

העמק משרד
- 2.11.97

שנת התשנ"ז המאוחדת
27-08-1997
מחוז הדרום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 64/177/03/5

שטח התכנית ממוקם ברח' גרשון בעיר העתיקה בבאר שבע.

היום מבקש להגדיל זכויות בניה במגרש על מנת לבנות בניין חדש בן 3 קומות במקום הקיים בשטח.

בברכה,

טובה וויינברגר
אדריכלות וזכיון ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 280640 טל 26059

אדר' טובה וויינברגר

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
64/177/03/5
גישור תכנית מס'
הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/9/97 לקבל את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יר"ה הודעה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 64/177/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4597
מיום 25/11/97

שבת התכנון המחוזית
1997-09-02
מחוז הדרום

.1

העדה הלאומית
2.11.97

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 64/177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5

תקנון

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: באר-שבע, רח' גרשון (עיר עתיקה)

תאריך: ספטמבר 1997

לשם התכנון המחייב
29-09-1997
פלאה הדרום

העתק משטחי
2.11.97

פרק א' - תכנית

1. המקום
 2. שטח התכנית
 3. מסמכי התכנית
 4. שטח התכנית
 5. נוש
 6. יוזם התכנית
 7. בעל הקרקע
 8. עורכת התכנית
 9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
 10. מסרות התכנית
 11. ציונים בתכנית
- באר-שבע רח' גרשון (עיר עתיקה).
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 64/177/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5, המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 ב. חשריט ערוך בקנה"מ 1:100 (להלן: "החשריט").
 כ-0.328 דונם.
 38003, חלקה 3 (חלק).
 יחיד גל בע"מ.
 יחיד גל בע"מ.
 אדר' טובה ויינברגר רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
 שינויים באזור מסחרי א' ע"י קביעת הנחיות ומגבלות בניה חדשות.
 כמסומן בחשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. אזור מסחרי א'
שימושים: מסחר קמעונאי, שירותים, משרדים.

2. דרכים

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בחשריט.

3. טבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה

מצב קיים

הערות	מס' קווי בנין מזעריים			מספר קומות	בנייה מירבית	בנייה מינימלית	בנייה מינימלית	בנייה מינימלית	שטח המגרש (מ"ר)	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	שטח מגרש לבניה (מ"ר)
	אחורי	צדדי	חזיתי								
1. במקרה 300% בניה, יאושרו סך 150% ב-2 הקומות הראשונות ועוד 150% בשאר הקומות. 2. במקרים של אי מימוש זכויות בניה אלו ראה הערות פרק ה' סעיף 9.	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0	3 (ק"ק+2)	80	80	---	120	100-449.9	100	מסחרי א'

מצב מוצע

יעוד מגרש	מספר מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				תכנית מירבית (%)	קווי בנין (מ')			מספר קומות מירבית	
			מסרות עיקריות	מסרות שירות	סה"כ עיקרי	מתחת מעל		מתחת מעל	ק	צ		א
אזור מסחרי א'	1	211	267%	--	58%	325%	100%	0.0	0.0	0.0	3	נ

הערות לטבלת מצב מוצע:

- 1: בשטח מסרות עיקריות וכלל שטח בסך של 30% עבור גלריות לחנויות בקומת קרקע.
- 2: במסרות שירות יכללו: חדר חשמל, מדרגות, מבואה, מחסן, חדר מכוונות למעלית על הגג, מעלית, מקלט תיקני וחדר מונים למים.
- 3: קו בניין 0.0 בצדדים ומאחור בתנאי קיר אסוף.

1. שרתיים הנדסיים: ביוב, ניקוז, מים ותקשורת יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור מהנדס העיר ב"ש ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
2. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הנ"א ובאישורו.

לשכת התכנון המחוזית
27-09-1997
מחוז הדרום

העתק לשירותי
2.11.97

3. חשמל : אישור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים -
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מסוך אל הקרקע בין המיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
* ברשת מתח נמוך
* בקו מתח גבוה 22 ק"ו
* בקו מתח עליון 100-161 ק"ו
ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לאפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
5. היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זאת ובתנאי הריסת מבנים קיימים.
6. חנייה : החנייה תהיה בהתאם לתקן חנייה של תכנית מתאר ב"ש.
7. עיצוב ארכיטקטוני: ציפוי אבן בחזית לרחוב וטיח בצדדים ומאחור.
8. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה וידעסו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.
9. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה לפי סיון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חתימת עורכת התכנית:

טובה ויילנברג
אדריכלות ומניין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 28059 טל 28064

חתימת בעל הקרקע:

יחיד גל
חברת ליומנות השקעות ובניה בע"מ
512143629

חתימת יוזם התכנית:

יחיד גל
חברת ליומנות השקעות ובניה בע"מ
512143629