

27.1.92

הערכת מחקר

מרחב תכנית מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 54/177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5

לשכת התכנון המחוזית  
05-02-1997  
מחוז הדרום

דברי הסבר

נרחי החלוץ 87 (גוש 38002) בקטע מחלקה מס' 19, קיימות (3) חנויות על 100% משטח המגרש: חנות צילום אחת שלאחרונה הרחיבה את פעילותה גם בתחום של מכירת נשק חנות זו היתה בעלת מרתף, ק.קרקע ו-2 קומות מעליה - חנות שניה לאופטומטריסט וחנות שלישית לזגג. שתי האחרונות רק בקומות קרקע.

עיינו להסדיר את המצב הקיים (ע"פ תכנית בניה מאושרת - כולל היתר מ-1971) ע"פ תביע שבתוקף מ-1975 מוגשת בזאת שינוי לתביע הקיימת, הכולל ביטול קולונדה והגדלת אחוזי הבניה.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
המשרד הכניח מס. 54/177/03/5  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20/3/92 לאשר את התכנית.  
מנהל המחוז

עורך התכנית  
אדריכל מתי קונס, M.Sc.

הודעה על אישור תכנית מס. 54/177/03/5  
פורסמה בלשכת המרחב מס. 4505  
מיום 20/3/92

הכניח מס' 54/177/03/5  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה 2510  
בשיבתה מס' 38/325  
מיום 25/10/95  
י"ר הועדה

לשכת התכנון המחוזית  
05-02-1997  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מפורטת מס' 54/177/03/5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	רח' החלוץ 87, עיר עתיקה, באר-שבע
גוש	:	38002
חלקה	:	19 (חלק)
שטח התכנית	:	0.332 דונם
בעל הקרקע	:	מנחם-דב וורצברגר ומשה קליין, ב"ש
יוזם התכנית	:	מנחם-דב ורצברגר, באר-שבע
עורך התכנית	:	אדריכל מתי קונס, ב"ש
תאריך	:	26.5.96 / 17.12.95 / 15.10.95

29.1.92

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא " תכנית מפורטת מס' 54/177/03/5, "שינוי לת. מס' 177/03/5, עיר עתיקה, ב"ש.

2. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו כפופה להוראות הכוללות בתכנית בנין עיר מפורטת מס' 177/03/5 על תיקוניה אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

3. ציונים בתכנית :

לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית :

ארבעה דפי הוראות התכנון (להלן "הוראות התכנית"), גליון אחד של התשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט") ונספח בנוי 100:1 (מנחה), המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. מטרות התכנית :

שינוים באזור מסחרי אי' ע"י ביטול קולונדה ותביעת זכויות ומגבלות בנייה חדשות.

6. תכליות ושימושים :

6.1 אזור מסחרי א' : עסקים כגון חנויות ומשרדים, גלריות וכל שימוש עיסקי אחר שהוועדה המקומית תאשר.

קוי בנין : ע"פ הטבלא (8.2); פתחי בנין מאושרים לכוון שטח פרטי פתוח של שכן בצדדים הצפון-מזרחי והצפון-מערבי של המגרש ישארו בתוקף; לכוון דרום מערבי קיר אטום.

6.2 דרך מאושרת :

ע"פ תב"ע 177/03/5.

7. חניה ע"פ תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

לשכת התכנון המחוזית  
05-02-1997  
מחוז הדרום

8. טבלת זכויות בניה:

8.1 מצב קיים:

הערות	קווי בנין			מספר קומות מירבי	תכנית קרקע מירבית	סה"כ לכל הקומות	זכויות בניה לקומה				שטח המגרש מ"ר	מספר מגרש	היעוד	
	אחורי	צדדי	קדמי				סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	קומה				מיקום
150% בכל הקומות	0/3	0/3	0/3	3 (ק"ק+) (2)	80%	120%	80%				מעל הקרקע מתחת לקרקע	214	19 אבג	מסחרי א'

8.2 מצב מוצע:

הערות	קווי בנין			מספר קומות מירבי	תכנית קרקע מירבית	סה"כ לכל הקומות	זכויות בניה לקומה				שטח המגרש מ"ר	מספר מגרש	היעוד	
	אחורי	צדדי	קדמי				סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	קומה				מיקום
	0	0	0	3	100%	300%	100%	17%	83%	קרקע	214	19 אבג	מסחרי א'	
	3	0	0				80%	3%	77%	א'				קרקע
	3	0	0				80%	3%	77%	ב'				קרקע
	0	0	0	1			40%	10%	30%	מתחת לקרקע				
	0	0	0				300%	33%	267%	סה"כ				

9. תנאים להוצאת היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו באישור הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו.

10. תשתיות:

מים וביוב: חיבור למערכת העירונית; חיבור חשמל לרשת חברת החשמל, וטלפון לרשת חברת "בזק", באישור הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

11. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חברת התכנון המחוזית  
05-02-1997  
מחוז הדרום

12. שלבי ביצוע ולוח זמנים:

סוף 1996 - סיום התכנית.

13. חתימות:

קונסט אדריכלים  
נ.א. ח.נ.ע. החלוצים 27 ע"ד עתיקה  
טל. 07-277126 - 07-237653

עורך התכנית

  
יוזם התכנית

  
בעל הקרקע