

הועדה המחוזית לתכנון
 נתקבל בתאריך 25.3.84

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
 ת.מ. 177/03/5 תיקון מס' 5
 "העיר העתיקה"

6002274

Handwritten notes in a box, including the number 0000.

- תקנון -

הדרום	:	מחוז
באר-שבע	:	נפה
עיר העתיקה	:	מקום
38033, 38001, 38002, 39003 38034, 38012, 38004, 38005	:	גושים
בחלקן מוסדרות ובחלקן ארעיות	:	חלקות
797 דונם	:	שטח התכנית
הועדה המקומית	:	היזום
משרד משרד העיר	:	המתכנן
מינהל מקרקעי ישראל	:	בעל הקרקע

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 6/177/03/5

הועדה המקומית

עם מס' 72.128

בישיבה מס' 74/278

מיום 16.4.86

י"ב הועדה

תיקונים לתקנון 177/03/5 - עיר העתיקה.

פרק ח' - רשימת התכליות, השימושים וההמגבלות.

1. מטרת התכנית:
1.1 שינויים בהנחיות בניה
1.1.2 שינויים בזכויות הבניה:
א. הסרת מגבלה שטח למגורים ב' ל- 120 מ"ר בלבד.
ב. באזור המגורים ג' - קביעת המשך זכויות הבניה הקיימות.
ג. שינויים בחישוב שטחי בניה לצורך רישוי (פרק ח'): -
פטור לגבי שטחי פסג, גלריות ומבני עזר.
ד. הרחבת תחום הגדרת השיפוצים (שלד חדש ללא הגדלת נפח המבנה החוקי הקיים).
ה. הנחיות בניה לגבי בליטות ומרקיזות.
ו. הנחיות לגבי שילוט מסחרי.

2. אזור מגורים ב' (מסומן בתשריט בצבע תכלת).
באזור זה יותר השימוש למגורים בלבד.
במגרשים בהם יהיו זכויות בניה של 240,0 מ"ר (מאתיים ארבעים).
ויותר, תאושר יותר מיחידת מגורים אחת, בהתאם לזכויות הבניה המותרות.
(המשך הסעיף ימחק).

3. אזור מגורים ג' (מסומן בתשריט בצבע צהוב).
באזור זה יותר השימוש למגורים בלבד.
בשטח שבין רחוב רמב"ם ורחוב גרשון, תישארנה בתוקפן הנחיות הבניה הקיימות, עד להגשת תכנית בינוי בהתאם להוראות תכנית זו לאזור מגורים ג', כמפורט בטבלה.
תוקף התכנית יהיה מיום אישור תכנית הבינוי כחוק.
בשטח שבין רמב"ם לשד' טוביהו ישאר בתוקפם אחוזי הבניה המאושרים (25%).

פרק ח' - שונות

1. חישוב שטחי בניה:
א. במסגרת חישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות גלריות, מבני עזר ומרתפים, שישמשו את יעודי הקרקע הקבועים בתכנית.
ב. לא יכללו במסגרת חישוב אחוזי הבניה המותרים. השטחים בשימושים הבאים:-
1. מקלט מאושר - בגודל הקבוע בחוק.
2. לבטל את כל הסעיף.
3. שטחי פסג' במסגרת השימוש הציבורי בנוגע למבנה וברוחב מזערי של 3.0 מ'.
4. גלריות שישמשו כמחסנים, ארכיב, שרותי משרד ושרותים הנוגעים לניהול בית העסק עצמו.
על הגלריות יחולו תקנות התכנון והבניה.
5. מבני עזר - מחסן עד 8.0 מ' - באזור מגורים בלבד.
2. שיפוץ מבנים:
הוועדה המקומית רשאית לאשר שיפוץ מבנים בתנאים ובדרישות כדלקמן:

א. בתחום שטח שחלה עליו הוראת התכנית להרחבת דרך ו/או קולונדות לא יהווה השיפוץ המבוקש בניה הנדסית חדשה (כמו שלד חדש, יסודות, קירות ותקרה).

ב. בתחום שטח שלא חלה עליו הוראות התכנית להרחבת דרך ו/או קולונדה לא יהווה השיפוץ בניה חדשה הבאה להגדיל את נפח המבנה החוקי הקיים. אולם במקרה זה יכללו בהגדרת "שיפוץ מבנים" – עבודות הנדסיות (ביסוס) הנוגעות להחלפת גג המבנה החוקי הקיים מקצתו או כולו ובתנאי שאין כאמור בעבודות אלו לחוסיף נפח כל שהוא למבנה החוקי הקיים.

ג. עבודות השיפוצים כנ"ל יחוייבו בהגשת תיק בניה, ובאגרות בניה כחוק.

ד. חובת ההשבחה ותשלום תמורת החניה יחושבו על פי קביעת השמאי.

6. בליטות:

לא יותרו כל בליטות קרניזים, כרכובים, גגונים למעט:

א. מתקני קירור ו/או מיזוג אויר ובתנאי שהבליטה לא תעלה על 30 ס"מ וחלקה הנמוך ביותר של הבליטה יהיה בגובה 2.40 מ' לפחות ויוגש פתרון אדריכלי למתקנים אלה לשביעות רצון מהנדס העיר.

ב. מרקוזות בהתאם לתנאים כדלקמן:

תנאים לאישור והוצאת היתר בניה להתקנת סוכך (מרקיזה).
(החלטת ועדת משנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 82/334 מ-3.6.81)

1. חלקה הנמוך ביותר של מסגרת הסוכך יהיה בגובה של 2.40 מטרים לפחות מעל לפני הריצפה שמתחתיו (או מדרכה או כל שימוש אחר).

2. חלקו הנמוך ביותר של החומר הפרוש על הסוכך והמשורבב ממסגרתו יהיה בגובה של 2.20 מטרים לפחות מעל לפני הריצפה שמתחתיו (או מדרכה או כל שימוש אחר).

3. בליטת הסוכך כשהוא סגור ומקופל אל קיר הבנין לא תעלה על 0.20 מ' (קופסת הסוכך).

4. מסגרת הסוכך והחומר הפרוש עליו יבנו מחומרים בלתי דליקים, בהתאם לתקן, ותותקן באופן שתימנע נפילתה בכל תנאי מזג אויר. ההתקנה תעשה עם התחייבות לביצוע תקין כנ"ל.

5. הסוכך לא יתקרב למרחק המגן של חוטי חשמל לא ימנע ויפריע לנטיעות עירוניות קיימות ובכל מקרה יאפשר את תפעולו של מערך התשתית העירונית הגלויה לכל סוגיה (חשמל, טלפון, תמרורים וכיו"ב).

6. הסוכך לא יפגע במראהו של הרחוב.

7. לא יבלוט סוכך מעבר לקו הרחוב אלא אם הבליטה לא תעלה על 2.00 מ' ובכל מקרה המרחק בין קצה הבליטה מעבר לקו הרחוב ובין המישור האנכי העובר דרך אבן שפת המדרכה יהיה 0.6 מטר לפחות.

8. אישור בעל המקרקעין עליו מותקן הסוכך.

ג. שילוט מסחרי, לשביעות רצון מהנדס העיר.

