

העתק משרדי

מנהל המחקר והתכנון המחוזית
14-07-1997
מחוז הדרום

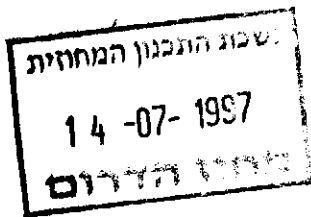
מרחב תכנון מקומי

באר-שבע

תכנית מפורטת מס : 35/167/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס : 25/167/03/5 ו 7/167/03/5 ו 167/03/5

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
עיר	:	באר-שבע
מקום	:	עמק שרה שלב א'
היוזם	:	א.ב. שלוב השקעות בע"מ
בעל הקרקע	:	מ.מ.י.
גוש	:	38143 (בהסדר חלקות ארעיות 7, 36 (חלק), 37 (חלק))
שטח התכנית	:	6.92 דונם
עורך התכנית	:	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ מרכז הנגב 45 באר-שבע מ.ר. 35179
תאריך	:	4/96
עדכון	:	3/97, 2/97, 10/96, 6/96



- 2 -

העתק משרדי

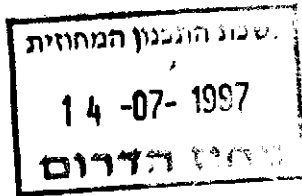
מבוא

מטרת התכנית הנה הסדרת שמושי הקרקע במגרש והפיכתם מאזור לתעשייה לאזור מסחר ומשרדים (לאחר שנים רבות שבו פעל באזור משרד התחבורה).

כדי לאפשר שמוש כלכלי יותר בקרקע מציע התכנית הגדלת % בניה ושנוי בקוי בניין.

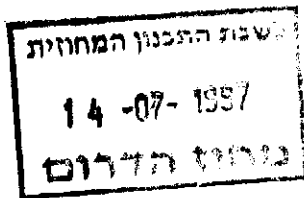
המבנה המתוכנן יהיה בין 3 קומות ויבנה לאורך ארובת אור מרכזית על פי בחלוקת קומות כמפורט:

1. קומת חניה מתחת למפלס קומה קובעת.
2. קומת כניסה מסחרית+גלריה.
3. קומה א' מסחר+משרדים.
4. קומה ב' משרדים.



העתק משרדי

1. **שם התכנית**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר : 35/167/03/5 המהווה שנוי לתכנית מפורטת מספר: 25/167/03/5 ו 7/167/03/5 ו 167/03/5 בעמק שרה שלב א' בב"ש
2. **יחס לתכניות אחרות**
תכנית זו משנה הוראות תכניות מפורטות מס' 25/167/03/5, 7/167/03/5 ו 167/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
3. **מטרת התכנית**
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי ע"י שנוי ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. **מסמכי התכנית**
א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
(1) 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
(2) תשריט בק.מ. 1:500 להלן ה"תשריט".
5. **ציונים בתשריט**
לפי המסומן בתשריט ומתאר במקרא.
6. **תכלית ושימושים**
א. **אזור מסחרי**
תותר הקמת חנויות, משרדים, אולמי תצוגה, אולמות כנוס, מכוונים רפואיים, מסעדות, בנקים, אולמי שמחות, חניון (תת קרקעי) ומועדונים.
ב. **שטח לדרכים**
(1) מגדיר שטח לסלילת כבישים וישמש גם למעברים, נטיעות ומעברי תשתית
(2) מגדיר תוואי הדרך, רוחבה או הרחבתה, ויהיה לפי המסומן בתשריט.
7. **הוראות בניה ובנוי**
א. **גובה מבנה:**
(1) כמפורט בטבלת זכויות בניה סעיף 10 ב'.
(2) גבה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.
(3) חדר מעלית וחדר לשרותים טכניים ואחרים אינו נכלל בגבה האמור בסעיף א 1 זלעיל.
(4) תותר הקמת קומה מסחרית בגובה של 7.0 מ'.
ב. **מבני שרות:**
יהיו חלק מן המבנה העיקרי.
ג. **מעטפת הבניין:**
מעטפת הבניין החיצונית תהיה מאבן על סוגיה השונים, פסיפס קרמי, קרמיקה, קירות מסך מזכוכית ובתיאום עם מהנדס העיר.
ד. **גג**
(1) המתקנים ע"ג הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלות בעצוב המבנה בכפוף לאשור מהנדס העיר.
ה. **צנרת:**
תאסר שלוב צנרת אקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפיריים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים ובאשור מהנדס העיר.
- ו. **הנחיות כלליות לתשתית:**



העתק משרדי

- 4 -

יובטחו הסדורים הדרושים להנחת קוי חשמל, מים וביוב התקנת קו טלפון תאורה והסדרת הנקוז, תשתיות פרטיות יבוצעו בתחום המגרש בלבד. נקוז המגרש יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שכע.

9. פתוח:

תוגש תכנית פתוח בק.מ. 1:250 כנספח לבקשה למתן התר המציינת את הכניסה והיציאה למגרש, גדר, חומרי הגמר, מתקן אטפה, מתקנים טכניים שלוט ותאורת חוץ.

10. טבלת זכויות בנייה:

א. מעג קייים

הערות	קו בנין			מספר קומות	זכויות בנייה	שטח המגורש (מ"ר)	מס' מגורש	יעוד
	אחורי	צדדי	קדמי					
	0 א 5	0 א 4	כ.מ.ב. 2.	2	40	60 (1)	2.00	114 א
								115 א
							3.01	

(1) כולל מבני עזר

העתק משרדי

ב. מעג מוצע

מס קומות מכסימלי	מתחת לכניסה קובעת	תכנית מידינית %	סה"כ % בניה	קו בנין (1)			זכויות בנייה כ- % משטח המגורש			שטח מגורש מ"ר	מספר מגורש	יעוד
				אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה קובעת	שטח שטח שטח עיקרי שטח שטח עיקרי שטח עיקרי (2)	שטח שטח שטח עיקרי שטח שטח עיקרי (3)			
3	מתחת לכניסה קובעת	97	305	לפי המסומן בתשריט	100		55	150	4940	101 מסחרי	אזור מסחרי	

- (1) קו בנין מתחת למפלס כניסה קובעת יהיו 0 לכל הכוונים.
 (2) השטח המיועד לחניה הנו 95%.
 (3) תותר הקמת גלריה בחקף של עד 30 משטח כל קומה לצדדי אחסנה בלבד שטח הגלריה יחושב כשטח שירות.

ש.מ.ת. התכנון המרחבית
 14-07-1997
 בחוזה הדרום

ש.כ.מ. הו.מ.מ. ה.מ.ה.ז.י.ת.
14-07-1997
ב.מ.י.ז. ה.ד.ר.ו.ס.

העתק משרדי

11. תנאים למתן התר בניה:
א. התרי בניה ינתנו לפי תכנית זו באישור הועדה המקומית.
ב. הריסת המבנים מהווה תנאי למתן התר בניה.
12. חלוקה ורשום:
חלוקת המקרקעין תהיה בהתאם לטבלת השטחים המופיעה בתשריט כפוף להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
13. הפסעות לצרכי צבור:
השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית (עפ"י סעיף 188 א'-ב' לחוק התכנון והבניה) וירשמו ע"י עיריית באר-שבע.
14. שלבי ביצוע:
תוך 10 שנים מיום אישורה.

העתק משרדי

שכונת התכנון המחוזית
14-07-1987
מס' ת.ד. 35179

א.ב. שלוב השקעות בע"מ

: חתימת יוזם התכנית

: חתימת בעל הקרקע

: חתימת עורך התכנית

א.ב. שלוב

אלי ארמון אדריכל
מס' רשיון 35179

ארמון אדריכלים
מרכז הנגס 45 ת.ד. 1520
טל: 6495160-07 פקס: 6498624-07
באר-שבע

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

35/167/036
אישור תכנית מס' 35/167/036

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27/7/87 לאשר את התכנית.

מנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

35/167/036
חודעה על אישור תכנית מס' 35/167/036
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6550
3/2/97 מיום