

22.6.85

הדפוס

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 36/177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5

הועדה
21/6/95
מת. לתאריך

מחוז : הדרום
 נפה : באר-שבע
 מקום : רח' הדסה 78, עיר עתיקה באר-שבע.
 גוש : 38002
 חלקה : 6 (חלק)
 שטח התכנית : כ- 1,880 דונם
 בעל הקרקע : עיריית באר-שבע / עו"ד דברת / רו"ח שטיינר, ב"ש.
 יוזם התכנית : עיריית באר-שבע/ש. גוזלן בע"מ, ב"ש.
 עורך התכנית : אדריכל מתי קונס, ב"ש.
 תאריך : 21/06/95 , 22/5/95 , 6/2/95 , 2/10/94 , 18/7/94 , 27/6/94

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ה"שור תכנית מס. 36/177/03/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21/5/95 לאשר את התכנית.
 י"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 36/177/03/5
 שורטבוה בילקוט הפרסומים מס. 4321
 מיום 21/5/95

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 באר-שבע
 תכנית מס' 36/177/03/5
 הועברה לוועדה
 עם המלצה
 בישיבתה מס' 013/127
 מיום 27.7.95
 י"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 36/177/03/5

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

דברי הסבר

1. ברח' הדסה 78 מאחורי מוזיאון הנגב קיים מגרש של עיריית באר-שבע שבתהליך העברת בעלות לזוכה במכרז מכירה ש. גוזלן בע"מ.
ב- 27.6.94 הוגשה לוועדה המקומית ב"ש תכנית לאיחוד מגרש זה עם מגרש צמוד לו בבעלות עו"ד דברת ורואה חשבון שטיינר, כך שביחד הגיעו לגודל של כ- 1.200 מ"ר.
2. לצרכי פיתוח המקום בתור מרכז מסחרי (חנויות, משרדים, קפיטריות, אולמות, אירועים וכו'...) מתבקשים בתכנית המוצעת הגדלת אחוזי הבניה מ- 160% המותרים כיום ל- 380% בגובה של עד (4) קומות כמו בינינים אחרים ברח' הרצל הסמוך.
כמו כן מתבקש שינוי תוואי דרך מס' 06 (ברח' הדסה) ע"פ מצב קיים ואפשרות בנית (2) קומות חניה תת קרקעית מתחת לבנין עם כניסה מהדרך המשולבת הניצבת לרח' הדסה.
החניה התת קרקעית מתבקשת ע"מ לאפשר פתרון לבעיית החניה עקב הגדלת אחוזי הבניה, הכניסה לחניה מהדרך המשולבת (בתאום עם עיריית באר-שבע) תאפשר תנועת המכוניות ללא הפרעה בתנועה הקיימת ברח' הדסה.

1. שם התכנית ותחולתה :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 36/177/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5 בעיר העתיקה ב"ש (להלן "התכנית") והיא תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה עבה בתסריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות :

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

3. מסמכי התכנית :

4 דפי הוראות התכנית (להל"ן הוראות התכנית).
גליון אחד של התסריט הערוך בקנ"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להל"ן התסריט) ותכנית בנוי רעיונית מנחה ולא מחייבת

4. ציונים בתכנית :

לפי המסומן בתסריט ומתואר במקרא.

5. מטרת התכנית :

שינוי בתוואי דרך 06 (רח' הדסה) ע"י שינויים ביעודי קרקע. וקביעת הנחיות בניה באזור מסחר.

6. תכליות ושימושים :

- 6.1 אזור מסחר (מסומן בתסריט בצבע אפור מותחם באפור כהה):
מיועד לבניית חנויות, משרדים, קפיטריות, אולמות אירועים וכדו' זכויות בניה תהינה ע"פ טבלה מס' 7.2 ; תותר הקמת קומות חניה תת קרקעית בתחום המגרש כחלק מפתרון בעית החניה שע"פ התקן ובאישור בא כוחו של מהנדס העיר באר-שבע.
- 6.2 דרך קיימת (מסומן בתסריט בצבע חום).
ע"פ תכנית מפורטת מס' 177/03/5
- 6.3 דרך משולבת (מסומן בתסריט בפסים אלכסוניים באדום וירוק).
מיועד לדרך גישה למגרשים שבאזור בשילוב מקומות חניה ציבורית גינון וריהוט רחוב.

7. טבלאות זכויות בניה:

7.1 טבלת זכויות בניה - מצב קיים.

הערות	מס' קומות	קוי בנין			סה"כ לכל הקומות %	תכסית מרבית % מ"ר	סה"כ %	זכויות בניה לקומה			שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
		ק	צ	א				למטרות שרות	למטרות עיקריות	מיקום %			
	3	0.0	0.0	0.0	160%	80%	80%	/	80%	1,197.3 מעל הקרקע	(א+ב)	אזור מסחר	
										מתחת לקרקע			

7.2 טבלת זכויות בניה - מצב מוצע.

הערות	מס' קומות	קוי בנין			סה"כ לכל הקומות %	תכסית מרבית % מ"ר	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	0.0	300%	80%	80%	20%	60%	1,226.2 מעל הקרקע	א'	אזור מסחר	
	2				80%	80%	80%	80%	/	מתחת לקרקע לחניה + חדר מדרגות			
					סה"כ 380%								

8. תנאים למתן היתר:

8.1 גמר החזיתות לשטחים ציבוריים יהיה אכן 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 ישו 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. חשתיות וניקוז:

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים, התקנת טלפון, טלויזיה בכבלים ותאורת שערים באופן משולב בבנין בחזית קדמית ומוסתר 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:

לאחר אישור תכנית זו יש לרשום את המגרשים אצל רשם המקרקעין (טבר) ע"פ תכנית שתוכן לכך ע"י מודד מוסמך.

11. שלבי ביצוע ולוח זמנים:

סיום התוכנית - סוף 1996.

12. חתימות:

קונס אדריכלים

באר-שבע, החלוץ 26, עיר סתיקה
טל. 277126-07 פקס 237653-07

עורך התכנית

ג. גולן
חברת לעבודת בנין ופיתוח בתים
התחילת עבודה

יוזם התכנית

בעל הקרקע