

לשכת התכנון המחוזית  
18-09-1996  
מחוז הדרום

## מחוז הדרום

### מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מפורטת מספר 49\177\03\5

שינוי לתכנית 177\03\5

הדרום :	מחוז
באר שבע :	נפה
באר-שבע עיר עתיקה, רח' אצ"ג :	מקום
38001 :	גוש
7 (חלק) :	חלקה
1,2,3,4 :	מגרשים
903 מ"ר :	שטח התכנית
הר נשגב בע"מ- עוז 77 בע"מ (אהרון כהן) , יעקב מדר , שלום ג'יבלי , יורשי סלימה קויתי ז"ל.	היוזמים
יעקב קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רח' נגבה 20 ב"ש.	המתכנן
מינהל מקרקעי ישראל,	בעלי הקרקע
הר נשגב בע"מ- עוז 77 בע"מ (אהרון כהן) , יעקב מדר , שלום ג'יבלי , יורשי סלימה קויתי ז"ל.	
8.6.94 :	תאריך
22.3.95 :	עידכון
17.8.95	
17.12.95	
27.2.96	
25.3.96	
1.4.96	

**משרד הפנים מחוז דרום**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

**אישור תכנית מס. 49/177/03/5**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 26/8/96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
י"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס. 49/177/03/5  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4448  
מיום 13/10/96

י . ק ס ל ד - א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ נ ע ר י ם  
רח' גרשון 2, באר שבע טל.: 07-6278578, פקס : 07-6278588

תכנית מפורטת מס' 49/177/03/5 רח' אצ"ג רח' ההסתדרות.

## מ ב ו א

המגרשים שבתכנית נמצאים לאורך רח' אצ"ג בתפר שבין כיכר אלי כהן והעיר  
העתיקה אשר גם כולל את השטח של מע"צ, לכן מבוקשת בניה רוויה בקומות,  
מעל למותר בתכנית העיר העתיקה.

**פ ר ק 1 ה ת כ נ י ת :**

- 1.1 המקום: באר שבע, עיר עתיקה.
- 1.2 שם וחלות התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מפורטת מס' 49/177/03/5 שינוי לתכנית מס' 177/03/5, "עיר עתיקה באר שבע".
- 1.3 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקנ"מ 250 : 1, (להלן "התשריט") המסמכים האלה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.4 שטח התכנית: 903 מ"ר.
- 1.5 גוש: 38001, חלקה 7 (חלק).
- 1.6 יוזמי התכנית: הר נשגב בע"מ - עוז 77 בע"מ (אהרון כהן), יעקב מדר, שלום ג'יבלי, יורשי סלימה קויתי ז"ל.
- 1.7 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, הר נשגב בע"מ - עוז 77 בע"מ (אהרון כהן), יעקב מדר, שלום ג'יבלי, יורשי סלימה קויתי ז"ל.
- 1.8 עורך התכנית: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, רח' גרשון 2 באר שבע, מס' רשיון : 02624, טל.: 07-278578.
- 1.9 יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 177/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
- 1.10 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי ע"י קביעת הנחיות ומגבלות בניה ואיחוד חלקות.
- 1.11 ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**פ ר ק 2 ת כ ל י ו ת , ש י מ ו ש י מ ו ה נ ח י ו ת ב נ י ה :**

**2.1 אזור מסחרי, (מצב מוצע)**

- 2.1.1 באזור זה תותר הקמת מבנים מסחריים שיכלולו חנויות מכל הסוגים, מסעדות, מזנונים, משרדים, מרפאות ואולמי שמחות.
- 2.1.2 מתקנים על גג המבנה יהיו מוסתרים במבנה ומאחורי קירות.
- 2.1.3 מגוון: המגוון יהיה לפי הנחיות רשויות הג"א ובאישורן.

**2.2 מעבר להולכי רגל**

שטח זה ישמש למעבר להולכי רגל ומעבר תשתית בלבד, לא תותר בניה על-קרקעית.

טבלת זכויות בניה (מצב קיים)

מס' מגרש	אחוזי בניה	אחוזי בניה עם קולונדה	אחוזי בניה בק"ק	אחוזי בניה בכל קומה	מס' קומות מירבי	קווי בנין ב-מ'
1 2 3 4	120	150	80	80	3 (ק"ק+2)	קדמי: 0.0 או קולונדה צדדי: 0.0 או 3.0 אחורי: 0.0 או 3.0

טבלת זכויות בניה (מצב מוצע)

יעוד	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה לקומה				סה"כ	תכסיט מירבית	קווי בנין במ'			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד
			הקומה	מיקום	שטח עיקרי	שטח שרות			ק	צ	א		
מסחר	5	666	קרקע	מעל	75	25	100	100	0.0	0.0	3.0 או 0.0	5	---
			א' -ה'	הקרקע	300	100	400						
			מרתף לקרקע	מתחת לקרקע	90	10	100						
							סה"כ						
							600						
ישמש מעבר למבנה מרח' ההסתדרות, לא לבניה.											4	מעבר להול כ"רגל	

פרק 3 כללי

3.1 תשתית וניקוז:

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קו טלפון ותאורה והסדרת הניקוז - הכל לשביעות רצונם של מהנדס העיר ורשויות הנוגעות בדבר.

3.2 חניה: החניה תבוא על פתונה על פי תקן החניה בתכנית מתאר באר שבע, וע"פי הוראות תקן החניה הארצי.

3.3 זמן ביצוע התכנית: 5 שנים מיום אישור התכנית.

3.4 הפקעה לצרכי ציבור: השמחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'.

3.5 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

3.6 וחלוקה, איחוד ורישום: חלוקה, איחוד ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3.7 תנאים למתן היחדי בניה: היחדי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היו"ם:

קסלר  
אדריכל מתכנן ערים  
נגב 20 ב"ש טל' 07-280024

Handwritten signature and notes in Hebrew, including the number 24.

Handwritten signature and stamp of the local authority, including the text: "חשקעות בניה ומלאכה בע"מ רח' אנילביץ 11 באר-שבע טל: 07-280024".