

העתק מסודר
27.11.97

שכת התכנון המחוזית
11-5-1997
מחוז הדרום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 11/116/03/5

שטח התכנית ממוקם ברח' חטיבת הנגב.
היזם מבקש תוספת 2 קומות בנייה והגדלת יח"ד מ-1 יח"ד ל-12 יח"ד ע"י שינויים ביעודי קרקע
ובמגבלות והנחיות בנייה. בקומת הקרקע מתוכננות חנויות, חניות בקומת עמודים ומחסן לשימוש הדיירים.
בקומות א'-ג' מתוכננות 12 יח"ד.
חניות המסחר תהיינה בשצ"פ הסמוך כפי שמסומן בתשריט ועפ"י הסכם עם עיריית ב"ש.

בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חנות המערבי 14 ב"ש
רשימון 28059 טל 28064

אדרי טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מ/116/03/5
תוכנית מס' 11/116/03/5
התוכנית המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25/11/97
ליתער את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
לוח העדה המחוזית

רעה על אישור תכנית מס' 11/116/03/5
סנה בילקוט הפרסומים מס' 4597
25/11/97

לשכת התכנון המחוזית
11-5-1997
מחוז הדרום

העתק משדדי
11/116/03/5

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 11/116/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/116/03/5

תקנון

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: באר-שבע, שכונ דרום, רח' חטיבת הנגב.

תאריך: יולי 1997

1. המקום : באר-שבע, שכון דרום, רח' חטיבת הנגב.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 11/116/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/116/03/5.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
4. שטח התכנית : כ- 1.973 דונם
5. גוש : 38034 חלקה 1 (חלק).
6. יוזם התכנית : יחיד גל בע"מ.
7. בעלי הקרקע : יחיד גל בע"מ, עיריית ב"ש.
8. עורכת התכנית : אדרי' טובה ויינברגר רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/116/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : שינוי יעוד מאזור מגורים ב' משולב לאזור מגורים משולב במסחר וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

לשכת התכנון המחוזית
05-11-1997
מחוז הדרום

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה

1. אזור מגורים משולב במסחר - שימושים: קומת קרקע - מסחר קמעונאי, קומת עמודים לחנייה, מחסן, חדר מדרגות. קומה א', ב', ג' - מגורים.
2. דרך משולבת - שטח זה מיועד לדרך ציבורית משולבת של הולכי רגל וכלי רכב. הדרך תרוצף באבנים משולבות ותגונן ע"פי תכנית שתובא לאישור מהנדס העיר. תכנון הרחוב ידאג לבטחון הולכי הרגל, לריהוט הרחוב, לגינון ולמעבר מערכות תשתית.
3. שטח ציבורי פתוח - שטח זה מיועד לגינון, נוי, מקלט ציבורי וחנייה כמסומן בתשריט.
4. דרכים - מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
5. טבלת אזורי שימושים ומגבלות בניה מצב קיים

יעוד	מספר	שטח	% בניה	% בניה	היטל קרקע	מספר	מספר	קוי בניין
מגרש	מגרש	מירבי	מירבי	מירבי	%	יח"ד	קומות	מזעריים ב-מ'
מזערי	מבנה	שרותים	מירבי	מירבי		מירבי	מירבי	מזעריים ב-מ'
ב-מ"ר	עיקרי		למגרש	למגרש		דר'	צפ'	צפ'
			מע'	מע'		מז'	מז'	מז'
מגורים ב' משולב	505	400	55%	5%	50%, 80%	1	2	3.0
		בקומה 1			במקרה מסעדה			
		70%						
		ב-2						
		קומות						

מס' יח"ד	מספר קומות מירבי	קו' בנין (מ')			תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב - %)			מספר שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור
		א	צ	ק		מטרות שירות	מטרות עיקריות	מתחת מעל לקרקע			
--	1	0.0	0.0	0.0	27%	9%	--	מסחר (ק.קרקע)	564	505	אזור מגורים משולב במסחר
		*הערה מס' 3						18 %			
12	+ 3	0.0	0.0	0.0	280%	115%	--	מגורים (ק.א, ב, ג)			
	גג סכני	*הערה מס' 3						165 %			
	+ 4				85%	307%		סה"כ למגרש			
	גג סכני										

הערות לטבלת מצב מוצע:

*הערה 1: חלוקת השטחים למטרות שירות למגורים תהיה כדלקמן:
45% - קומת עמודים לחנייה עבור המגורים.

70% - מקלט, מחסן, מתקנים טכניים, מבואה, תדר מדרגות, קומת עמודים.

*הערה 2: חלוקת השטחים למטרות שירות למסחר תהיה כדלקמן:
9% - מחסנים.

*הערה 3: בקו בניין 0.0 לחזית דרך ודרך משולבת יותרו פתחים עבור מסחר, מחסן.
בקו בניין 0.0 משותף לשכן יאסרו פתחים.

בקומות א', ב', ג' תהיה נסיגה של מינימום 3.0 מ' מקו השכן בגבול הדרום מערבי על מנת לאפשר פתחים.

פרק ג' - כללי

1. שרותים הנדסיים: בייוב, ניקוז, מים ותקשורת יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור מהנדס העיר ב"ש ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
2. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
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 משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט 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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
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 תכנון וביצוע השינויים והתוספות במערכות התשתית והכבישים ע"י היזם ועל חשבוננו ובתנאי פיתוח הדרך המשולבת והחנייה בשטח הציבורי הפתוח ע"י היזם ועל חשבוננו.
6. חנייה: החנייה למגורים תהיה בתחום המגרש וליתר השימושים תהיה עפ"י תקן חניה תכנית מתאר באר שבע.
7. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
8. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע וירשמו על שם עיריית באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א', ב'.
9. עיצוב אדריכלי: גימור הבניין יהיה ציפוי קרמי, אבן נסורה או טיח עמיד או שילוב של שניים או שלושה חומרים.

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת עורכת התכנית:

יחיד גל
ת.פ. 512143629

יחיד גל
ת.פ. 512143629

טובה וליינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 280640 טל 20059