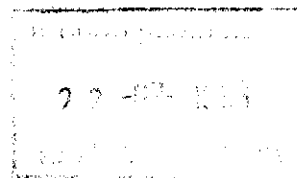


21.7.86



מבוא

מטרת תכנית זאת להסדיר את הבינוי במגרש המיוחד מס' 66
תוך הסדרת והגדלת זכויות הבניה ואופי הבינוי בהתאם וכן להסדיר
השמושים בשטח הציבורי הפתוח, במגרש 20א' ו - 20 ב'.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה נשכ"ח-1965
39/103/03/5
אישור תכנית מס.
הרעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8/7/96 לאשר את התכנית.
סג"ל לתכנון
ח"ר הרעדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.
39/103/03/5
443
ורסמה בילקוט הפרסומים מס.
8/8/96
מיום

38/103/03/5
מרץ 1996
21.6.95
031/243
21.6.95

מרחב תכנון מקומי - באר שבע

תכנית מפורטת מס' 39/103/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 26/103/03/5

ותכנית מפורטת מס' 19/103/03/5

מרחב תכנון מקומי - באר שבע
 תכנית מפורטת מס' 39/103/03/5
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 26/103/03/5
 ותכנית מפורטת מס' 19/103/03/5

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 39/103/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 26/103/03/5 ותכנית מפורטת מס' 19/103/03/5 .
2. מחוז : הדרום.
3. נפה : באר שבע.
4. מקום : באר שבע - המרכז האזרחי.
5. גושים וחלקות : גוש 38013 חלקה 3 וחלק מ-5
 גוש 38014 חלק מחלקה 25
 גוש 38015 חלק מחלקות 8,9,10,19
6. שטח התכנית : כ- 14103 מ"ר
7. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה - באר שבע ודיזנגוף חברה לסחר (1952) בע"מ.
8. המתכנן : ניסן כנען - כנען שנהב אדריכלים.
9. בעל הקרקע : עיריית באר שבע וממ"י.
10. תאריך : ינואר 1996
11. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, נספח בינוי מנחה, ונספח תנועה.
12. יחס לתכניות אחרות: אצל תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר באר שבע על תיקוניה.
 2. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 26/103/03/5 ו- 19/103/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
13. ציונים בתשריט : לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

14. מטרת התכנית : א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז מסחרי במגרש מיוחד תוך שינוי ביעודי הקרקע, הגדלת זכויות הבניה, הסדרת החניות התת קרקעיות והעיליות וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

ב. הסדרת השימושים בשצ"פ.

15. תכליות ושימושים :

15.1. מגרש מיוחד : א. במגרש זה יותרו כל התכליות והשימושים המותרים באזור מסחרי על פי ת.ב.ע מפורטת מס' 26/103/03/5: חנויות משרדים, אולמות כינוס, אולמות תצוגה, קולנועים, תאטרון, מכונים רפואיים, מסעדות, בנקים, אולמי שמחה, מועדונים וחניונים, וכן שימוש נוסף למלונות.

ב. מתקנים טכניים למבנה המוצע יוסתרו ע"י קירות בנויים.

ג. חומרי גמר של המבנה המוצע יהיו מחומרי קשיחים כגון אבן נסורה או כל חומר אחר באשור מהנדס העיר.

15.2 שטח ציבורי : יחולק לשני מגרשים : במגרש 20 א' יותרו השימושים: גיזון ריצוף וחניה עלית וכן גזון מעל לשצ"פ שיהיה נפרד מהמבנה שבמגרש 66 וישמש כהצללה . במגרש 20 ב' יותרו השימושים : גיזון, ריצוף, חניה עילית וחניות תת קרקעיות.

16. זכויות ומגבלות הבניה: יהיו על פי המצוין בטבלה בסעיף 20.

17. חניה : החניה בהתאם לתקן חניה ת"מ באר שבע 42/102/02/5 ב' החניה תתוכנן בתחום המגרש המיוחד.

18. מיקלוט מתקנים הנדסיים: מקלוט בהתאם להנחיות הג"א. תותר בניית מתקנים הנדסיים גם על אג הבנין ובמרתף.

19. היתרי בניה: היתרי הבניה יוצאו ע"פ תכנית זו וכפוף לתשריט בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית. היתרי בניה למלונות במידה ויוקם יוצאו באישור משרד התיירות .

4. 20. להלן זכויות ומגבלות בניה: (בהחאם לחקנות חכנון ובניה החשנ"ב 1992)

טבלת זכויות בניה - מצב קיים

היעור	ס"מ	שטח מרש	זכויות בניה לקומה				סה"כ לכל הקומות /%	קו בניה				קומות 1900
			סיקס	שטח עיקרי ב- %	שטח שני ב- %	סה"כ		צפ'	ור'	סז'	ספ'	
אזור מסחרי	66	4488 מ"ר	סער ק	50%	20%	70%	350%	3	0	0	0	ק. קרקע + 14 קומות
			לקרקע	100%	30%	130%						
			סה"כ	150%	50%	200%						
			סחח לקרקע מרש לחניונים	-	150%	150%						

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

היעור	ס"מ	שטח מרש	זכויות בניה				% מהמרש		חכסית מרשית %	סה"כ לכל הקומות %	קו בניה				מספר קומות
			סיקס	קומה	שימוש	עקריות	למרש	למרש			צפ'	ור'	סז'	ספ'	
מרש מיוחד	66	4501 מ"ר	סער	קרקע	סחח	60%	40%		100%	795%	0	0	0	0	ק. קרקע + 18 ק
			לקרקע	1 ק.	סחח	50%	50%								
				2 ק.	חניה		100%								
				3 ק.	חניה		100%								
				4 ק.	סני		25%								
				5-17 ק.	משרדים ו-א	190%	60%								
ש.צ.פ.	20	2920 מ"ר	סחח לקרקע	1 ק.	חניה		100%				0	0	0	0	1
			סה"כ לקרקע	-	ויצור + גינון + גגין נפרד + מחבנה ב-44 שישמש להצלה		10%				0	0	0	0	1
			סער לקרקע	-	חניה גינון		-				0	0	0	0	2-3
			סחח לקרקע	2-3	חניה		-	200%			0	0	0	5	

הערות:

- ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומה לקומה ללא שינוי בסך שטחי הבניה הכולל וללא הגדלת מספר הקומות הכולל בהסכמת הועדה המקומית.
- סה"כ שטחים עיקריים במגרש המיוחד לא יעלה על 300%.
- יותר פתחים בכל החזיתות.
- הסטיה בשטחים לגבי מגדש 66 בין מצב קיים למצב מוצע נובעת מעדכון השטח לתכנית פרצלציה מס' 26/103/03/5.

21. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה סעיף 188 א' - ב'.

22. תשתיות :

- 21.1 חשמל - אספקת החשמל מרשת החשמל הארצית בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 21.2 מים - מרשת המים העירונית.
- 21.3 ביוב - המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאי עיריית באר שבע.
- 21.4 תקשורת - טלפון, כבלים, וכו' בהתאם לדרישת מהנדס העיר, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 21.5 - כל קווי התשתית כולל החיבורים יהיו תת קרקעיים ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

23. שלבי בצוע : עד שנת 2010

24. שטח עתיקות מוכרז:

פיתוח שטחים ב חום שטח עתיקות מוכרז יעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפקוח רשות העתיקות, עבודות פיתוח ובניה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות על פי המתחייב מחוק העתיקות.

25. חלוקה ורישום : יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965.

26. דרכים : התוואת הדרכים ורוחבן בהתאם למסומן בתשריט.

כנען-שנהב אדריכלים
רח' שלמה חמלך 93, דניא 64512
טל. 03-5246768 פקס: 03-5247404

X דיזינגוף חברה לסחר 1952 בע"מ
X דיזינגוף חברה לסחר 1952 בע"מ

24. חתימות:

המחכנן:

היזם:

בעל הקרקע: