

הדפוס

התקנה 24/7/93

מרחב תכנון מקומי באר - שבע.
תכנית מפורטת מס' 26/177/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5.

תקנון

- מחרוזת : הדרום.
- נפה : באר - שבע.
- מקום : באר - שבע, העיר הישנה, רחוב גרשון 46/2.
- גוש : 38001.
- חלקה : 76.
- שטח : 0.598 דונם.
- בעל קרקע : מימון דוד, באר - שבע.
- היוזם : מימון דוד, רחוב גרשון 46/2, באר - שבע.
- עורך התוכנית : אדריכל מתי קונס, באר - שבע.
- תאריך : 18.1.93 / תיקון 24.2.93.

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

אישור תכנית מס' 26/177/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/1/93 לאשר את התכנית.

מנהל המחוז

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

הפקדת תכנית מס' 26/177/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/1/93 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 26/177/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4175
ביום 18/1/93

הודעה על הפקדת תכנית מס' 26/177/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4175
ביום 18/1/93

1. שם התכנית ותחולתה:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 26/177/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 177/03/5 עיר הישנה באר - שב. (להלן התכנית)

2. מטרות התכנית:
2.1 יצירת מסגרת תכנונית, להקמת אזור משולב מגורים ב' + מסחר ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

3. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו, כפופה לתכנית מספר 177/03/5, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

4. תכליות והנחיות בניה:
4.1 אזור משולב מגורים ב' + מסחר: (מסומן בתשריט בצבע תכלת עם פסים אפורים).

מיועד להקמה עד (2) יחידות דיור בכל מגרש: אחת בקומת קרקע משולבת או לא, בעסק למקצועות חופשיים (מהנדסים, אדריכלים, רופאים, מנהלי ורואי חשבון או אחרים), ו/או חנויות מימכר של מוצרים לא מזהמים את הסביבה ובהסכמת השכן של אותו מגרש. בשתי הקומות מעל קומת הקרקע, מותרת הקמת קומה שניה לדירת הקרקע או דירה דו-קומתית עליונה עם זכויות שימוש בגג הסופי. ואם יתוכננו (2) דירות במגרש על המתכנן לציין את גבולות חלוקתו.

תנאי בניה:

4.1.1 קווי בניין:
קדמי - 5.0 מטר למגורים ו - 0.00 למסחר (רק בקומת הקרקע)
צדדי - 3.0 מ' או 0.0 מ' בגבול המבנה הדו-משפחתי הישן.
אחורי - 4.0 מטר.
למחסן, גן ולחניה מקורה קוי בניין יהיו 0.00 קדמי או אחורי, ו - 0.00 צדדי.
לא יותרו חלונות על קו בנין 0.00.

4.1.2 אחוזי בניה:
א. לשילוש עיקרי 70% (מגורים 45% - 70% ו - 25% - 0 עסק)
(45% לקומה)
ב. לשטחי שירות 10% (בקומת קרקע, מרתף או בקומה עליונה)

באחוזי בניה נכללים כל השטחים הבנויים ומקורים, כולל בליטות מעל 50 ס"מ מעל שטח מרוצף או 90 ס"מ מעל שטח לא מרוצף (בליטות הצללה מכל סוג של חומר) ומכל גובה פנימי מעל ל - 1.80 מטר.

בשטחי השירות נכללים שימושים כגון: מקלט, מחסן, חניית רכב מקורה, חדר כביסה ו/או מרתף בגובה פנימי נטו פחות מ - 2.20 מטר.

4.1.3 מספר קומות מירבי:
א. מרתף - שתיקרתו לא תעלה על 70 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים, סביב הבניין. שטחו של מרתף שגובהו הפנימי עולה על 2.50 מ' יחשב כשטח עיקרי.
ב. קומת קרקע - עד 4.80 מטר מעל ה - 0.00 +/-
ג. קומות עליונות - עד 11.00 מטר מעל ה - 0.00 +/-
כולל כל הבליטות שעל הגג.
רום ה - 0.00 +/- לא יעלה מעל 0.80 מטר מעל רום פינת המגרש הגבוה ביותר שבשטח ציבורי.

4.1.4 מיקלוט: ע"פ דרישות רשויות הג"א.

4.1.5 חניה בתוך המגרש: תהיה ע"פ תכנית מיתאר ב"ש, ולפחות מקום אחד לכל יחידת דיור ואחד לכל עסק. מיקום החניה באחת הפינות של המגרש בחזית הרחוב. במקרה של חניה/ות בנויה/ות (בבניה קשיחה בלבד וגג שטוח), שיטחה/ן יחשב באחוזי הבניה כשטח שירות.

4.1.6 תנאים לעיצוב ארכיטקטוני: (תנאים למתן היתר בנייה) *א. גמר הבניה - אבן מצפה רמון מלבנית בלבד.*
ב. גגות - שטוחים בלבד.

ג. גדר קדמית - עשויה מאבן מצפה רמון מלבנית הגובה לא פחות מ - 75 ס"מ ולא יותר מ - 2.50 מטר, מעל הפינה הנמוכה ביותר כולל שערים מעוצבים לרכב ולהולכי רגל. באם יש רצון להגביה את הגדר מעל ה - 75 ס"מ, חומר ההגבה יהיה מברזל ע"פ אותו פרט כמו של סורגי הבנין (עם דגש על האלמנטים האנכיים). על המתכנן להגיש פרט 1:50 ופריסת הגדרות הקדמיות ב - 1:100 (לכניש ו/או לשטח ציבורי פתוח), יחד עם תכנית ההגשה לקבלת ההיתר באופן משולב בתכנית, או בתור נספח לה.
ד. מתקנים הנדסיים על גג הבנין או בחזיתותיו - כגון: דודי שמש, מערכות מיזוג אויר, מיכלי מים לחימום, אנטנות טלוויזיה רגילות או לוויניות וכו'. יש לשלבם בבנין באופן ארכיטקטוני המשביע את רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו.

5. תשתיות וניקוז:

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל \ מים, התקנת טלפון, טלוויזיה בכבלים ותאורת שערים, באופן משולב בגדר הקדמית או בבנין (במקרה של מבנה עסק על קו הבנין 0.00) ומוסתרים ע"י פילרים מוגנים ע"י דלתות ברזל. חיבורי התשתית יהיו עצמאים לכל בניין ומרוכזים לכל יחידות הדיור והעסקים לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו, ובתאום עם חברת החשמל, הטלפון וטלוויזיה בכבלים.

6. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת (4) דפי תקנון ותשריט בק"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו.

4/1/93
מ. א. א. א.

טבלת אזורים ושימושים:

קווי בנין			מספר קומות מרבי	מספר יח' דיור מרבי	% בניה לשטחי שירות	אחוזי בניה לשימושים עיקריים		שטח מגרש מזערי במ"ר	הייעוד
אחורי	צדדי	קדמי				סה"כ	לקומה		
4.00	0.00 או 3.00 ע"פ סעיף 3.11	0.00 לעסק	3	2 + עסק	10%	70%	45%	400	אזור משולב מגורים ב + מסחר
		מהאחוזים המוצעים							
		25% - 0%				למסחר			
						70% - 45%	למגורים		

8. לוח זמנים:
ביצוע התכנית עד 1995 עם אפשרות להארכה ע"פ החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

9. חתימות:

בעל השקע

עורך התכנית

היוזם