לשכת התכנון המחוזית
26 -06- 1996
מחוז הדרום

3/שי-1

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

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

תכנית מפורטת מס' 110/108/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 105/108/03/5

היוזם : שיאים חדשים בע"מ

בעל הקרקע : שיאים חדשים בע"מ

המתכנן : אריקה לאוב ארכ'

תאריך : 25.06.96

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
אישור תכנית מס. 110/108/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21/7/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 110/108/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4489
מיום 21/7/96

מ ב ו א

תכנית זו משנה יעוד משטח מסחרי לשטח משולב מגורים + מסחר.
מגרש 15 נמצא בין שני רחובות מקבילים - יד ושם ורח' שז"ר והוא קרוב לצומת רחובות עם דרך השלום. חזית המבנה היא לרח' שז"ר ויד ושם והכניסות להולכי רגל ולרכב משני הרחובות בהתאם.

לגבי החניה 130% מזכויות בניה מיועדות לחניה ובנוסף לכך ישנם עוד כ- 30% שטח לחניה ע"ג גג קומת הכניסה סה"כ 160% שישמשו לכסוי כל שטחי החניה הנדרשים למגורים ויתרת השטח ישמש כחניה, וחניה תפעולית לחלק המסחרי.

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מס' 110/108/03/5
שינוי לתכנית מס' 105/108/03/5

1. **מקום** : רח' שז"ר-יד ושם שכונה ג' באר-שבע.

2. **שם התכנית** : תכנית מס' 110/108/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 105/108/03/5

3. **מסמכי התכנית** : התכנית כוללת 7 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית) גליון אחד, תשריט ערוך בק"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. **ציונים בתשריט** : כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.

5. **שטח התכנית** : 2.9 דונם

6. **גוש וחלקה** : גוש 38030 בהסדר, חלקה 15, 38056 (בהסדר חלק) חלקות : 4, 183 (חלק), 176 (חלק).

7. **מטרת התכנית** : הקמת איזור משולב מגורים + מסחר ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

8. **יחס לתכניות אחרות** : תכנית זו כפופה להוראות התכנית 105/108/03/5 למעט שינויים המפורטים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות אלו תכרענה הוראות תכנית זו.

9. **תכליות ושימושים** :

אזור משולב מגורים + מסחר : בניית שני מגדלים - ,האחד למגורים, והאחר למשרדים. מגדל המשרדים בגובה 9 קומות ומגדל המגורים בגובה 18 קומות מעל קומת הכניסה בהיקף של 216 יחידות דיור לסטודנטים ששטח עקרי ליחידה אינו עולה על 40 מ"ר.
השימושים המותרים באזור המסחרי הם : בתי קפה, מסחר קמעונאי, בנקים, משרדים וכיו"ב.

10. **<u>הנחיות בניה</u>** :

א. הנחיות בניה עפ"י טבלת שטחים.

ב. השטחים הנכללים בשטחי שירות הם עפ"י חוק התכנון והבניה.

ג. מיגון עפ"י הוראות הג"א.

ד. חמרי גמר - חמרים עמידים וקשיחים כגון : אבן, גרנוליט, פסיפס בשילוב קירות מסך.

ה. כל התשתיות יועברו בתחומי המגרש.

ו. בקו בנין צידי 0 - חזית אטומה.

11. **<u>דרכים</u>** :

מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.

12. **<u>טבלת מגרשים וזכויות בניה</u>** :

<u>מצב קיים</u>

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה לקומה						סה"כ ב-%	תכסית מרבית ב-%	קוי בנין			מס' קומות
			מיקום	למטרות עקריות ב- %		למטרות שירות ב-%					ק	א	צ	
מסחרי	15	2400	מעל הקרקע	קרקע	60	קרקע	20	60 +20	80	עפ"י תשריט				1
				קומה א'	60	קומה א'	20	60 +20	80					1
				קומות ב - ט	25	קומות ב - ט	5	40+200						8
			מתחת לקרקע			לחניה טכני	80 10	90	90					1
סה"כ לכל הקומות ב-%				320		170								

זכויות בניה ב-% משטח המגרש במגרש מס' 15 - מצב מוצע

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מפלס	עקרי	שרות			סה"כ זכויות בניה ב-%	מספר קומות	תכסית	קוי בנין
					כללי	חניה	סה"כ				
15	2400	מגורים	מרתף מתחת לפני הק.	---	15	80	95	95	1	95	כמסומן בתשריט
		מגורים	מפלס כניסה מעל הק.	---	20	50	70	70	1 קומה לשמוש עקרי 2 מפלסים לשמוש שרות		
		מגורים	בקומות	342	127.5	---	127.5	469.5	18 קומות מעל קומת הכניסה + 1.5% שטחי שרות על הגג	כל היעודים ביחד 85	
		סה"כ ביעוד מגורים		342	162.5	130	292.5	637.5			
		מסחר	מפלס כניסה מעל הק.	20	10	---	10	30	1 קומה לשמוש עקרי 2 קומות לשרות		
		מסחר בקומות		157.5	46.5	---	46.5	204	9 קומות מעל ק.כניסה +מבנה שרות על הגג		
		סה"כ ביעוד מסחרי		177.5	56.5	---	56.5	234			
		סה"כ כללי		519.5	219	130	349	868.5			

* ראה נספח א' - תאור גראפי של חלוקת הקומות וזכויות הבניה ב-% משטח המגרש בהתאמה.

13. **חלוקה ורישום** : חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

14. **תנאים למתן היתר בניה** : היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו. בבקשה להיתר הבניה יפורטו החניות, הפיתוח והתקשרות הבנין לסביבה ולמערכות.

15. **חניה** : החניה תתוכנן עפ"י תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע ותקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 . תותר חניה בחניון תת קרקעי ושתי קומות קרקע+א' ביניים בתחומי הבנין.

16. **תשתית** : חיבור לתשתיות קיימות באישור הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.

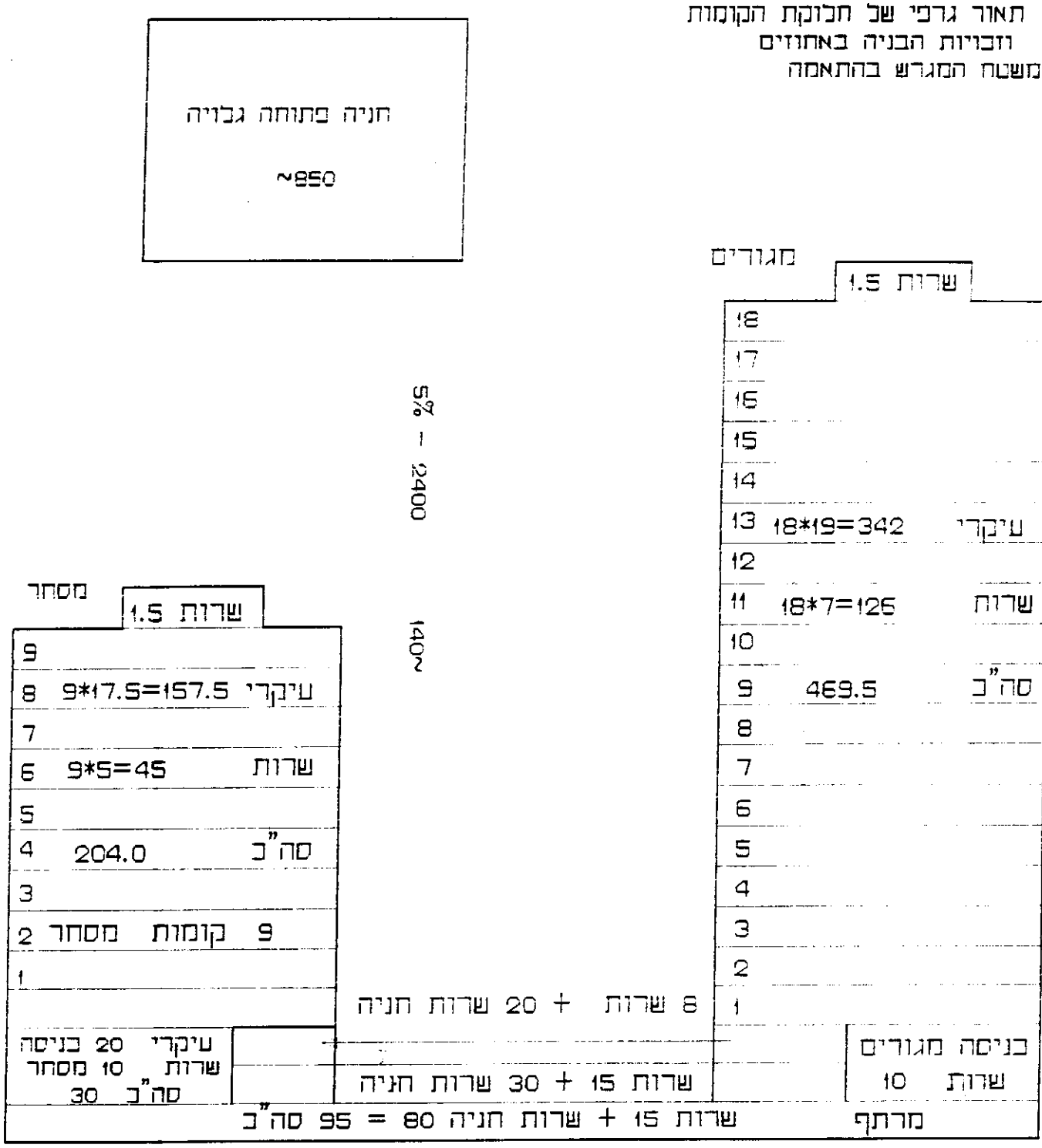
17. **תאריכים ושלבי ביצוע התכנית** : התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

18. **חתימות** :

יוזם התכנית : _____ שיאים חדשים עבודות בניה ופתוח בע"מ ח.פ. 51-1878142

בעל הקרקע : _____ שיאים חדשים עבודות בניה ופתוח בע"מ ח.פ. 51-1878142

עורך התכנית : _____ אדריכלי לאוב. ארב. ת.ד. 6595 באר שבע טל. 057-98489

נספח א'

תאור גרפי של חלוקת הקומות
וזכויות הבניה באחוזים
משטח המגרש בהתאמה