

6003/4

שכת התכנון המחוזית  
15-11-1998  
מחוז הדרום

ד ר ה ס ב ר

המגרש נושא התכנית המוצעת אינו בנוי. התכנית באה להציע מבנה מסחרי בן שלוש קומות. מפאת גודל המגרש נמצא ואושר ע"י מהנדס העיר כי לא ניתן לקיים חניה תת-קרקעית סבירה על כן המבנה יוקם ללא חניה וזו תהיה במסגרת פתרון קרן חניה, לפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוסף עזי ועדה מחוזית  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

מסלול תשלום יסודי דרום  
תקן תשלום: 1963-1965  
63/4/5  
1/10/98  
63/4/5  
47.14  
2/10/98

שכת התכנון המחוזית  
15-11-1998  
מחוז הדרום

- 2 -

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב א ר - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' 63/177/03/5

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 177/03/5  
ד - 8/177/03/5  
העיר העתיקה

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
עיריה:	באר-שבע
גוש:	38001, חלקה 16 (חלק)
שטח התוכנית:	485 מ"ר
היוזם:	דר' לווינטל
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (רמי מרש מס' רשוי 39616)
בעל הקרקע:	דר' לווינטל
תאריך:	28.07.95
עדכון:	24.11.96
עדכון:	06.03.97
עדכון:	22.01.98
עדכון:	11.03.98

.../.

1. שם התוכנית  
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 63/177/03/5, שינוי לתוכניות מפורטות מס' 177/03/5 ו-8/177/03/5.
2. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מסחרי ע"י קביעת הנחיות ומגבלות בניה וע"י ביטול קולונדה.
3. מסמכי התוכנית  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 ו-1:10,000 (להלן התשריט).
4. יחס לתוכניות אחרות  
התכנית משנה את תכניות מס' 177/03/5 ו-8/177/03/5 בשטחים הכלולים בתכנית זו.
5. הפקעות לצרכי ציבור  
השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.
6. חלוקה ורישום  
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
7. תכליות ושימושים  
אזור מסחרי - חנויות, משרדים, מסעדות, בתי קפה, בנקים, מכונים רפואיים ואולמות כנסים.  
דרך קיימת - תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
8. עתיקות - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
9. ציננים בתשריט  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
10. הנחיות בניה  
אחוזי הבניה המירביים (שטח עיקרי ושטח שרות) יהיו בהתאם למצויין בטבלת השימושים ומגבלות הבניה.
11. עיצוב ארכיטקטוני
  - 11.1 חומרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד. יותר השימוש בציפוי אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, בשילוב עם קירות מסך.  
לא יותר השימוש בטיח מותז ובטון גלוי בלתי צבוע.
  - 11.2 השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.

שכת התכנון המחחית  
15-11-1998  
מחוז הדרום

- 11.3 מערכות חימום וקירור - א. מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מתקנים.  
ב. לא תותר התקנתם של דודי שמש על משטחי גגות אלא אם הפתרון יתואם עם מהנדס העיר.
- 11.4 אנטנות טלוויזיה - אין להתקין אנטנות טלוויזיה בתחומי התוכנית וכל התקנת אנטנה מסוג אחר מחייבת תיאום עם מהנדס העיר.
- 11.5 שילוט - בכל בקשה להיתר בניה יצויין מיקום התקנת השילוט וגודלו. לא תותר התקנת שלטים אלא במקומות שצויינו במפורש בתוכניות הבקשה להיתר. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבנין, ובתאום עם מהנדס העיר.

**12. תנאים להוצאת היתרי בניה**

היתרי בניה יוצאו לפי תכנית זו. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתרי בניה, גם אם הבקשה עונה על מגבלות הבניה ותנאי עיצוב כדלעיל, וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבניה, וזאת באם תכנית הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון לשרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, לרבות גבהים והתחברות לדרכים הציבוריות.

**13. חניה**

החניה תהיה ע"פ תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע.

**14. א. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיים**

האזור	מגרש מס'	שטח המגרש במ"ר	% בניה מירבי	% בניה עם קולונדה	% בניה מירבי בק"ק	% בניה מירבי בכל קומה	קוי בנין מזעריים	
							חזיתי	צדדי
מסחרי א'	1	210.5	120	150	80	80	0.0 או קולונדה	0.0 או 3.0

**14. ב. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מוצע**

היעוד	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	אחוזי בניה מירביים				ק' בנין			
				שטח עיקרי		שטחי שרות					
				על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי				
אזור מסחרי	1	210.5	3	242	-	30	-	272	100	0	3 או 0

- הערה לטבלה:**
- על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות יציאה לגג.
  - במקרה של בניה בקו בנין 0 לא תתאפשר פתיחת פתחים. יש להתאים את הבניה בקו בנין 0 לבנין במגרש הצמוד, לשביעות רצון מהנדס העיר.

15. הנחיות כלליות לתשתיות

15.1. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא ינתן היתר בניה לבנין אם 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.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אינן לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אינן לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

15.2. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

15.3. ביוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

15.4. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

16. שלבי התוכנית

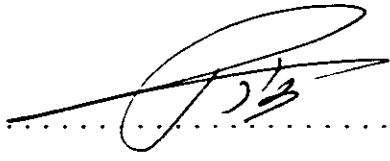
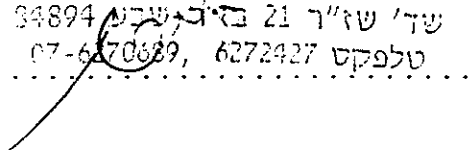
מועד לביצוע תוכנית זו הינו 5 שנים, מיום אישורה כחוק.

שבת התכנון המחוזית  
15-11-1998  
מחוז הדרום

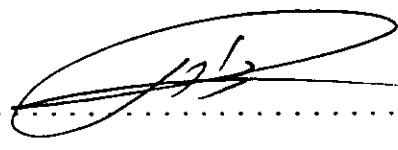
17. אישורים

אדריכלות מרש אדריכלים בע"מ  
שד' שז"ר 21 ב'ג' ע"מ 34894  
טלפקס 6272427, 07-6270629

.....חתימת המתכנן



.....חתימת בעל הקרקע



.....חתימת הירזם