

12. 3. 90

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 30/104/03/5 שיוצרה לטכנון  
מפורטת מס' 28/104/03/5

משרד הפנים  
המחלקה לתכנון ולבניה - תשכ"ה - 1965

תכנית מס' 30/104/03/5

התכנית מיושמת מכח  
סעיף 8 לחוק

יו"ר ועדה המחוזית

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

הפקדת תכנית מס' 30/104/03/5

זעזת המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15/5/90 להפקיד את התכנית.

יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 30/104/03/5

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2769

ביום 22/5/90

הודעה על אישור תכנית מס' 30/104/03/5

פורסמה בילקוט הכרסומים מס' 2798

ביום 9/9/90

הועדה המחוזית לתכנון  
באר שבע

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
באר שבע

תכנית מס' 30/104/03/5

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה 22/108

בישיבתה מס' 4  
ביום 10.8.88

יו"ר הועדה

מחוז : הדרום  
נפה : באר שבע  
מקום : אזור התעשייה דרך חברון  
תאריך : 8.3.1990

30/104/03/5

תכנית מוניטין

מ ו א

=====

האתר, מגרש מסי 24, נמצא ע"י מפגש דרך חברון - דרך שור, בפאתי  
אזור התעשייה, בסמוך לואדי.  
התכנית המוגשת משנה תכנית קודמת שאושרה לצרכי מבנה לשרותי אסחר  
ואלאכה. בתכנית המאושרת יש שטח ציבורי פתוח בין האתר לבין  
הואדי. התכנית המוצעת מבטלת חלק מהשטח הציבורי הפתוח ואנדיל אח  
שטח האחר ללא הגדלת זכויות בניה אשר לתכנית המאושרת.  
היוזם הגיש תכנית להסדרת הואדי בתיאום עם מהנדס העיר. באחד  
מאנפי האתר עוברת דרך שרות מוצעת שגם תכנונה וגם חכנון מעביר  
מים מתחתה נעשים ע"י היוזם.  
המבנה שיקום יהיה בעל 6 קומות, אסחר ואלאכה סביב לחלל פנימי  
מטופל בקומת הקרקע ומשרדים בקומות.  
המבנה ישפר את חזות דרך חברון לאורך הכניסה המזרחית לארוב  
העיר.

1. נבולות התכנית : כאסואן נכו כחול ע"ג התשריט.
2. שם ותחולת התכנית : תכנית זו תקרא:  
תכנית אפורטת אסי 28/104/03/5,  
שינוי לתכנית אפורטת אסי 28/104/03/5,  
ותחול על כל השטחים הכלולים בנבולות התכנית כאסואן בתשריט.
3. אטמכי התכנית : תשריט בכנ"א 1250 : 1 ותקנון.
4. שטח התכנית : כ-45.25 דונם.
5. נושים : 38049
6. יוזם התכנית : חבי אדניטין בע"מ.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית : י. קסלר, אדריכל.
9. ציונים בתשריט : בהתאם לאסואן בתשריט והמתואר במקרא.
10. יחס לתכניות אחרות : השטח הכלול בנבולות התכנית יהיה כפוף להוראות תכנית אפורטת אסי 28/104/03/5 ובכל סתירה בין תכנית אסי 28/104/03/5 לבין תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו אחייבות.
11. מטרת התכנית : הנדלת אזור מסחר ושרותים, אזור למלאכה ותעשייה זעירה ושטח לניני ציבור ע"י שינויים ביעודי קרקע, באגבלות בניה ובהחזיות דרך.

פרק ב' - התכנית

-----

- א. אזור מסחר ושרותים - אורש 124  
=====
1. שינושי קרקע : מסחר קמעונאי, בתי מסחר גדולים, מחסנים ושרותים נלווים למסחר, אשרדים.
2. הנחיות בניה : במזרש תותר הקמת קומת קרקע אסתרות בנובה שתכלול גלריה, כ"כ קומות לאשרדים, קומות לתניה, מרתף וקומה אפולסת לתניה על גג הקומה האסתרות.

3. שטחי בניה מירבניים וותרניים:
  - א. קומת קרקע: 40% אך לא פחות מ-3,660 מ"ר
  - ב. ולרינות: לפי חוק תכנון ובניה, כהנאי שנוכחן הפנימי לא תעלה על 2.20 מ' נטו.
  - ג. קומות אשרדיום: 105% אך לא פחות מ-9,760 מ"ר
  - ד. בחישוב אתונה הבניה לא יכללו השטחים הבאים: ארתפיס טכניים, קומה אפולסת, קומת חניה ומקלט.
4. קני בנין :
  - א. קומת קרקע, קומת אשרדיום וקומת חניה:
    - 7.0 מ' לחזית דרך חברון
    - 5.0 מ' לחזית דרכים אחרות
    - 3.0 מ' לחזית ש.צ.פ.
  - ב. ארתפיס: 0.8 מ' לכל החזיתות.
5. גובה בנין מירבני :גובה בנין מירבני 47.0 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר של המדרכה הצמודה בדרך חברון.
6. גובה קומות החניה וקומה מפולשת: גובה פנימי של קומה מפולשת וקומות חניה: 2.20 מ' בין רצפה ומקרה.
7. ריס תקרת ארתף: תותר להבליט את תקרת הארתפיס עד לגובה 1:20 מ' מעל לפני המדרכה לחזית הדרכים, ועד 3.0 מ' מעל לפני הקומה הטופיים לחזיתות האחרות.
8. חניה: אספר מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר באר שבע.
9. מקלטים: המקלטים יהיו בהתאם לתקנות הנ"א.
10. העברת קו ביוב 20" :

במקרה היוזמים יבקשו לבנות על השטח בו עובר קו הביוב הנ"ל, יהיה עליהם להעתיק את הקו ל-ש.צ.פ. הגובל עם אגרוש 124.

במקרה ואין היוזמים מבקשים לבנות על השטח בו עובר קו הביוב, יהיה עליהם להבטיח את זכות העירייה לנישה לתוואי הביוב לצורך אחזקה ושיפול.

11. תכנון הסדרת הוואדי וצעביר אים מתחת לדרך מתוכננת יוגש לאישור מהנדס העיר. גבולות האגרשים יקבעו לפי תכנית פרצלציה, שתוכן על בסיס התכנית הנ"ל.

12. פתרון לניקוז האגרש ונגזות המבנים יהיה לפי התקן - בתאום עם מהנדס העיר.

13. חיבורי אים וביוב יהיו ע"פ התקן בתאום עם מהנדס העיר.

14. כל קוי התשתית המשאשים את הבנין ימצאו פתרונם בחוף גבולות האגרש.

15. קביעת מפלס 0.0 של הבנינים יעשה בצורה שתבטיח אי-הצפת המבנים.

ב. שטח לבנייני צבוק - אגרש 125: בהתאם להנחיות תכנית מס' 28/104/03/5

ג. שטח ציבורי פתוח - אגרש מס' 300: בהתאם להנחיות תכנית מס' 28/104/03/5

ד. אזור ולאמכה ותעשייה זעירה - אגרש מס' 123: בהתאם להנחיות תכנית מס' 28/104/03/5

ה. אזור מסחר ושרותים - אגרש 127 בהתאם להנחיות תכנית מס' 28/104/03/5

ו. דרכים מקום הדרכים ורוחבן יהיה כאסוגן בתשריט

16. לוח זמנים לבצוע הפרויקט: 5 שנים מתאריך אישור הפרויקט.

חתימת יוזם התכנית:

מוניטין  
מנהל תכנון ומתכנן בע"מ  
51/063603/8

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים  
רח' גרשון 2 אג' סניף סל: 78578