

24.4.84

דף הסבר

התכנון המנהלתי לתכנון
נתקבל בתאריך 3.5.84

התוכנית מתייחסת למגרש מסחרי הפונה לשדרות שז"ר בבאר-שבע. המבנה הממוקם במגרש זה כולל חניה תת-קרקעית, שטחי מסחר בקומת קרקע ושש קומות משרדים. בחלקו האחורי של המגרש מצוי שטח פרטי פתוח המשמש לחניה.

התוכנית המוצעת באה לצרף את השפ"פ למגרש ע"י הפיכתו לשטח מסחרי ושרותים, וע"י כך להגדיל את זכויות הבניה. כן משנה התוכנית את הנחיות הבניה ומתאימה אותן לשינוי בחוק התכנון והבניה.

למגרש 130 תוכנית בניה מאושרת הכוללת שמוש עיקרי 120% ושטחי שרות 84.8%, לפי הפרוט שלהלן: שטחי שרות תת-קרקעיים - 65.4% (חניה - 51.2%, מקלט - 6%, שרותים טכניים - 6.6%). שטחי שרות על קרקעיים - 19.4% (ק. עמודים מפולשת 4.3%, שרותים טכניים 0.3%, מחסנים - 2.6%, מבואה בכניסה למבנה - 4.0%, מבואות בקומות - 6.9%, מדרגות - 2.2%).

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 34/104/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4/4/84 לאשר את התכנית.

תועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 34/104/03/5

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4214

ביום 9/6/84

ההיקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע
מס. 34/104/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
המלצה 70/10

מס. 587/765
1.8.83

יו"ר הועדה

מ ר ח ב ת כ נ ו ן ב א ר - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' - 34/104/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' - 28/104/03/5

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
עירייה:	באר-שבע
גוש:	38045
מגרש:	7 א', 130
שטח התוכנית:	7,182 מ"ר
היוזם:	חברת אושירה בע"מ
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (שרשבסקי יוסף מס' רישוי 04604)
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	2.10.93

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 34/104/03/5, שינוי לתוכנית מס' 28/104/03/5.

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית לאזור מסחר ושרותים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

3. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו תחולנה כל התקנות של תוכנית מפורטת מס' 28/104/03/5, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו.

4. מסמכי התוכנית

התוכנית מורכבת מחמישה דפי הוראות בכתב ומתשריט ערוך בקנ"מ 1:1,000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

5. ציונים בתשריט ותכליות

בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.

6. הנחיות בניה - מגרש מס' 1

6.1. שטח המגרש - 6,075 מ"ר.

6.2. יעוד הקרקע תכליות ושימושים - מסחר ושרותים: תותר הקמת חנויות ומבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, בנייני משרדים, בנייני ושטחי אחסנה ושרותים נלווים במתקנים הנדסיים, שרותי אוכל הנובעים מאופי פעילות המקום.

6.3. ציון בתשריט - פסים אלכסוניים אפורים ואפורים כהים לסרוגין.

6.4. קווי בנין

א. על קרקעיים

קדמי לרחוב שז"ר - 10 מ'.
צדדי לכיוון צפון - 0 מ' בתנאי עיצוב אדריכלי משותף.
צדדי לכיוון דרום - 10 מ'.
אחורי לכיוון מזרח - 3 מ'.

בגבול הצפון מזרחי של המגרש המקום המסומן בתשריט, תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בגובה 4 מטר בקו בנין 0 לצפון לאורך 5.4 מטר וקו בנין 0 למזרח לאורך 8.8 מטר, בתנאי של קירות אטומים לקווי בנין 0.

ב. תת-קרקעיים

קדמי לרחוב שז"ר - 5 מ'.
צדדי לכיוון צפון - 0 מ'.
צדדי לכיוון דרום - 5 מ'.
אחורי לכיוון מזרח - 0 מ'.

גובה מפלס הקומה הגבוהה ביותר לא יעלה על 27 מטר ממפלס הכניסה למבנה, מספר קומות מקסימלי 9.

7. אחוזי בניה

אחוזי בניה מוצעים		מפלס	אחוזי בניה קיימים
שטחי שרות	שמוש עיקרי		
70%	-	תת-קרקעי	-
10%	32%	ק. קרקע	60%
-	-	בקומה	40%
11%	93%	יתר הקומות	-
91%	125%	סה"כ	120%

הערה: באחוזי בניה במצב קיים, לא נחשבו באחוזי בניה מקלט תקני, חניה תת-קרקעית, שרותים טכניים, מדרגות, קומת עמודים מפולשת וכניסה למבנה.

8. **שלבי ביצוע** - התוכנית תבוצע בשלב אחד תוך 3 שנים.

9. **חניה** - החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תוכנית המתאר של באר-שבע. במגרשי החניה ישולבו עצים ו/או פסי ידק, לפי הנחיית מהנדס העיר. לא יבנו סככות או מבנים קלים לצרכי חניה. כל החניה תהיה בתחומי המגרש.

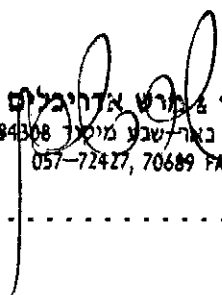
10. **הפקעות לצרכי ציבור** - השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

11. שרותים הנדסיים

- 11.1 - ניקוז המכנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
- 11.2 - ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 11.3 - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
- 11.4 - רשת הכבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים תהיה תת-קרקעית.

12. תנאים להוצאת רשיון

לא יוצא רשיון ע"י הועדה המקומית, אלא אם תוגש תוכנית פיתוח שתפרט קוי בנין ומקומות חניה בתחומי המגרש.


שרשביסקי & מורש אדוויבלום
ביחלוק 143 באר-שבע מיסוד 84308
טלפון/פאקס 70689, 057-72427

..... חתימת המתכנן


אושירה דע"מ
הרא"ה 199 ר"ג, 6768709

..... חתימת היוזם

..... חתימת בעל הקרקע