

שכת התכנון המחוזית

27-07-1998

מחוז הדרום

מבוא - תכנית מפורטת מס' 59/177/03/5

שטח התכנית ממוקם בעיר העתיקה. על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת מס' 177/03/5.

היום מבקש לאשר תוספת אחוזי בניה בקומת קרקע ולהתאים את היעוד לשימוש קיים.

בברכה,

טובה ויינברגר  
אדריכלות ובניין ערים  
חכותל המערבי 4 ב"ש  
רשיון 26059 קל 280640  
אדרי' טובה ויינברגר

מישור הנגים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
59/177/03/5  
התוספת המבוקשת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15/6/98 קישר את התכנית.  
סמנכ"ל למסגרת יו"ר הישיבה המחוזית

59/177/03/5  
הודעה על אישור תכנית מס. 4678  
פורסמה בילקוט התקנות מס. 10/9/98 מיום

שכת התכנון המחוזית  
27-07-1998  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

עיר עתיקה

תכנית מפורטת מס' 59/177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5

תקנון

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : באר שבע, רח' החלוץ.

תאריך : פברואר 1997.

26 יולי 1998

27-07-1998

מחוז הדרום

## פרק א' - התכנית

1. המקום : באר שבע, רח' החלוץ.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 59/177/03/5, שינוי לתכנית מס' 177/03/5.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:100 (להלן "התשריט").
4. שטח התכנית : כ- 0.589 דונם.
5. גוש : 38004 חלקה 19 (חלק), חלקה 20 (חלק).
6. יוזם התכנית : אזולאי שלום.
7. בעל הקרקע : אזולאי שלום.
8. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכנית מפורטת מס' 177/03/5 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
10. מטרות התכנית : הסדרת אזור מסחרי ע"י שינוי ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## פרק ב' - תכליות ושימושים

1. אזור מסחרי  
שימושים : מסחר קמעונאי, שירותים, משרדים.
2. דרכים  
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
3. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה  
מצב קיים

הערות	קוי בנין מזעריים			מס' יחיד מירבי	מספר קומות מירבי	% בניה מירבי בק"ק	% בניה מירבי עם קולונדה	% בניה מירבי	שטח המגרש (מ"ר)	שטח מגרש מזערי לבניה (מ"ר)	הסימון	אזור
	אחורי	צדדי	חזיתי									
1. סה"כ 80% בניה בק"ק במקרה מסעדה. 2. גובה מירבי יהיה 4.75 מ'. גובה מירבי לבנין 2 קומות יהיה 7.00 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה.	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0	+ 1 עסק	2 (ק"ק+1)	45%		75%		200	צבע כתום מותחם כתום כהה עם קוים אלכסוניים בכתום כהה	אזור מגורים משולב

27-07-1998

מחוז הדרום

מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מקל לקרקע	מתחת לקרקע	מקל לקרקע				מתחת לקרקע
+3 מרתף	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0	100%	310%	10%	100%	200%	461	1	אזור מסחרי	

הערות לטבלת מצב מוצע:

- הערה 1: במטרות שירות מתחת לקרקע יכללו 90% חניה ו- 10% מקלט ומתקנים טכניים.
- הערה 2: במטרות שירות מעל לקרקע יכללו מחסן, מקלט ומתקנים טכניים.
- הערה 3: קו בניין צדדי ואחורי 0.0 בתנאי קיר אטום.

פרק ג' - כללי

- שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע ואישורו.
- מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. חשמל

- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -
- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- \* ברשת מתח נמוך 3 מטרים
  - \* ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
  - \* ברשת מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים
- 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. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר ב"ש.

5. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

6. היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

7. חפיקות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א-ב.

8. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

9. עיצוב אדריכלי: החזיתות יהיו בציפוי אבן באישור מהנדס העיר.

חתימת בעל הקרקע:

*[Handwritten signature]*

חתימת יוזם התכנית:

*[Handwritten signature]*

חתימת עורכת התכנית:

טובה ויינובגר  
אדריכלות ובניין ערים  
חנותל המערה 14/ב"ש  
רשיון 26050 טל 280640