

ועדה מקומית לתכנון
20691
מס' 58/115/03/5

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורסת מס' 58/115/03/5
שינוי לתכנית מס' 35/115/03/5

לשלה חתום מחוז דרום
ד"ר אריאל זעירא - 1965

58/115/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והליטה
ביום 12/12/95

סמכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : באר שבע

גוש : 38058

חלקה : חלקה 90

היוזם : החברה הכלכלית לבאר שבע

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, החברה הכלכלית לב"ש

עורך התכנית : י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים

שטח התכנית : כ-7.995 דונם

תאריך : 30.12.93

עידכון : 13.1.94

10.4.94

10.8.94

22.8.94

6.1.95

23.1.95

16.4.95

58/115/03/5

מס' 58/115/03/5

16/1/96

מיום

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע

תכנית מס' 58/115/03/5

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה 72108

בישיבתה מס' 583/691
מיום 11.5.93

יו"ר הועדה

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

תכנית מפורטת מס' 58/115/03/5
שינוי לתכנית מס' 35/115/03/5
(מגרש מס' 90 ע"י המשטרה)

מ ב א

תכנית זו מוגשת לצורך חלוקת מגרש 5 לשתי חלקות תוך שמירה על זכויות
בניה בחלקה הצפוני (א 90), שינוי יעוד של החלקה הדרומי (ב 90) משטח
לשימוש משולב לאזור מסחרי, והתאמת חישוב שטחי הבניה לחוק החדש.

פרק 1 - התכנית

- 1.1 המקום: באר שבע, רח יוסף ג'ו אלון.
- 1.2 שם התכנית: תכנית זו תקרא: " תכנית מפורטת מס' 58/115/03/5 שינוי לתכנית מס' 35/115/03/5"
- 1.3 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפים הוראות בכתב (להלן "התקנון" וגליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:500 להלן "התשריט" המסמכים האלה המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.4 שטח התכנית: כ-7.995 דונם.
- 1.5 יוזם התכנית: החברה הכלכלית לב"ש.
- 1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, החברה הכלכלית לב"ש.
- 1.7 עורך התכנית: י.קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רח נגבה 20 באר שבע, מס' רשיון: 02624
- 1.8 יחס לתכניות קודמות: על התכנית תחולנה כל הוראות תכנית מפורטת מס' 35/115/03/5 מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.9 מטרת התכנית: הרחבת דרך יוסף ג'ו אלון, חלוקה של מגרש שיועד לשימוש

משולב, שינוי יעוד של חלק מהשטח משימוש משולב לאזור מסחרי ותכנון דרך גישה לשטח ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

פרק 2 - רשימת הציונים בתשריט ופרושים

2.1 בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 3 - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

- 3.1 שטח לשימוש משולב - מגרש א90.
 - 3.1.1 שימושים: כל התכליות והשימושים המותרים באזור מרכז ומסחר כמוגדר בתקנון תכנית מתאר ב"ש פרק י"ב, לרבות מגורים, אך למעט אחסנה, מלאכה, תעשייה זעירה ומתקנים לתחבורה. רק בקומת קרקע יותר השימוש "מסחר".
- 3.2 אזור מסחרי - מגרש ב90.
 - 3.2.1 שימושים: באזור זה תותר הקמת מבנה מסחרי שיכלול חנויות מכל הסוגים, מסעדה, מזנון, משרדים ומרפאות למעט אולמי שמחות.
- 3.3 טבלאות הנחיות, זכויות ומגבלות בניה:

מצב קיים

יעוד	מספר מגרש	שטח במ"ר	מספר קומות מירבי	קווי בניין	% בניה מירבי לק"ק	% בניה מירבי ליתר הקומות	סה"כ % בניה מירבי לכל הקומות
שטח לשימוש משולב	5	5016	7	דרך משחררים: 7.0 מ' שד' ירושלים: 7.0 מ' בגבולות מגרשים אחרים: 5.0 מ'	60%	40%	200%

מגרש מס'	שטח המגרש ב-מ"ר	יעוד: שימוש משולב	שטח מותר לבניה ב-%, מעל למפלס הכניסה הקובעת		שטח מותר לבניה ב-%, מתחת למפלס הכניסה הקובעת		סה"כ קומ' מעל הקר-קע	כיסוי קרקע מירבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
90א'	3076	מסחר:ק"ק שימושים אחרים: קומה א'-קומה ה'	60%	5%	---	2 קומות מרתף: 80% לכל קומה סה"כ 160% מתוכם 150% חניה 10% מרתף טכני	7 כולל ק"ק	65%
			140%	35%	---			
			200%	40%	---			
90ב'	1436	מסחר: ק' קרקע + גלריה סה"כ	70%	10%	---	קומת מרתף: סה"כ 100% מתוכם 95% חניה 5% מרתף טכני	ק"ק + גל-ריה	61%
			70%	10%	---			

הערה: תותר בניה קולונדה בק"ק בשטח שרות.

- 3.4 קווי בנין: כמסומן בתשריט. בקומות החניה התת-קרקעיות, יאושר קו בנין 0.0 מ' בתנאי שתקרת החניה לא תבלוט יותר מ-2מ' מעל לפני המדרכה, בכל מקום.
- 3.5 דרכים: מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

פרק 4 כללי

- 4.1 הפקעה לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 ויורשמו על שם הרשות המקומית.
- 4.2 חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 4.3 שרותים הנדסיים: ביזב ניקוז, מים ותקשורת יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור מהנדס העיר באר שבע.
- 4.4 מרחבים מוגנים: בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
- 4.5 חשמל: בהתאם לדרישות חברת החשמל.
- 4.6 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורו.
- 4.7 חניה: החניה תהיה עפ"י תקן תכנית מתאר באר שבע בגבולות המגרש.
- 4.8 תנאים להוצאת היתר בניה:
א. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת נספח להסדרת סדרי התנועה והחניה בתחום המגרש מאושר ע"י משרד התחבורה.
ב. לא יוצא היתר איכלוס או טופס 4 תקנה 5 אלא לאחר שיוסדרו סדרי התנועה בכביש הכניסה ודרך שדי ירושלים.

חתימת היוזם: חתימת בעל הקרקע: חתימת העורך:

קסלר
אוריאל מתכנן שרים
נגב' 20 מ"ש טל' 278578