

מחוז הדרום, נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית מס' 5/במ/16/2, שינוי לתכנית מס' 5/במ/16

עקרונות תכנון

- הפרוייקט קיבל היתר בניה כקניון. יש להתאים את הוראות התכנית כך שיתאימו לקניון סגור:
- המבנה בן שתי קומות וקומת מרתף, אותה מבקשים להפוך ממחסנים למרתף מסחרי.
- החלל שבין הקומות פתוח והמעברים הרחבים מאפשרים שילובם של דוכנים פתוחים.
- בציוד הדרומי מבקשים להקים תניון בן שלוש קומות, בכדי לספק את צרכי החניה בפרויקט.
- מבקשים לנצל את גובה הקומות להקמת גלריות בחנויות.
- בהיות המבנה קניון סגור וממוזג כולו, מתבקש לפתוח כפות תאורה לגג ולהציב עליו מתקני מזוג אויר כמקובל, כך שאין אפשרות שהגג יהיה בג רעפים, אף בחלקו - כמצויין בתכנית 5/במ/16/1.
- מבקשים לפתח את השטח הפרטי הפתוח במשולב עם השטח הצבורי הפתוח הסמוך ובמשולב עם הבנין, על מנת לקבל רצף גיבון אחיד וקשר אינטגרלי עם השכונה.

מחוז הדרום, נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי באר שבע

בעלי הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית	שרביט יוזום פרויקטים ובניה (1991) בע"מ.
עורך התכנית	יוסף סיון, אדריכל ומתכנן ערים

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5/במ/2, שינוי לתכנית מס' 5/במ/16,

2. שטח התכנית

7843 מ"ר.

3. מקום התכנית

גוש: 38124 בהסדר.
מחוז: הדרום, נפה: באר שבע.
הישוב: באר שבע.
האתר: שכונה י"א, מגרש מס' 900.

4. מסמכי התכנית

- א. ששה דפי הוראות לתכנית בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- ב. תשריט המצורף לתכנית (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ערוך בק.מ. 1:500.
- ג. נספח בינוי מנחה הערוך בק.מ. 1:250.

5. חלות התכנית

התכנית תחול על השטח התחום ע"י הקו הכחול העבה בתשריט.

6. יחס לתכניות אחרות

על שטח התכנית חלות הוראות תכנית 5/במ/16, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

7. מטרת התכנית

קביעת הנחיות בניה להקמת חניון בשלושה מפלסים. הפיכת המרתף לקומה מסחרית בנית גלריות וקומת ביניים נוספת ושינוי ביעודי קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.

8. טבלת השימושים ואחוזי הבניה

קוי בנין		אחוזי בניה משטח המגרש				שטח המגרש במ"ר	האזור	
		קדמי	שטחי שרות	שמוש עיקרי				קומה
צדדי	דרום מערב			מוצע	קיים	מוצע		
מזרח		מזרח						
0	5	0÷5*	מוצע		מוצע		5742	מסחר
			15		32	מרתף		
			8	35	35	ק. קרקע		
			/		4	יזיעים לק. קרקע		
			20	35	30	קומה א'		
			5		9	יזיעים לק.א' וק. ביניים		
			13		/	גג		
			55		/	חניה ב-3 מפל'		
			116	60	110	סה"כ		

סה"כ אחוזי בניה - 226%.

* - לפי המפורט בסעיף 9.

9. קוי בנין

גבולות צפון מזרחי וצפון מערבי - 5 מ'; דרום מערבי - 0 מ'; דרום מזרחי - 0 מ' מתחת לפני רח' שאול המלך, 5 מ' מעל לפני הרחוב.

10. גגות

גגות הבנין יהיו שטוחים. על הגגות תותר הקמת חדרי מכוניות, מתקני מיזוג אויר, מיכלי מים רזרביים ואנטנות. האלמנטים המוצבים על הגג ישולבו בצורה אסתטית בבנין. כן יפתחו בגג פתחי תאורה לחלקו הציבורי של הבנין (שטחי שרות-מעברים).

11. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר ב"ש מס' 42/102/02/5 א'.
בצמוד לגבול המגרש הדרומי תותר הקמת חניה בשלושה מפלסים: האחד
במפלס רח' משה שרת, השני במפלס רח' שאול המלך, והשלישי בקומה נוספת אשר
תתחבר ברמפה למפלס השני. החניה תוקם עד גבול המגרש. תוקם חניה נוספת
על פני הקרקע בצידו הצפון-מערבי של המגרש.

קוי בנין לחניה יהיו:

מפלס	קו בנין במ'	לרח' משה שרת	לרח' שאול המלך	לגבול דרום- מערבי
מפלס רח' משה שרת		0	0	0
מפלס רח' שאול המלך		5	0	0
מפלס נוסף		5	5	0

12. חומרי גמר

חומרי גמר מותרים לחזיתות הבנין: אבן נסורה, שיש, אבן מלאכותית
ולוחות ביטון טרום גלוי מעובד וצבוע ואלמנטים ממתכת וזכוכית.

13. קומת ביניים

מעל שרותים קהל ומעברים ציבוריים אשר אין בהם צורך בגבה הדרוש
לפונקציות המסחריות תותר הקמת קומת ביניים אשר תשמש למשרדים להנהלת
הבית ולאחרים.

14. שטח פרטי פתוח

השטח הפרטי הפתוח יתוכנן ויפותח במשולב עם שטח הפרויקט ועם השטח
הציבורי הפתוח הגובל אתו מצפון. תותר בו הקמת מתקני נוי כגון מתקני
מים דקורטיביים, קירות נוי, ספסלים, פרגולה להצללה מעץ ומתכת וכד'.
תנתן זכות העברת תשתית ציבורית בתחום השטח הפרטי הפתוח.

15. תצוגה ודוכנים

במעברים בקומות תותר הקמת תצוגה ודוכנים ובלבד שלא יפריעו תנועת הקהל ולא יהוו מכשול בטיחותי. שטח דוכנים אלה הוא חלק משטח המבנה העיקרי.

16. תקופת הביצוע.

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום שינתן לה תוקף.

17. הפקעות לצרכי ציבור.

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה, סעיפים 188 א', ב'.

חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שיש להגיש
כתיבת שם השטח המבוקש לתכנון הציבורי.
התוכנית תינתן לצרכי התכנון הציבורי, און בה כדאי להתייחס
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל שטח אחר בעולם
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והתקם ענין הציבור
בהאיים בטיבו, ואין התנגדותנו כי נאם במקום התכנית כל
בעל זכות בטעם המנון ו/או כל זכות להטענות אשר
כל חובה ועפ"י כל דין.
לשם הגבול הפקע - המנהל - הוא - י-א-א - תכנית או תכנית כל
ידינו הסכם בגין השטח המבוקש לתכנון הציבורי, אין התנגדותנו
על התכנית החדשה או הנוסחה הקודמת, אלא כמפורט לעיל
ותור על - ונכוננו לבצע בתוך תקופת הזמן המפורט לעיל
כאמרו על - ונכוננו לבצע בתוך תקופת הזמן המפורט לעיל
אחרת העובדות לנו ככה הסכם באופן המפורט כל זמן
שכן התכניתנו ניתנה אך ורק כי - ונכוננו לבצע בתוך תקופת הזמן
מיינהל נלקחה ישראל
מחוז הדרום

26.12.93 'N'

ספטמבר 1993

/סנטר-חק

עורכת
יוזם מדיניות ובניה
משרד בניה
הדרום

לנהל סי...
אדריכל ומנהל
רח' סטרומה 5 הר...
טל. 45293-45293

עורך התכנית