | - רוחב הדרך. |
| סיפרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול | - קו בניין. |
| סיפרה וקו אופקי מתחתה | - שיעבוד לצרכי ציבור (קולונדה). |

פרק ב' - התכנית

1. המקום: עיר עתיקה (באר-שבע) יח' תכנון C.
2. גבולות התכנית: כמותחם בקו כחול ע"ג התשריט.
3. שם וחלות התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית בינוי ושימושי קרקע ליחידת תכנון C (דרך חברון, רח' רמב"ם, עיר עתיקה) - מספח לתוכנית מפורטת מס' 177/03/5 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התוכנית כמסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
4. התשריט: ~~התשריט~~ שלהלן יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת: תשריט מס' 1 - תכנית בינוי ושימושי קרקע בקנ"מ 1:500

5. שטח התכנית: כ-29 דונם.
6. גוש: 38003, חלקה 44 (חלק).
7. יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
9. עורכת התכנית: אדר' טובה ויינברגר, באר-שבע.
10. יחס לתכניות אחרות: השטח הכלול בתכנית זאת יהיה כפוף להוראות תכנית מפורטת מס' 177/03/5.
11. מטרות התכנית: א. ליועד שטחים ל: חנייה ציבורית, דרכים ציבוריות, מסחר, חנייה פרטית, שטח פרטי פתוח.
ב. להנחות מיקומם של בניינים, גבהם וצורתם.
12. פירוש מונחים והגדרות: פירוש המונחים בתכנית זאת יהיה כפירוש המונחים וההגדרות בתכנית מפורטת מס' 177/03/5.

פרק ג' - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

1. חנייה ציבורית
מגרש מס' 1:
שטח זה מיועד לחנייה ציבורית בבעלות עיריית באר-שבע. בשלב א' תוכשר הקרקע עבור מקומות חנייה במפלס הקרקע. בשלבי ההמשך ייבנה חניון בחזית דרך חברון הכל עפ"י תקן החנייה המאושר והתקנים הסטנדרטיים המחייבים לעניין זה.
- 4 קומות.
- לחזית דרך חברון - 7.0 מ'; לחזית רחוב רמב"ם - 5.0 מ'; לחזית רח' הדסה 5.0 מ'; אחורי - עפ"י תכנית להיתר בנייה.
ה ע ר ה: הועדה המקומית תאשר זכות מעבר לצמיתות דרך מגרש מס' 1 עבור כלי רכב לחנייה הפרטית במגרש מס' 2.
2. שטח למסחר
א. מגרש מס' 2:
בשטח זה תותר בנייה עד סך 12,000 מ"ר לרישוי בהתאם לתוכנית בינוי כמצויין בתשריט מס' 1 שמהורה נספח לתוכנית.
מסחר קמעוני, אולמות תצוגה, אולמות שמחה, משרדים, מקלט דו-תכליתי.

טבלת שימושים והגבלות לגושים א' רב'

גוש	י י ע ו ד	סה"כ בנייה לרישוי (כולל גלריה)	סה"כ בנייה לא לצרכי רישוי	מס' קומות מירבי	מס' קומות מיזערי
א'	חניות למסחר קמעוני, אולמי תצוגה.	3,500 מ"ר	/	1	/
	מעברים, קולונדות.		1,200 מ"ר		
ב'	מסחר קמעוני, אולמי שמחות, משרדים.	7,500 מ"ר			7 (מרתף+ קרקע+6)
	מקלט דו- תכליתי, מעברים, חנייה מקורה.		1,250 מ"ר		

קוי בניין מזעריים - חזית רח' רמב"ם 5.0 מ' + קולונדה. חזית רח' בית-אשל 5.0 מ' + קולונדה; אחורי כמסומן בתשריט.
חנייה - כנדרש עפ"י תקן חנייה של תכנית המתאר.

הערה: במקרה בנייה בשלבים על המבצע להבטיח:
א. סידורים נאותים עבור תיפעול תקין של חנייה (כניסות-יציאות).
ב. הכנת תשתית (מים, חשמל, ביוב, טלפון, תאורה) תואמת את צרכי כל שטח הבניה במגרש - הכל באישור הועדה המקומית.

מגרש מס' 3: בשטח זה יבוצע איחוד מגרשים ומתן היתר בנייה יותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית.

שימושים - מסחר קמעוני, אולמות תצוגה, אולמות שמחה, משרדים, מקלט דו-תכליתי.
אחוזי בנייה מירביים - כמצויין בטבלת ההגבלות של תכנית מס' 177/03/5, סעיף מסחרי ב' גובה מירבי - 3 קומות (קרקע + 2).
קוי בנייה מיזעריים - לחזית דרכי המסומן בתשריט מס' 1; בגבול מגרש 4 - אפס (0.0) או שלושה (3.0) מטרים.
חנייה - עפ"י תקן החנייה של תכנית המתאר.

הערה: בקירות הכבנים או העומדים בקו בניין צדדי או אחורי אפס. לא יותרו כל פתחים.

מגרש מס' 6: בשטח זה תותר בנייה עד סך 44 מ"ר בהתאם לתכנית בינוי.

גובה מירבי - 5.6 מ' מפני קרקע סופיים.
קוי בניין מזעריים - דרך הברון-7.0 מ', כניסה לחניון-3.0 מ', צידיים-0.0 מ'
שימושים ותכליות - מזנון בלבד.

מגרש מס' 4

ד.

- שימושים - מסחר קמעוני, אולמות תצוגה, אולמות שמחה, משרדים, מקלט דו-תכליתי.
- אחוזי בנייה מירביים - כמצויין בטבלת ההגבלות של תכנית מס' 177/03/5 סעיף מסחרי ב' גובה מירבי - 3 קומות (קרקע + 2).
- קוי בניין מזעריים - לחזית דרכים כמסומן בתשריט מס' 1; בגבול מגרש מס' 3 - אפס (3.0) או שלושה (3.0) מטרים.

הערות:

- מתן היתר בנייה יותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
- בקירות הנבנים או העומדים בקו בניין צדדי או אחורי אפס לא יותרו כל פתחים.

שטח פרטי פתוח

3.

- מגרש מס' 5: שטח זה יהיה באחזקת הבעלים של מגרש מס' 2. שימושים - גינון, נוי, ריצוף, ספסלי ישיבה.
- הערות: מעברים מרוצפים מהדרך הציבורית למבנה המסחרי יותרו עפ"י תוכנית העיתוח.

הס' 10

פרק ד" - שונות

1. חישוב שטחי בנייה - כמצויין בפרק ח' סעיף ר' של תכנית מס' 177/03/5.
2. מקלטים - באישור הג"א.
3. אספקת חשמל - תת קרקעי בתיאום עם חב' חשמל.
4. טלפון - תת קרקעי בתיאום עם משרד התיקשורת.
5. מים - בתיאום עם משרד מהנדס העיר.
6. בידוב - בתיאום עם משרד מהנדס העיר.
7. תאורה - בתיאום עם משרד מהנדס העיר.

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

טובה ויינברגר
 אדריכלות ובנין ערים
 מ.ה. 26059/טל. 79223

טובה ויינברגר
 אדריכלית

חתימת המתכנן: