

14.3.96

לשכת התכנון המחוזית
17-03-1996
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 44/177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 36/177/03/5

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	רח' הדסה 78, עיר עתיקה באר-שבע.
גוש	:	38002
חלקה	:	6 (חלק)
שטח התכנית	:	כ- 1,885 דונם
בעל הקרקע	:	ש. גוזלן בע"מ
יוזם התכנית	:	ש. גוזלן בע"מ, ב"ש.
עורך התכנית	:	אדריכל מתי קונס, ב"ש.
תאריך	:	23/11/95, 31/10/95, 31/7/95

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 44/177/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31/10/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 44/177/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4605
מיום 15/96

התקנת מס' 44/177/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' המסמך 22100
השלישית מס' 034/321
ביום 2.8.95
י"ד הודעה

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 44/177/03/5

שינוי בתכנית מפורטת מס' 177/03/5 על תיקוניה

דברי הסבר

1. בר"ח הדסה 78 מאחורי מוזיאון הנגב קיים מגרש השייך לחברת ש. גוזלן בע"מ.
2. לצורכי השלמת קומה ד המתוכננת ועקב הצורך לכסות באופן קשיח את המעבר לרמפה שמוביל לחניון התת קרקעי מתבקשים בתכנית המוצעת הגדלת אחוזי הבניה מ- 380% המותרים כיום ל- 400% ללא שינוי בגובה (4) קומות הבנין.
(הקומה הרביעית בנסיגה פנימה מקו בנין קדמי ואחורי).

1. שם התוכנית ותחולתה:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 44/177/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 36/177/03/5 בעיר העתיקה ב"ש (להלן "התכנית").
2. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו כפופה להוראות הכוללות בתכנית בנין ערים מפורטת מס' 36/177/03/5 אלא אם נאמר אחרת בתכנית.
3. מסמכי התכנית:
(3) דפי הוראות התכנית (להלן "הוראות התכנית").
גליון אחד של התסריט הערוך בקנ"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן "התסריט") ותכנית בנוי רעיונית מנחה ולא מחייבת
4. ציונים בתכנית:
לפי המסומן בתסריט ומתואר במקרא.
5. מטרת התכנית:
שינוי בזכויות בניה.
6. תכליות ושימושים:
באזור מסחר יותרו השימושים הבאים: חנויות מכר, סופרמרקט, מסעדה, קפיטריה משרדים, מרפאת רופאים (קליניקה) וכל שימוש אחר התואם למסחר ועסקים שהוועדה המקומית תאשר.
זכויות הבנייה תהינה כמתואר בטבלאות כדלקמן:

טבלאות זכויות בניה:

6.1 טבלת זכויות בניה - מצב קיים.

הערות	מס' קומות	קוי בנין			סה"כ לכל הקומות %	תכסית מרבית %	סה"כ %	זכויות בניה לקומה			שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
		ק	צ	א				למטרות שרות	למטרות עיקריות	מיקום %			
	4	0.0	0.0		300%	80%	80%	20%	60%	1 מעל הקרקע	226.2	(א)	אזור מסחר
	2				80%	80%	80%	80%		מתחת לקרקע + חדר מדרגות			
					סה"כ 380%								

6.2 טבלת זכויות בניה - מצב מוצע.

הערות	מס' קומות	קוי בנין			סה"כ לכל הקומות %	תכסית מרבית %	סה"כ קומה %	זכויות בניה לקומה			שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
		ק	צ	א				למטרות שרות	למטרות עיקריות	מיקום %			
7% בקומת קרקע לקרוי הרמפה לחניון או לגלריות	+ 1 גלריות שירות	0.0	0.0		320%	87%	87%	27%	60%	קומת קרקע	1,231 *	א'	אזור מסחר
	3												
חניון רכבים אחסון	2				80%	80%	80%	80%	/	מתחת לקרקע			
					סה"כ 400%								

* ההבדל בגודל המגרש נובע ממדידה מחודשת וע"ח הדרכים.

8. תנאים למתן היתר:

- 8.1 גמר החזיתות לשטחים ציבוריים יהיה אבן מלבנית בשילוב זכוכית. יש לציין על גבי החזיתות בתכנית ההגשה להיתר בניה.
- 8.2 מבנים להריסה: תנאי להוצאת היתרי בניה הוא הריסת מבנים המיועדים להריסה למעט חלק ממבנה שכן ישן הנמצא בתחום המגרש אותו יש להרוס רק בעת הריסת המבנה השכן כולו בעתיד.
- 8.3 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו.

9. תשתיות וניקוז:

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים, התקנת טלפון, טלויזיה בכבלים ותאורת שערים באופן משולב בבנין בחזית קדמית ומוסתרים ע"י פילרים מוגנים ע"י דלתות ברזל צבועות, חיבורי התשתית מכניסתם למגרש יהיו תת קרקעיים עבור כל העסקים והשימושים. הכל עשוי בתאום עם הגורמים המתאימים.

10. חלוקה ורשום מגרשים:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה החשכ"ה - 1965

11. שלבי ביצוע ולוח זמנים:

סיום החוכנית - סוף 1996.

12. חתימות:

יוזם אורקל
גאר-שבט, החלוקה, עיר עתיקה
טל. 07-277126 עד 07-237653

עורך התכנית

ש. נוזל
חברת אורקל בנין ופיתוח בע"מ
חיד 5691, באר שבע 84155

יוזם התכנית

ש. נוזל
חברת אורקל בנין ופיתוח בע"מ
חיד 5691, באר שבע 84155

בעל הקרקע