

15.5.95

מס' 2369

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 2369

מרחב תכנון מקומי

ב א ר ש ב ע

תכנית מפורטת מס' 57/115/03/5
שנוי לתכנית מס' 39/115/03/5
רח' הפלמ"ח פינת דרך יוסף אלון

ת ק נ ו ן

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968

אישור תכנית מס' 57/115/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והליטה
ביום 27/2/95 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון
ע"י הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 57/115/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

- הדרום : _____
- באר שבע : _____
- גוש : 38006 , 38117 (בהסדר) דרך, 38035 דרך
- מקום : באר שבע
- היזום : הועדה המקומית לתכנון ולבניה
- בעל הקרקע : עיריית באר שבע
- עורך התכנית : י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים
רח' נגבה 20- באר שבע. מס' רשיון 02624
- תאריך : 23.3.93
- עידכון : 8.7.93
- 30.7.93
- 26.9.93
- 5.1.94
- 6.1.94
- 23.4.95
- 11.5.95

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע

תכנית מס' 57/115/03/5

הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם חמלצה 28.1.98

בישיבתה מס' 581/679

מיום 12.3.93

ק"ד הועדה

י . ק ס ל ר - א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ ו ן ע ר י ם
רח' נגבה 20, באר שבע טל.: 07-278578, פקס : 07-278588

תכנית מפורטת מס' 57/115/03/5
רח' הפלמ"ח פינת דרך יוסף אלון

מ ב א

תכנית זו מוגשת כדי לאפשר בניה לשימוש משולב ע"י שינוי יעוד
מ-"שטח לתכנון בעתיד" ל-"אזור משולב מגורים ומסחר".

1. המקום: באר שבע, שכ' אשכול, רח' הפלמ"ח פינת דרך יוסף אלון.
2. שם וחלות התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מפורטת מס' 57/115/03/5 שינוי לתכנית מס' 39/115/03/5 ותחול על כל השטחים הכלולים בתכנית.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית"
4. ותשריט בקו"מ 1250 : 1, להלן "התשריט" המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. שטח התכנית: כ-14.387 דונם.
6. גושים: 38006, 38117 (בהסדר) דרך, 38035 דרך.
7. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבנין באר שבע.
8. בעל הקרקע: עיריית באר שבע.
9. עורך התכנית: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, רח' נגבה 20 באר שבע, מס' רשיון : 02624.
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר מס' 101/02/5 ותכנית מפורטת מס' 115/03/5 על תיקונה למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
11. מטרת התכנית: תכנון אזור משולב, מגורים ומסחר, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
12. הציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
12. תכליות, שימושים והנחיות בניה:
- 12.1 אזור משולב מגורים ומסחר.**

12.1.1 מסחר:

- 12.1.1.1 הבנין המסחרי יופנה לכיוון רח' ג'ו אלון.
- 12.1.1.2 יותרו השימושים והתכליות הבאים:
 - 12.1.1.3 חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים, שרותים רפאיים. לא תותר הקמה ושימוש באולמות לקולנוע, הצגות, שמחות וכל שימוש הדורש או מאפשר התקבצות קהל רב.
 - 12.1.1.4 מספר קומות מירבי: 2 קומות על-קרקעיות וקומת מרתף ששטחו יכלל בשטח שרותים וישמש חניה ומרתף טכני.
- 12.1.2 **מגורים:**
 - 12.1.2.1 יותרו השימושים והתכליות הבאים:
 - מגורים ודיור מוגן בשטח שלא יהיה גדול מ-50% מהשטח המיועד למגורים.
 - 12.1.2.2 מספר קומות מירבי: 12 קומות על-קרקעיות ומרתף ששטחו יכלל בשטח שרותים וישמש כחניה ומרתף טכני.
 - 12.1.3 אחוזי בניה מירביים: לפי טבלת אחוזי הבניה וקווי בנין של הוראות התכנית.
 - 12.1.4 חניה: החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר באר שבע.
 - 12.1.5 **תנאים להוצאת היתר בניה:**
 - 12.1.5.1 קבלת אישור הועדה המקומית לעצוב ארכיטקטוני, ע"פ תכנית בנוי ופיתוח אשר תוגש ע"י היזם לועדה המקומית לאישור. בתכנית זו יופיע קיר דקורטיבי שיוקם לאורך כל הגבול עם בית העלמין.
 - 12.1.5.2 מתקנים על הגג: מתקנים על גג המבנים יהיו מוסתרים בתוך מבנה או מאחורי קירות.
 - 12.1.5.3 בקירות שיבנו על קו הבנין הדרום-מזרחי (מול בית הקברות) לא יהיו פתחים.
 - 12.1.5.4 הקטע הדרום מערבי של המגרש בין הדרך לבין קו מקביל לדרך במרחק 20 מ' ממנה יגונן ותאופשר לציבור להשתמש בו. הפיתוח והחזקה יהיו באחריות היזם ועל חשבונו.
 - 12.1.5.5 הדרך והירידה לחניה תת-קרקעית תתוכנן במפלס נמוך ממפלס מישור בית העלמין.

זכויות בניה ב - % מהמגרש				יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
בניה עיקרית			סה"כ			
מעל למפלס הכניסה הקובעת				מגורים	8590	7
סה"כ 205	165	20	145			
	40	10	30	מסחר		
מתחת למפלס הכניסה הקובעת				מגורים	5797	דרך
סה"כ מרתף טכני: 10	45	מרתף טכני: 5:40	----			
	סה"כ חניה 80	45	מרתף טכני: 5:40	----	מסחר	
-----		-----	-----	דרכים	5797	דרך
				סה"כ 14387		

סה"כ בלי חניה 215

קווי בנין ב-מ'			
לרח' יוסף אלון	לצפון	למערב	לרח' פלמ"ח
7	7	7	20+7
7	7	7	20+7

מעל מפלס הכניסה הקובעת

מתחת למפלס הכניסה הקובעת

13. תשתיות וניקוז: יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קווי טלפון ותאורה והסדרת הניקוז - הכל לשביעת רצונם של מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.
14. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188א' ו-188ב'.
15. חלוקה ורישום: חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום אשר תוגש לאישור ליו"ר הועדה המחוזית.
16. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית ולאחר תיאום כניסות והסדרי חניה עם משרד התחבורה.
17. זמן ביצוע התכנית: חמש שנים מיום אישורה של התכנית.
18. התכנית נמצאת על אתר ארכיאולוגי מוכרז.
19. מיגון: המיגון יהיה לפי הנחיות ובאישור רשויות הג"א.
20. אשפה: סידורי האשפה יתוכננו כך שיראו ויבלטו כמה שפחות.

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

י. קסלר
אורכל מתכנן ערים
תנ"ח 20 ב"ש טל' 278578