

התכנון המחוזית
13-06-1965
מתחז הדרום

ב י ת פ ר י ז מ ה

דף הסבר

התוכנית מתייחסת למגרש מסחרי הפונה לשדרות שז"ר בבאר-שבע. המבנה הממוקם במגרש זה כולל חניה תת-קרקעית, שטחי מסחר בקומת קרקע וקומות משרדים.

התוכנית המוצעת באה לשנות את הנחיות הבניה ולהתאימן לשינוי בחוק התכנון והבניה.

משרד הפנים מתח דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס. 25/61/96
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/6/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון י"ר הו"ח המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 25/61/96
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 23/61
מיום 20/6/96

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב א ר - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' - 40/104/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' - 28/104/03/5

- ת ק נ ו ן -

| | |
|---|------------|
| הדרום | מחוז: |
| באר-שבע | נפה: |
| באר-שבע | מקום: |
| 38045 | גוש: |
| מגרש 132 (ארעי) חלקות 6, 9 (חלק), 10 (חלק), 11 (חלק) | חלקות: |
| שטח התוכנית: 4.010 דונם | |
| מאיר לסלו ויהודית בע"מ | היוזם: |
| שרשבסקי - מרש אדריכלים (שרשבסקי יוסף מס' רישוי 04604) | המתכנן: |
| מנהל מקרקעי ישראל | בעל הקרקע: |
| 12.02.95 | תאריך: |
| 02.07.95 | עדכון: |
| 17.10.95 | עדכון: |
| 03.12.95 | עדכון: |

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 40/104/03/5, שינוי לתוכנית מס' 28/104/03/5 (להלן התוכנית).

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית לאזור מסחר ושרותים ע"י שינויים בהנחיות בניה.

3. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית מתאר באר שבע על תיקוניה והוראות תוכנית מפורטת מס' 28/104/03/5, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו.

4. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
 א. - 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
 ב. - תשריט ערוך בקנ"מ 1:10,000 ו-1:1250 (להלן התשריט).

5. ציונים בתשריט

בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.

6. תכליות ושימושים - איזור מסחרי ושרותים - מגרש מס' 132

מסחר ושרותים - תותר הקמת חנויות ומבנים למסחר קימעונאי וסיטונאי, בניני משרדים, בניני ושטחי אחסנה ושרותים נילווים כמתקנים הנדסיים, שרותי אוכל הנובעים מאופי פעילות המקום.
 דרכים - מציין שטח לדרכים קיימות.

7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סעיף ז' לפרק נ' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8. א. טבלת איזורי שימוש ומגבלות בניה - קיים

| הערות | קוי בנין | | | מס' קומות | א ח ו ז י ב נ י ה | | | מס' יח"ד | שטח מגרש במ"ר | מגרש מס' | איזור |
|---------------|----------|-----|----|-----------|-------------------|-------|-------------|----------|---------------|----------|--------------|
| | ק' | צ' | א' | | סה"כ | בקומה | בקומת הקרקע | | | | |
| 3, 2, 1, 5, 4 | 3.0 | 0.0 | 10 | 9 | 120 | 40 | 60 | - | 2,267 | 132 | מסחר ושרותים |

הערות לטבלה

1. גובה המבנה לא יעלה על 27 מ' ממפלס הקומות.
 2. על הגג תותר הקמת ביתן מעליות ומתקני מיזוג אוויר.
 3. לא תותר חניה בחזית המגרש כלפי שדרות שז"ר.
 4. קו בנין 0 בתנאי עיצוב אדריכלי.
 5. לא תותר כניסת רכב למגרשים משדרות שז"ר.
- .../.

ב. טבלת אזוריים שימושים ומנכלות בניה - מוצע

| קו"ב בנין | מס' קומות מרבי | תכסית שטח מרבית % | היקפי בניה מירביים באחוזים | | | | מס' יח"ד | שטח מגרש במ"ר | מגרש מס' | איזור | |
|-----------|----------------------------|-------------------|----------------------------|------------|------------|--------------|----------|---------------|----------|-------|--------------|
| | | | סה"כ עקרי שרות | מטרות שרות | | מטרות עקריות | | | | | |
| | | | | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | | | | | מתחת לקרקע |
| ק' צ' א' | 9 מעל לקרקע 2 תחת לקרקע | 50 | 445 | 55 | 150 | 240 | - | - | 2,267 | 132 | מסחר ושרותים |

הערות:

1. מטרות שרות - מתחת לקרקע: מתוך 150% משמשים 135% לצרכי חניה ו-15% לשרותים טכניים, מבואות, מדרגות וכדומה.
מעל לקרקע: מחסנים, מקלטים, מדרגות, מבואות, מעברים, קומת עמוד מפולשת, פרגולה, מתקנים טכניים וכדומה.

2. קווי בנין

תת-קרקעיים

א. על קרקעיים

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| קדמי לרחוב שז"ר - 5 מ'. | קדמי לרחוב שז"ר - 10 מ'. |
| צדדי לכיוון צפון - 5 מ'. | צדדי לכיוון צפון - 5 מ'. |
| צדדי לכיוון דרום - 0 | צדדי לכיוון דרום - 0 |
| אחורי לכיוון מזרח - 0 | אחורי לכיוון מזרח - 3 מ'. |

9. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ותהיה בהתאם לתקן החניה של תוכנית מתאר באר-שבע.

10. שרותים הנדסיים

- 10.1 - ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
- 10.2 - ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 10.3 - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
- 10.4 - רשת הכבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים תהיה תת-קרקעית.
- 10.5 - קווי התשתית הפרטיים יהיו בתחום המגבש.

11. תנאים למתן היתרי בניה

היתר הבניה יוצא לאחר אישור חזיתנת המבנה ע"י מהנדס העיר.

12. שלב התוכנית

התוכנית תבוצע בשלב אחד, תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

13. אישורים

ט. בסקי/מרש אדריכלים
שדרות שז"ר 21
בית גנים באר-שמן
84894
טלפקס 07-270669

.....חתימת המתכנן

ממלא תפקיד
באר-שמן מיני

.....חתימת היוזם

.....חתימת בעל הקרקע