

600311P

לשכת התכנון המחוזית
25-09-1997
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי

באר-שבע

תכנית מפורטת מס : 53/177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס : 53/177/03/5 רחוב טרומפלדור רחוב יאיר

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע רחוב טרומפלדור פינת רחוב יאיר
היוזם	:	כהן רפי ודורון מילשטיין
בעל הקרקע	:	כהן רפי ודורון מילשטיין
גוש	:	38003 (לא מוסדר) חלקה : 27 (חלק)
שטח התכנית	:	כ - 1.1 דונם
עורך התכנית	:	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים מרכז הנגב 45 באר-שבע מ.ר. 35179

תאריך : 12/95

עדכון : 6/96 10/96 2/97 5/97

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

אישור תכנית מס. 53/177/03/5

הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8/9/97

לשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

יריעה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 53/177/03/5

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום

לשכת התכנון המחוזית
25-09-1997
מחוז הדרום

מבוא

תכנית זו מוגשת כדי לאפשר שמוש כלכלי יותר בקרקע ע"י ביטול
קולונדה ושנוי ביעוד הקרקע ובאחוזי הבניה.

1. **שם התכנית**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 53/177/03/5 שינוי לת.מ. 177/03/5 ברחוב טרופלדור פינת רחוב יאיר עיר העתיקה באר-שבע.
2. **יחס לתכניות אחרות**
תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מפורטת מספר 177/03/5 למעט השנויים המפורטים בתכנית זו.
3. **מטרת התכנית**
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב מסחרי+מלאכה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. **מסמכי התכנית**
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
א. 6 דפי הוראות בכתב + (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:250 להלן ה"תשריט".
5. **ציונים בתכנית**
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. **תכלית ושימושים**
באזור זה תותר הקמת מבנה הכולל מסחר, משרדים ומלאכה.
7. **הוראות בניה ובנוי**
א. **שלטי זחוי:**
עפ"י הנחיות עצוב מהנדס העיר.
ב. **חומרי גמר:**
בחזיתות קדמיות הפונות לכבישים יותר השימוש באבן נסורה מסותתת בלבד, כל החלונות והדלתות בחזית מאלומיניום ו או מתכת.
ג. **גג:**
(1) המתקנים ע"ג הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלות בכפוף לאשור מהנדס העיר.
(2) כל הגגות השטוחים יצופו באגרגט לבן ו או ירוצפו.
ד. **צנרת:**
תאסר שלוב צנרת אקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפיריים מיוחדים אשר ובטיחו מניעת מפגעים ויזואליים באשור מהנדס העיר.
8. **חניה:**
החניה תהיה לפי תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע. ובתחום גבולות המגרש.
9. **פתוח:**
א. תוגש תכנית פתוח בק.מ. 1:250 כנספח לבקשה למתן התד המציינת את הכניסה והיציאה למגרש, גדר, חומרי הגמר, מתקן אשפה, מתקנים טכניים שלוט ותאורת חוץ ובתאום עם הרשות המקומית.
ב. 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 הרשות המקומית.

לשכת התכנון המחוזית
25-09-1997
מחוז הדרום

10. טבלת זכויות בנייה:

א. מצב קיים

יעוד	שטח המגרש (מר)	%בניה מירבי עם קולונדה	%בניה מירבי בק.ק.	%בניה מירבי לכל קומה	מספר קומות מירבי	קו בנין		
						לרחוב טרומפלדור	לרחוב יאיר	אחורי
אזור מסחרי ב'	620	150	80	80	3 (ק.ק.) (2)	0.00	0.00 או קולונדה	0.00

ב. מצב מוצע

יעוד	שטח מגרש מ"ר	קומה	זכויות בניה כ% משטח המגרש				קו בנין			סה"כ כסוי קרקע מירבי (מ)	סה"כ גבה בניה מכסי (מ)
			עילי (1) (4) (5)		תת קרקעי	לרחוב טרומפלדור	לרחוב יאיר	צדדי	% בניה		
			עיקרי	שרות							
אזור משולב מסחר+ מלאכה	620	קרקע	80	10	-	-	0.00	0.00	0.00	90	13.0
		א	60	20	-	-	בתנאי קיר אטום	0.00	0.00	80	
		ב	60	20	-	-				80	
		גג	5	5	-	-				5	
						255					

- (1) בשטחים עקריים יכללו גם סככות.
- (2) גובה הבנין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.
- (3) חדר מעלית וחדר לשרותים טכניים ואחרים אינו נכלל בגבה האמור בסעיף א' 1 דלעיל.
- (4) תותר בנית גלריה בקומת קרקע שטח הגלריה ימנה במנין השטחים העקריים או שטחי שרות בהתאם לשימוש.
- (5) בקומת קרקע תותר בניה של עד 70% משטח עיקרי ועד 70% משטח שרות לצרכי מלאכה, כל שאר שטחי המבנה יהיו לצרכי מסחר באותן יחסי חלוקה של עיקרי ושרות.

לשכת התכנון המחוזית

25-09-1997

מחוז הדרום

11. הנחיות כלליות לתשתית:
ביוב, נקוז, אספקת מים, טל וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
12. תנאים למתן חתר בניה:
א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י התכנית הזו.
ב. כל ביצוע של עבודות פתוח ו/או חפירה במגרש דורשת תאום ואשור רשות העתיקות מרחב דרום.
13. מבנה לחריטה:
הבינינים המסומנים בתשריט מיועדים להריסה.
14. חלוקה ורשום:
חלוקה ורשום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכה"ה.
15. הפקעות לצרכי הצבור:
השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית (עפ"י סעיף 188 א'-ב' לחוק התכנון והבניה) וירשמו ע"י עיריית באר-שבע.
16. תארכי שלבי ביצוע:
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

לשכת התכנון המחוזית
25-09-1997
מחוז הדרום

ר' פ. א.
צ'וכן
ת.ד. 1520

: חתימת יוזם התכנית

ר' פ. א.
צ'וכן
ת.ד. 1520

: חתימת בעל הקרקע

ארכיון הדרגות והתכנון ערים כנ"מ
ת.ד. 1520
סניף 1520-498674
ראת'שבע

: חתימת עורך התכנית