

8.8.95

החלטת ד"ר

הועדה
מס' תאריך
29/03/95

מרחב תכנון מקומי

באר שבע

תכנית מפורטת מס' 29/177/03/5
שנוי לתכנית מס' 177/03/5 עיר שתיקה
רח' החלוץ פינת רח' רמב"ם

תקנון

מחוז : הדרום
נפה : באר שבע
מקום : באר שבע, רח' החלוץ פינת רמב"ם
היוזם : הייל קרדי
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל והייל קרדי
גוש : 38012, חלקה 2 (חלק)
שטח התכנית : 1348 מ"ר
עורך התכנית : י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים
רח' גרשון 2- באר שבע. מס' רשיון 02624
תאריך : 10.8.93
עידכון : 14.2.94
20.6.94 :

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1985
גישור תכנית מס. 29/177/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה וחליטה
ביום 30/6/95
למשל את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
חוקרת המחוזית

החלטת מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע
תכנית מס' 29/177/03/5
הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה 70.100
בישיבה מס' 589/767
1.19.93
מיוס
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 29/177/03/5
מורסונה בלשון הפרסומים מס. 4835
מיום 21.9.95

י. קסלר - אדריכל ומתכנן ערים
רח' גרשון 2, באר שבע טל.: 07-278578, פקס : 07-278588

תכנית מפורטת מס' 29/177/03/5 רח' החלוץ פינת רח' רמב"מ

מ ב ו א

תכנית זו מוגשת כדי לאפשר שימוש כלכלי יותר בקרקע ע"י הגדלת מספר
הקומות המותרות וביטול קולונדה ברח' רמב"מ.

1. המקום: באר שבע, עיר עתיקה, רח' החלוץ פינת רח' רמב"ם.
 2. שם וחלות התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מפורטת מס' 29/177/03/5 שינוי לתכנית מס' 177/03/5, עיר עתיקה באר שבע" ותחול על כל השטחים הכלולים בתכנית.
 3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 2 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית" ותשריט בקנ"מ 250 : 1, להלן "התשריט", המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 4. שטח התכנית: 1348 מ"ר.
 5. גוש: 38012, חלקה 2 (חלק)
 6. יוזם התכנית: הילל קרדי.
 7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל והילל קרדי.
 8. עורך התכנית: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, רח' גרשון 2 באר שבע, מס' רשיון : 02624.
 9. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר מס' 102/02/5 למעט השינויים לתכניות מפורטות החלות על אותו שטח.
 10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה באזור מסחרי מיוחד על ידי שינויים ביעוד קרקע, ביטול קולונדה ברחוב רמב"ם, קביעת הנחיות ומגבלות בניה ואחוד 4 חלקות.
 11. ציונים בתשריט כפי שמסומן ומתואר במקרא.
 12. תכליות, שימושים והנחיות בניה:
- 12.1 אזור מסחרי מיוחד.**
- 12.1.1 באזור זה תותר הקמת מבנה מסחרי שיכלול חנויות מכל הסוגים, מסעדה, מזנון, משרדים ומרפאות.
 - 12.1.2 מספר קומות מירבי: קומת קרקע + 4 קומות מעל למפלס תכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - 12.1.3 מתקנים על גג המבנה יהיו מוסתרים במבנה ומאחורי קירות.
 - 12.1.4 מרתף: המרתף במלוא שטח המגרש (קווי בנין 0.0 מ' מסביב) ישמש חניה, מחסנים וחדרי מכונות.
 - 12.1.5 מגוון: המגוון יהיה לפי הנחיות רשויות הג"א.
 - 12.1.6 חניה: החניה תהיה בהתאם לחקן החניה בתכנית מתאר באר שבע.
 - 12.1.7 תנאים מיוחדים להוצאת היתר בניה: קבלת אישור הועדה המקומית לעצוב ארכיטקטוני של המבנה כולו.
 - 12.1.8 שטח התכנית נמצא באזור מוכרז לעתיקות. כתנאי להוצאת תיחרי בניה יש לקבל אישור מח' העתיקות.
- .. /2

12.1.11 טבלת אחוזי הבניה וקווי בנין:

מצב קיימ מגרש 5

יעוד	שטח המגרש	% בניה מירבי	% בניה מירבי עם קולונדה	% בניה מירבי בכלק קומה	מס' קומות מירבי	קווי בנין		
						חזיתי	צדדי	אחורי
אזור מסחרי ב'	776	120	150	80	3 (ק"ק+2) ע"פ תכנית	0.0 או קולונדה	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0

מצב מוצע מגרש 5

קומה		זכויות בניה ב-% משטח המגרש (776 מ"ר)						קווי בנין ב-מ'		
יעוד	קומה	מתח למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת		סה"כ	לרח' החלוץ	למגרש שכן	לרח' רמב"מ	
		בניה עיקרית	שרותים		בניה עיקרית					שרותים
			חניה	אחר						
אזור מסחרי מיוחד	מרתף א'	--	80	20	100	30	3	0	0	
	מרתף ב'	--	80	20	100					
	קרקע				90					
	א' ב' ג' ד'				210					
		סה"כ	--	160	40	240	60	500		

13. תשתית וניקוז: יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קו טלפון ותאורה והסדרת הניקוז - הכל לשביעת רצונם של מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר, תשתיות פרטיות יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
14. חישוב השטחים המותרים לבניה ייעשה בהתאם לתקנות תכנון ובניה התשנ"ב.
15. זמן ביצוע התכנית: חמש שנים מיום אישור התכנית.
16. חלוקה ורישום: חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"י המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום אשר תוגש לאישור לוועדה המקומית.
17. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188א' ו-188ב'.
18. שטח התכנית נמצא באזור עתיקות מוכרז וכתנאי להוצאת היתרי בניה וביצוע עבודות בשטח יש לקבל את אישור רשות העתיקות.

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

י. קסלר
אדריכל מתכנן ערים
נגמס 20 ב'ש טל' 278578

דניאל