

תאריך שנה

1/7/96

מרחב תכנון מקומי

לשכת התכנון המחוזית
18-07-1996
מחוז הדרום

משרד המגורים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור חבנית מס. 45/108/90
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 06/06/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

באר-שבע

תכנית מפורטת מס : 90/108/03/5 א'

שינוי לתכנית מפורטת מס : 90/108/03/5

הודעה על אישור תכנית מס. 45/108/90
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4438
מיום 06/06/96

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- עיר : באר-שבע
- מקום : שכונה ג' רחוב שז"ר, פינת גאולים
- היוזם : חברת בירי בראשי בע"מ
- בעל הקרקע : חברת בירי בראשי בע"מ
- גוש : 38045 חלקות : 1 ו 9 (חלק)
38030 (ארעי) חלקה : 182 (חלק)
38056 (ארעי) חלקה : 1 (חלק)
- שטח התכנית : כ- 4.55 דונם
- עורך התכנית : ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
מרכז הנגב 45 באר-שבע
מ.ר. 35179
- תאריך : 1.96

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע
תכנית מס' 45/108/90
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה מס. 148
בישיבתה מס' 016/130
מיום 10.10.94
תאריך הישיבה

מבוא

תכנית זו מוגשת כדי לאפשר שמוש כלכלי יותר בקרקע ע"י שנוי קוי בניין מספר קומות והגדלת % בניה. התכנית מתירה הוספת מבנה משולש בחלקו הצפוני של המגרש ותוספת שטחים מסחריים בנוסף ל 55 החדרים הקיימים.

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 90/108/03/5 א' ברחוב שז"ר פינת רחוב גאולים בבאר-שבע.
2. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית מתאר באר-שבע ולתכנית מפורטת מספר 90/108/03/5 למעט השנויים המפורטים בתכנית זו.
3. מטרת התכנית
שינוי בהנחיות בניה וקוי בניין.
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
 - א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט בק.מ. 1:250 להלן ה"תשריט".
5. ציונים בתשריט:
לפי המסומן בתשריט ומתאר במקרא.
6. תכלית ושימושים
 - א. אזור למלונאות:
שטח זה מיועד לבית מלון אולם הארחה משרדים וחנויות בקומת קרקע בלבד.
 - ב. שטח לזרכים:
 - 1) מגדיר שטח לסלילת כבישים וישמש גם למעברים, נטיעות ומעברי תשתית.
 - 2) מגדיר תוואי הדרך, רוחבה או הרחבתה, יהיה לפי המסומן בתשריט.
7. הוראות בניה ובנוי
 - א. גובה מבנה:
 - 1) כמפורט בטבלת זכויות בניה סעיף 9 ב'.
 - 2) גבה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.
 - 3) חדר מעלית וחדר לשרותים טכניים ואחרים אינו נכלל בגובה האמור בסעיף א' 1 דלעיל.
 - ב. מבני שרדת:
יהיו חלק מן המבנה העיקרי.

ג. שלטי זהוי:

עפ"י הנחיות עצוב מהנדס העיר.

ד. חומרי גמר:

בחזיתות קדמיות הפונות לכבישים יותר השמוש באבן נסורה מלוטשת ו/או מסותתת בלבד, כל החלונות והדלתות בחזית מאלומניום ו או מתכת, הכל באשור מהנדס העיר.

ה. גג:

- 1) המתקנים ע"ג הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלות בכפוף לאשור מהנדס העיר.
- 2) כל הגגות השטוחים יצופו באגרגט לבן ו או ירוצפו.

ז. צנרת:

תאסר שלוב צנרת אלקטרו מכונית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפיריים מיוחדים אשר ובטיחו מניעת מפגעים ויזואליים באשור מהנדס העיר.

8. מערכות תשתית:

- א. יובטחו הסדורים הדרושים להנחת קוי חשמל, מיס וביוב התקנת קו טלפון תאורה והסדרת הנקוז, תשתיות פרטיות יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. נקוז המגרש יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו.

9. חניה

בתחום המגרש ו/או על פי תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע.

10. טבלת זכויות בניה:

א. מצב קיים

| יעוד | שטח המגרש (מר) | % בניה מירבי | % בניה מירבי בק.ק. | % בניה מירבי לכל קומה | מספר קומות מירבי | קו בנין | | | |
|---------------|----------------|--------------|--------------------|-----------------------|------------------|------------|--------------|-------|------------|
| | | | | | | לרחוב שז"ר | לרחוב גאולים | אחורי | |
| | | | | | | | | צפ' | מז' |
| אזור למלונאות | 2,599 | 108 | 42 | 22 | מרתף + 4 קומות | 9.00 | 3.00 | 2.0 | (3) 1.8 |

הערה:

(3) לא תותר פתיחת חלונות בחזית מזרחית מותר יהיה לבנות חדר מדרגות חרום עפ"י דרישת רשות הכבאת בחזית מזרחית ומערבית בתוך המרווח הצדדי.

ב. מצב מוצע

| יעוד | שטח מגרש מ"ר | קומה | זכויות בניה ב% משטח | | קו בנין (2) | | | מס קומות | סה"כ % בניה | סה"כ כסוי קרקע מירבי % | גבה בניה מכס' (מ) | |
|--------------|--------------|-----------|---------------------|----------|-------------|--------------|---------------|----------|-------------|------------------------|-------------------|-------|
| | | | עילי | תת קרקעי | לרחוב שז"ר | לרחוב גאולים | יתר קו בנין | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | עיקרי |
| אזור מלונאות | 2599 | מרתף קרקע | (1) | (1) | 9.00 | 0.00 | כמצוין בתשריט | 5 | 181 | 48 | 19.0 | |
| | | | 13 | 35 | | | | | | | | |
| | | | 11 | 22 | | | | | | | | א |
| | | | 11 | 22 | | | | | | | | ב |
| | | | 11 | 22 | | | | | | | | ג |
| 5 | 7 | ד | | | | | | | | | | |
| 2 | | גג | | | | | | | | | | |

הערה:

(1) מותר שמוש מסחרי עד 60% משטח הקומה.
 (2) תותר פתיחת חלונות בחזית מזרחית מותר יהיה לבנות חדר מדרגות חרום עפ"י דרישות רשות הכבאת בחזית מזרחית ומערבית בתוך המרווח הצדדי.

11. תנאים למתן התר בניה:

- א. תנאי היתר בניה הנה תכנית פתוח בק.מ. 1:250 המציינת כניסה ויציאה למגרש, גדר, חומרי הגמר, מתקן אשפה מתקנים טכניים בק.מ. 20 שלוט ותאורת חוץ, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
ב. בבקשה למתן התר בניה יסומנו כל חומרי הגמר הבנייניים ויצורף חתך ק.מ. 1:20 המצויין את חומרי הגמר.

12. חלוקה ורשום:

חלוקת המקרקעין תהיה בהתאם לטבלת השטחים המופיעה בתשריט כפוף להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

13. הפקעות לצרכי הצבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית (עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה) וירשמו ע"י עיריית באר-שבע.

14. תוקף התכנית:

תוקף התכנית 10 שנים.

15. תאריכי ושלבי ביצוע:

הבניה תסתיים תוך 20 שנה מאשור התכנית.

חתימת יוזם התכנית :

פרי ראשי
עבודת עפר פיתוח תשתית וכבישים (1987) בע"מ

חתימת בעל הקרקע :

פרי ראשי
עבודת עפר פיתוח תשתית וכבישים (1987) בע"מ

חתימת עורך התכנית :

ארמון אדריכלים ומתכנני ערים
מרכז חנגב 45 ת.ד. 1520
טל' 495160 פקס' 057-498624
באר שבע

