

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בתאריך 12/6/95

דברי הסבר

הועדה המחוזית לתכנון  
26/7/95

תכנית מפורטת מס 33\177\03\5  
עיר ישנה, באר שבע, שינוי לתוכנית  
מס 177\03\5 ותיקוניה מס 13\177\03\5, 7\177\03\5

ברחוב האבות 47, מאחורי מבנה המשמש כחנות מכר משטרת ישראל, נמצא מגרש עם מבנה טורקי בנוי מאבן וכמה תוספות קטנות, המשמש כמגורים לזוג מבוגרים (הבעל גמלאי של משטרת ישראל).

ע"מ לאפשר לזוג לרכוש את המבנה והמגרש שבו מתגוררים עשרות שנים מחברת עמידר, התעורר הצורך בהכנת שינוי לתכנית מפורטת קיימת בגלל יעוד של המגרש למבנה ציבורי כחלק ממגרש גדול יותר הכולל גם בית-דין דתי. התכנית מציעה חלוקה מחדש ושינוי יעודי הקרקע מאזור למבני ציבור למגורים (ב) משולב ושינוי יעוד ממגורים א משולב לשביל להולכי רגל וקביעת מגבלות בניה כגון קווי בניה ואחוזים.

**משרד הפנים נחוז הדרום**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968

**אישור תכנית מס 33/177/03/5**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
לש... 12/6/95 את התכנית.

מנכ"ל לענכון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 33/177/03/5  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
מיום .....

**ועדה מקומית לתכנון ולבניה**  
באר-שבע  
תכנית מס 33/177/03/5

1. הורה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
על המלצה 28.10.93

בישיבתה מס 582/93  
מיום 28.10.93

יד הועדה

מרחב תכנון מקומי באר - שבט  
 תכנית מכורטת מס' 33/177/03/5  
 שינוי לתכנית מכורטת מס' 177/03/5 ו-7/177/03/5

ת ק נ ו ן

הדרום :	מחוז
באר - שבט :	נפה
באר - שבט, עיר ישנה, רח' האבות 47 :	מקום
38005 :	גוש
28 (חלק) :	חלקה
1.565 ד' :	שטח התכנית
מ.מ.י :	בעל הקרקע
ב. אופיר :	היוזם
מתי קונס, אדריכל מתכנן ערים ואזורים, ב"ש :	טורר התוכנית
12.94/10.94/8.94/6.94 :	תאריך

שם התכנית ותחולתה

.1

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס 33\177\03\5, שינוי לתכנית מפורטת מס 177\03\5 ו-7\177\03\5, רח האבות 47 עיר ישנה.

מטרות התוכנית

.2

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנים אזור מגורים משולב "ב" ושגביל להולכי רגל ע"י חלוקת מגרשים מחדש, שינויים ביעודי קרקע וקביעת מגבלות וזכויות בניה לפי תקנות חוק התכנון והבניה תשנ"ב - 1992

יחס לתוכניות אחרות

.3

תוכנית זו כפופה לתוכנית מפורטת מס 13\177\03\5,7\177\03\5, 177\03\5 אלה אם נאמר אחרת בתוכנית זו.

ציונים בתוכנית :

.4

לפי המסומן בתסריט ומתואר במקרא.

תכליות והנחיות בניה:

.5

5.1 אזור מגורים (ב) משולב:

מיועד להקמת עד 2 יחידות דיור בקומת הקרקע או ב-2 קומות (דירה ע"ג דירה). בקומת הקרקע או במרתף ניתן לשלב עסק של מקצוע חופשי (כגון מהנדסים, אדריכלים, רופאים, מנהלי ורואי חשבון או אחרים שהועדה תאשר) או חנות שלא מזהמת את הסביבה בכל צורה שהיא, כפוף באישור של היחידה האקולוגית של עיריית באר שבע.

תנאים למתן היתר:

5.1.1 קווי בניין:

קדמי 0.00 או 3.00 מ.  
צדדי 0.00 או 3.00 מ.  
אחורי 0.00 או 3.00 מ.

בקו בנין 0.00, אין לפתוח פתחים כל שהם אל השכנים כמו כן יש להרחיק עמודי יסוד לפחות 80 ס"מ מגבול המגרש.

5.1.2 אחוזי בניה:

לשימושים עיקריים - 70% סה"כ (55% למגורים ו-15% לעסק)  
לשטחי שדות - 10%.  
באחוזי בניה נכללים כל השטחים הבנויים והמקורים כולל בליטות מעל ל-50 ס"מ.  
בשטחי השרות נכללים שימושים כגון: מקלט/ממ"ד, מחסן, חנית רכב מקורה;

5.1.3 מספר קומות מירבי

- קומת קרקע עד 4.80 מ' מטל ה-0.00 ± .
- 2 קומות עליונות עד 11.00 מ' מטל ה-0.00 ± כולל כל הבליטות שמל הגג.
- רום ה-0.00 ± לא יטלה על 0.80 מ' מטל רום פינת המגרש הגבוה ביותר שבשטח ציבורי.

5.1.4 מיקלונט  
ט"פ דרישות שלטונות הג"א.

5.1.5 חניה  
החניה תהיה בתחום המגרשים ט"פ תקן חניה של תכנית המתאר באר-שבת הגישה תתאפשר דרך העביל הציבורי המקשר בין המגרש הפנימי לכביש (זכות מטבר לרכב). באם החניה תהיה מקורה, שטחה ייחשב כשטח שרות (h=2/20m).

5.1.6 חנאים לטיצור ארכיטקטוני  
א. הבניין הטורקי הקיים ישמור וישופק בתזדמנות הראשונה של הגשת חיק לקבלת הימור בניה כל שהוא, ט"פ הנחיות שינתנו ט"פ.  
מקנדט הטיר באר-שבת או גא כוחן.  
ב. גגות שטוחים בלבד.

ג. גדר קדמית תשויה מאבן בגובה מטל 2.00 מ'. דוגמת האבן תאושר ע"י מהנדס העיר, כריסת הגדר וחמכה כולל שטרי כניסה יוגשו בקו"מ 1:50 בעת בקשת הימור בניה.

ד. מתקנים הנדסיים של גג בנין ובחזיתותיו כגון דוד שמש, מטרכות מזוג אויר, מיכלי מים או דלק. יוסתרן /או ישולבו בבנין.

5.2 אזור מבני ציבור:

ע"פ תכנית מפורטת מס 177\03\5 על תיקוניה מלבד חלוקת אחוזי הבניה ע"פ המופיע בטבלת אזורים ושימושים.

5.3 שביל להולכי רגל :

ע"פ תכנית מפורטת מס 177\03\5 כולל מעבר רכב חירום ו\או רכב בעלי המגרשים הפנימיים.

5.4 דרך קיימת:

ע"פ תכנית מפורטת מס 177\03\5.

.6 תשתיות וניקוז:

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קוי חשמל, מיט, התקנת טלפון, טלויזיה בכבלים ותאורת שערים, באופן משולב בגדר הקדמית או בבנין ומוסתרים ע"י פילרים מוגנים ע"י דלתות ברזל צבועות. חיבורי התשתית מכניסתם למגרש יהיו תת-קרקעים עבור כל יחידות דיור או עסק, הכל עשוי בתאום עם הגורמים המתאימים.

.7 מסמכי התוכנית:

התכנית כוללת (5) דפי תקנון, תסריט בקנ"מ 1:1250 תכנית חלוקת מגרשים כנספח בנוי מנחה בקנ"מ 1:100 המהווים חלק בלתי נפרד של התכנית.

.8 הפקעות לצורכי :

השטחים בתכנית המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א-ב.

.9 חלוקה ורשום מגרשים:

לאחר אישור תוכנית זו יש לרשום את המגרשים אצל רשם המקרקעין (טבו) ע"פ תכנית חלוקה שתוכן לכך ע"י מודד מוסמך.

10. טבלת אזורים ושימושים

היעוד	%	אחוזי בניה		%	מספר	מספר	קווי בנין		
		מירביים	מירביים				מירביים	קומות	מירבי
מגורים	80%	70%	45%	10%	2	3	0.00	0.00	0.00
		מהאחוזים המוצעים					או	או	או
מסחר		15%					3.00	3.00	3.00
		55%							
אזור מבני ציבור	120%	100%	80%	20%	2		0.00	0.00	0.00
							או	או	או
							3.00	3.00	3.00
שביל להולכי רגל									
דרך קיימת									

11. לוח זמנים

ביצוע התכנית עד 1996 עם אפשרות להארכה ע"פ החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

12. חתימות

היוזם \_\_\_\_\_

בעל הקרקע \_\_\_\_\_

ד"ר אוריאל כלים  
 תחום תכנון 25 עיר עתיקה  
 תחום תכנון החוף 25 עיר עתיקה  
 07-237653-029-77126

עורך התכנית \_\_\_\_\_