

600324A

לשכת המעמדות והחזית
11-11-1997
מחוז הדרום

העיר השניקה

ד ר ס ה ב ר

8

2

על המגרש, שהוא נושא התוכנית המוצעת מפוזרים היום מבנים בני קומה אחת.

התוכנית באה להציע מבנה בן חמש קומות במקומם. 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 תכנית מתאר באר-שבע.

משרד המגורים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
המנהל הכללי של המנהל הכללי לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/11/97 להעביר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על אישור התכנית מס. 60/11/97
מנהל המחוז

לשכת התכנון המחוזית
 11-11-1997
 מחוז הדרום

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

תוכנית מפורטת מס' 60/177/03/5

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

1

- ת ק נ ו ן -

הדרום	מחוז:
באר-שבע	נפה:
באר-שבע	עיריה:
38003	גוש:
21 (חלק), 10 (חלק), 20 (חלק)	חלקה:
1,230 מ"ר	שטח התוכנית:
חדד אליהו, סוויסה אברהם וסוויסה משה	היוזם:
שרשבסקי - מרש אדריכלים (רמי מרש מס' רשוי 39616)	המתכנן:
חדד אליהו, סוויסה אברהם וסוויסה משה	בעל הקרקע:
26.05.95	תאריך:
06.05.96	עדכון:
21.07.96	עדכון:
24.11.96	עדכון:
27.03.97	עדכון:
09.11.97	עדכון:

11-11-1997

מחוז הדרום

5

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 60/177/03/5, שינוי לתוכניות מפורטות מס' 177/03/5 ו-8/177/03/5.

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי ע"י קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
 א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
 ב. תשריט ערוך בק.מ. ו-1:2500 1:500 (להלן התשריט),
 ג. נספח בינוי מנחה ולא מחייב בקנ"מ 1:200.

4. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו משנה הוראות תוכניות מפורטות מס' 177/03/5 ו-8/177/03/5, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית 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 תשכ"ה 1965.

7. תכליות ושימושים

אזור מסחרי - חנויות, משרדים, מסעדות, בתי קפה, בנקים, אולמות שמחה.
זכות מעבר לציבור - בשטח זה, הכלול במגרש שיעודו אזור מסחרי, במקום שסומן בתשריט יהיה מעבר, לגביו תהיה זיקת הנאה לציבור. זאת במגמה להבטיח מוצא לפסאג' הקיים, זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכה לרישום מקרקעין.

8. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. עיצוב ארכיטקטוני

- 9.1. חומרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד. יותר השימוש בציפוי אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, כשילוב עם קירות מסך. לא יותר השימוש בטיח מותז ובטון גלוי בלתי צבוע.
- 9.2. השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.

11-11-1997

בתחום הדרום

- 9.3 מערכות חימום וקידור - 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.
- 9.4 אנטנות טלוויזיה - אין להתקין אנטנות טלוויזיה בתחומי התוכנית וכל התקנת אנטנה מסוג אחר מחייבת תיאום עם מהנדס העיר.
- 9.5 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.

10. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
 ב. הריסת המבנים מהווה תנאי למתן היתר בניה.
11. **חניה** - החניה בשטח התוכנית תהיה, ע"פ תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.
12. **א. טבלת שמחים ומגבלות בניה - מצב קיים**

היעוד	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	אחוזי בניה מירביים		קוי בנין מזעריים		
				קומת קרקע	סה"כ	חזיתי	צדדי	אחורי
אזור מסחרי א'		676	3 (קומת קרקע + 2)	80	180 (כולל קולונדה)	0.0 או קולונדה	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0

ב. טבלת שמחים ומגבלות בניה - מוצע

הערות	קוי בנין על ותת קרקעיים	תכסית מירבית	אחוזי בניה מירביים ב-%				מס' קומות		שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	היעוד
			שמחי שרות		שטח עיקרי		תת קרקעי	על קרקעי			
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי					
1 2 3	לפי מסומן בתשריט	86	5	40	-	470	1	ק"ק + 5	676	1	אזור מסחרי

הערות לטבלה:

- על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.
- במקרה של בניה צדדי או אחורי בקו בנין 0, לא תתאפשר פתיחת פתחים.
- במקרה שקו בנין צדדי או אחורי לא יהיה 0 הוא יהיה לפחות 3 מ'.

13. הנחיות כלליות לחשמיות

13.1. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה לכנין אם חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

13.2. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

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

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

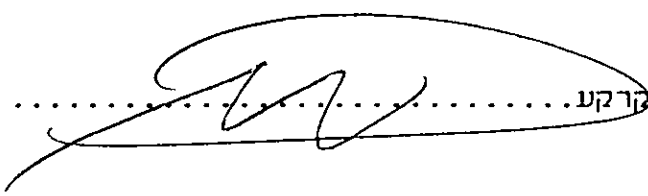
14. יבוי התוכנית

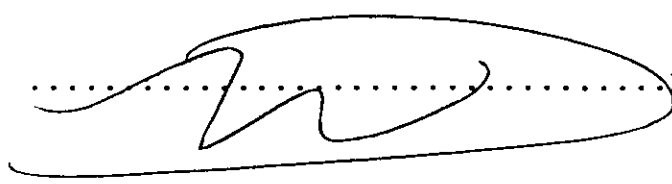
מועד לביצוע תוכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה כחוק.

לשכת התכנון המחוזית
11-11-1997
מחוז הדרום

שרשפסקו מרש יחזרי בליס בע"מ
שה"שז"ה 21 ת"א-1-84894
טלפקס 6272427, 07-6270689

.....חתימת המתכנן

.....חתימת בעל הקרקע

.....חתימת היוזם