

שכתב התכנון המחוזית  
 10-06-1997  
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע  
 תכנית מפורטת 33/103/03/5

שינוי לתכנית מפורטת 23/103/03/5

*העתק משלוחי*  
 19.1.99

*תקנון -*  
 11/12/98  
 13/11/98  
 8/12/98  
 ביום 8/12/98  
 ביום 13/11/98  
 ביום 11/12/98

- הדרום. :
- באר-שבע. :
- באר-שבע, המרכז האזרחי. :
- 38014. :
- 1 (חלק), 25 (חלק). :
- מ.מ.י. :
- 4.67 דונם. :
- מלכה רפאל דוד, מלכה אברהם (בבר), :
- מלכה ארמון, אמר חנניה. :
- אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים. :
- מס' רשיון 27979. :
- 23.9.93. :
- עדכון: 23.1.94. :
- עדכון: 6.2.95. :
- עדכון: 13.7.95. :

תאריך: \_\_\_\_\_

מחוז הדרום  
 1997-1998

33/103/03/5

החלטת הוועדה

18/11/96

החלטת ועדת התכנון

33/103/03/5

מיום 11/12/98

שכת התכנון המחוזית  
1997-06-01  
מחוז הדרום

- 1 -

מבוא

המרכז האזרחי מיועד על פי תוכניות מפורטות מאושרות,  
שרישומן נמצאות בשלבי תכנון וביצוע שונים, להוות את המע"ר  
של באר-שבע, שתתפקד כעיר מטרופוליטנית, ותכלול את קרית משרדי  
הממשלה, בית המשפט, משרדים, שטחי מסחר, בידור וכד'.  
השינוי של התוכנית המאושרת מס' 23/103/03/5 במספר קומות  
וזכויות בניה תשתלב בתוכנית מע"ר.  
הגדלת קומות מרתף תספק זרישת צרכים במקומות חניה.

העתק משרדי  
19.1.99

1. שם וחלות התוכנית

תוכנית זו תקרא ת. מפורטת 33/103/03/5 שינוי לת. מפורטת 23/103/03/5 במרכז אזרחי באר-שבע (להלן "התוכנית").

2. מסמכי התוכנית

- א. הוראות התוכנית (תקנון) ב- 5 דפים.
- ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. (להלן "התשריט").
- ג. נספח בינוי בלתי מחייב.

3. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משנה תוכנית מפורטת מס' 23/103/03/5 מאושרת, שחלה על אותו שטח.

4. מטרת התוכנית

שינויים בהנחיות, זכויות ומגבלות הבנייה, במגרשים מס' 1ב-64 ו- 2ב-64.

5. רשימת תכליות ושימושים

אזור מסחרי - חנויות, משרדים, תצוגה, אולמות כינוס, מכוניים רפואיים, מסעדות, בנקים, אולמות שמחה ומועדונים.

6. ציונים בתשריט

בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.

הצעת משנה  
10/1.99

העתק משו"די  
1.99

שכונת הירוקים  
19-05-1957  
מחוז הדרום

מס' קומות	קווי בנין	% בניה מדבי בקומה	% בניה מדבי			מיקום	שטח מגרש (בדונם)	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות				
			% בניה	% בניה	% בניה				
3	כמסומן בתשריט	70	180	60	120	מעל הקרקע	1.66	11-64	מסחרי
1	כמסומן בתשריט	93	93	93	--	מתחת לקרקע			
3	כמסומן בתשריט	70	180	60	120	מעל הקרקע	1.66	21-64	
1	כמסומן בתשריט	93	93	93	--	מתחת לקרקע			

הערות

- 1) יתוכנן סטיו - מעבר מקורה לפני חזית מסחרית בקומת הקרקע ברוחב של 3.5 מ' לפחות ובגובה 5.5 מ' לאורך הרחוב בקו בנין 0.
  - 2) החניה תהיה בתחומי המגרש במגרש חניה ו/או במרתף.
  - 3) קו בנין 0 לכיוון מגרש שכן שייעודו אינו דרך או חניה הוא קו בנין המחייב את שני המגרשים ודורש קיר אטום וחזית מתואמת.
1. מצב מוצע

מס' קומות	קווי בנין	% בניה מדבי בקומה	% בניה מדבי			מיקום	שטח מגרש (בדונם)	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות				
			% בניה	% בניה	% בניה				
5	כמסומן בתשריט	70	300	100	200	מעל הקרקע	1.66	11-64	מסחרי
2	(2)	100	193	193	--	מתחת לקרקע			
5	(2)	70	300	100	200	מעל הקרקע	1.66	21-64	
2	כמסומן בתשריט	100	193	193	--	מתחת לקרקע			

הערות

- 1) יתוכנן סטיו - מעבר מקורה לפני חזית מסחרית בקומת הקרקע ברוחב של 3.5 מ' לפחות ובגובה 4.5 מ' לפחות לאורך הרחוב בקו בנין 0.
- 2) החניה תהיה בתחומי המגרש במגרש חניה ו/או תשתדע ב-2 קומות המרתף, בקווי בנין 0.
- 3) קו בנין 0 לכיוון מגרש שכן (שייעודו אינו דרך או חניה) המחייב קיר אטום, ניתן להחליפו בקו בנין של 3 מ'.
- 4) מעל לקומות המוחרות תותר בניה למעליהן לחקנים שכניים כגון: משולב בניה חדר מכוניות למעליהן וחדרים לחקנים שכניים כגון: מתקני מיזוג אוויר, הסקה, תברואה וכד' הכול במסגרת שטחי השרות שבטבלה.
- 5) בקומת קרקע מוחרת בניה גלדיה שתחשב בשטח למטרות עיקריות.
- 6) במגרש 11 64 מותר במרתף 178% למטרות חניה ו- 15% למטרות שרות אחרות. במגרש 21 64 מותר במרתף 181% למטרות חניה ו- 12% למטרות שרות אחרות.

שכונת התכנון המחוזית  
10-06-1997  
מחוז הדרום

א. חומרי גמר - חזיתות כל המבנים בתחום התוכנית יצופו בפסיפס, קרמיקה או בלוחות אבן נסורה. ניתן לשלב קירות מסך.

ב. בחזית מערבית לא חותר תלית מחקני מיזוג אוויר על חזיתות המבנה. מחקני מיזוג אוויר יונחו על גגות ו/או גגונים ו/או מרפסות ויוסחרו ע"י מעקה. בחזיתות מזרחית, צפונית ודרומית יונחו מחקני מיזוג אוויר כמפורט דלעיל, וכן חותר תלית מחקני מיזוג אוויר על חזיתות המבנה בתנאי שיוסחרו כל ידי קיר או מעקה.

ג. חותר החקנת שלטי פרסומת בחזיתות מזרחית ומערבית במקומות שיעדו לכך. בחזיתות צפונית ודרומית חותר בקומת קרקע בלבד במקומות שיעדו לכך.

העתק מטופח  
19.1.99

9. חניה

א. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תוכנית המחאר של באר-שבע.

ב. החניה תהיה בחומי המגרש במגרש חניה ו/או בחניון הנמצא במרחף.

ג. למגרשים 64-11 ו-64-21 תבוצע דרך גישה פרטית משוחפת לחניה במרחף עם זכויות הנאה הודית ל-2 מגרשים לחניון במרחף.

10. תשתיות

א. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

ב. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.

ג. אספקת מים חמה מהדשח העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

ד. רשת כבלים עבור חשמל, תאורת וחובות, טלפון ושרותי חקשורח אחרים תהיה תת-קרקעית.

11. תנאים להוצאת היתר בניה

א. הגשת חזיתות המבנה ותוכניות הקומות והגג עם פרוט מיקום מתקני מיזוג אוויר לפי ס' 8 ב' דלעיל.

ב. הגשת חזיתות המבנה עם פרוט מיקום שלטי פרסומת לפי ס' 8 ג' דלעיל.

ג. היתרי הבנייה לשני המגרשים (מס' 64 11 ו-64 21) יוצאו בעת ובצורה אחת, כשהמבנים מחואמים ליחידות מבנה אחת, וביצוע הקמת המבנה יהיה משוחף ויוקם עד מפלס 0.000 + לפחות (כולל החקרה במפלס זה).

12. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים בתוכנית המיועדים לצורי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

13. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יעשו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

14. שלבי ביצוע

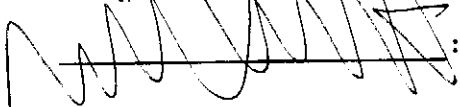
התוכנית תבוצע ללא שלבים במשך 10 שנים.

  
העדה משקדי  
19.1.99

חתימת הועדה המקומית:

חתימת בעל הקרקע:

אדריכל אבונעם לוי  
מרכז הנגב 43 באה-שפע  
טל: 07-6498111, פקס 07-6498112



חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הירזם:

