

כרטיס מס' 9

17.10.96

מרחב תכנון מקומי באר - שבע.

לשכת התכנון המחוזית  
28-10-1996  
מחוז הדרום

תכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 177 / 43  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 177 /

תקנון.

- מחוז : הדרום.
- נפה : באר - שבע.
- מקום : עיר עתיקה, רח' הדסה 90.
- גוש : 38002.
- חלקה : 3.
- שטח התכנית : 1585.00 מ"ר.
- בעל הקרקע : " טללי הנגב " בע"מ , רח' הדסה 23 ב"ש, טל: 07-277674
- יוזם התכנית : " טללי הנגב " בע"מ , רח' הדסה 23 ב"ש, טל: 07-277674
- עורך התכנית : אדר' זריק רמזי , בניין רסקו 24 ב"ש , טל. 07-281029.
- תאריך : 15.10.96

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
משרד תכנית מס. 5/03/177/43  
ההמחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
לשדר את התכנית.  
סמנ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 5/03/177/43  
עודשה בשיעור הנסוטים מס. 5/03/177/43  
מיום 8/10/96

43/177/03/5  
8 אנוש  
027/235  
9.5.95

## מבוא

1. ברחוב הדסה מס' 90 קיים מגרש בגודל 1060 מ"ר השייך ל " טללי הנגב " .
2. לצרכי פיתוח המקום בתור מרכז מסחרי (חנויות ומשרדים), מבקשים בתכנית המוצעת, שינוי יעוד מגרש ממגורים משולב עם מסחר לאיזור מסחר, קביעת אחוזי הבנייה המותרים ל-442% וקביעת מס' הקומות המותר ל-4 קומות, עם אפשרות בניית חנייה תת קרקעית שהגישה אליה מרחוב הדסה.

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 43/177/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5 רח' הדסה 90, בעיר עתיקה באר שבע.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בק"מ 1:250 (להלן התשריט), תכנית בינוי מנחה ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו כפופה להוראות הכלולות בתכנית בניין ערים מפורטת מס' 177 / 03 / 5 על תיקוניה אלא אם נאמר אחרת בתכנית זאת.

4. ציונים בתשריט :

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מסחרי, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

6. תכליות ושימושים :

א. איזור מסחר - מיועד לבניית חנויות, משרדים, קפיטריות, אולמות אירועים וכ"ד. זכויות הבנייה מפורטות בסעיף 7 ב'.

תותר הקמת קומת חניה תת קרקעית בתחום המגרש כחלק מפתרון בעיית חניה שעל פי התקן ובאישור בא כוחו של מהנדס העיר באר - שבע.

ב. דרך קיימת - כביש חד סטרי, המיועד למעבר כלי רכב ולמעבר הולכי רגל על המדרכה ומוביל לכביש הראשי.

ג. דרך משולבת - דרך משנית, מיועדת למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

הוראות בנייה:

גובה כולל מקסימלי לבניין יהיה לא יותר מ - 19 מ'. המידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש, עד לגובה הסופי של כל בליטה על פני הגג למעט: מעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צינור ודודי שמש ובלבד שגובהם הסופי לא יהיה יותר מ-20.5 מ' מגובה אבן שפה הנ"ל.

7. טבלת זכויות בנייה :

א. מצב קיים:

יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	% בנייה מירבי	% בנייה מירבי עם קולונדה	% בנייה מירבי בק"ק	% בנייה מירבי בכל קומה	הערות
מגורים משולב במסחר.						תותר בניית מגורים עם מסחר בקומת קרקע בלבד. ביחס שטח בנוי מאושר של 75% מגורים ו-25% מסחר. זכויות ומגבלות בנייה בהתאם לתכנית מפורטת.

ב. מצב מוצע :

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	זכויות בנייה לקומה			סה"כ סה"כ כל הקומות	קווי בניין			מס' קומות
			מיקום	עיקרי	שרות		ק	צ	צ	
מסחר	א'	1060 (מ"ר)	מעל קרקע	35%	*50%	442%	לפי המסומן בתשריט			4
			ק.קרקע	225%	27%					
			ק.א' ק.ב' ק.ג' ק.ד'	5%	5%					
			מתחת לקרקע	-	100%	100%	0	0	0	1

\* תותר הקמת חדר טרנספורמציה בקו בניין צדדי 0, בתנאי קיר אטום. החדר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין ושטחו יחושב כאחוזי שרות.

8. חנייה :

א. בתחום גבולות המגרש, על פי תקן חנייה בתכנית מתאר באר שבע.  
ב. חנייה תת-קרקעית על שטח המגרש כולו ועילית בחלק האחורי של המגרש.

9. תשתיות :

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים, טלפון, טלוויזיה ותאורת שערים בחזית הקדמית, בתיאום עם היועצים הנוגעים לעניין.

10. תנאים למתן היתר :

א. גמר החזיתות לשטחים ציבוריים, יהיה אבן ירושלים מלבנית בשילוב זכוכית. יש לציין על גבי החזיתות בתכנית ההגשה להיתר בנייה.

ב. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.

ג. הוצאת היתר מותנה בהגשת נספח תנועה להסדרי התחבורה והחניה של הבניין.

11. חלוקה ורישום מגרשים :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה.

12. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'.

13. תאריכי ביצוע :

סיום הבנייה לא יאוחר מ - 1.7.98 .

14. חתימות :

זריק רמזי  
ארכיטקט מהנדס  
מ.ג. 26174

עורך התכנית

יוזם התכנית

בעל הקרקע