

603891

09.06.02

5082 2652

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תוכנית מפורטת מס' 79/177/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5
8/177/03/5

לסכת התכנון המהווית
משרד הפנים מחוז הדרום
06.05.2002
נתקבל

ת ק נ ו ן

מחוז	הדרום
נפה	באר-שבע
מקום	באר-שבע, רחוב החלוץ 113, העיר העתיקה
גוש	38001
חלקה	16 (חלק)
שטח התכנית	345 מ"ר
היוזם	רימון חביבאולה, רחוב המשחררים 67/20 ב"ש
המתכנן	חפז בר-און, בר-און אדריכלים. (מס' רישוי 02893) רח' מורדי- הגטאות 74 באר-שבע
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל

ת א ר י ן

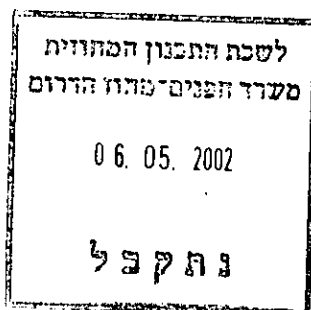
יולי 1999
(עדכון ספטמבר 1999)
(עדכון יולי 2000)
(עדכון אוקטובר 2000)
(עדכון יוני 2001)

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
משרד תכנית מס' 29/177/03/5
הרשעה המוחזקת לתבטן ולבטח החליטה
ביום 05/3/02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
נייר הודעה והמהווית

הודעה על אישור תכנית מס' 29/177/03/5
פורסמה בילקוט הפקסומים מס' 5082
מיום 01/6/02

מבוא לעקרונות התכנון

תכנית זו באה להסדיר שינוי בקו בניין, והגדלת זכויות בנייה.
כן התכנית קובעת זכויות ומגבלות בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, מאחר וגודל המגרש לא נותן אפשרות לפתרון חניה תת-קרקעית, החנייה תהיה במסגרת קרן חנייה של תכנית מתאר באר-שבע. שינוי זה מתבצע לפי פניית היוזם מר רימון חביבאולה.



1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא ת.מ.מ.מסי 79/177/03/5 שינוי לת.מ.מסי 177/03/5, 8/177/03/5 בעיר העתיקה באר-שבע (להלן התכנית).

2. מטרת התכנית:

תוספת בניה באזור מסחרי אי ע"י הגדלת זכויות בנייה, קביעת הנחיות ומגבלות בנייה וביטול קולונדה.

3. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: התשריט). מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לת.מ.מ.מסי 177/03/5 ומסי 8/177/03/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. הפקעות לצרכי הציבור:

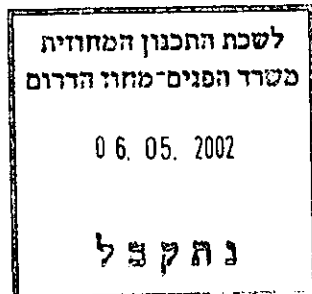
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

6. חלוקה ורישום:

החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

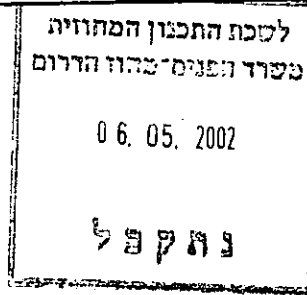
**8. עיצוב ארכיטקטוני:**

חומרי גמר: אבן נסורה, פסיפס קרמי.

9. תכליות ושימושים, מגבלות והנמנות בניה:

מסחרי א'
חניית מסוגים שונים: בחי קפה, מסעדה
וקפיטריה.

3 קומות ועד ל-12 מ' לגג בטון ממפלס
המדרכה הגבוה ביותר בחזית המבנה.



אזור מסחרי א':
9.1.1 שימושים:

גובה מרבי:

דרכים:

9.1.2 מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

10א. טבלת שטחים וזכויות בניה מצב קיים לפי 177/03/5

קוי בניה מזעריים			מס' יח' מירבי	מס' קומות מירבי	% בניה מירבי בכל קומה	% מירבי בק"ק	% בניה מירבי עם קולונדה	% בניה מירבי	שטח המגרש (מ"ר)	שטח מגרש מזערי לבניה מ"ר
אחורי	צדדי	חזיתי		3 (ק"ק+) (2)	80	80	150	120	219	100
0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0 או קולונדה								

10ב. טבלת שטחים מצב מוצע:

מס' קומות מירבי	קוי בניין			תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש ב %				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד הקרקע
	א	צ	ק		סה"כ	מטרות שרות	מטרות עיקריות	מעל הקרקע			
						%	%	%			
3	0*	0*	0*	100	190	20	170	בכל הקומות	219	1	מסחרי א'

* תנאים לבניה בקו בנין 0.0:

בקירות על קו בנין אפס לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא, כמו-כן יערך תיאום תכנון למגרשים הצמודים, באישור מהנדס העיר.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקוי התשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו בתאום עם הרשויות המוסמכות. כל השירותים ההנדסיים הפרטיים ימצאו פתרון בתחום גבולות המגרש בלבד. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת טלפון ותאורה, והסדרת הניקוז, והעתקת קווי תשתית קיימים, הכל לשביעות רצונו של משרד מהנדס העיר והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

11.1 מקלטים:

בהתאם להנחיות הג"א ובאישורו.

11.2 חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מתח הדרום.

12. חניה:

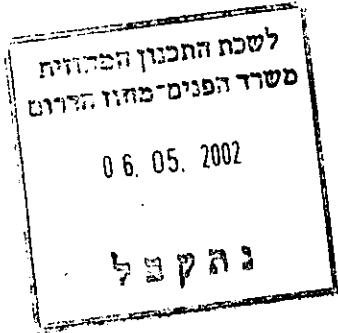
החניה תהיה עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

13. תנאים למתן ההיתר:

- א. היחרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו וע"פי בקשה למתן היתר בניה.
- ב. מתן היתר להריסת חלק המבנה הבנוי מאבן, בחלק הדרום מערבי של המתחם, מותנה בבדיקת המצב הפיזי של חלק מבנה זה ובדיקת האפשרויות לשימורו או לשימור חלקים ממנו וכן שילוב של בינוי חדש בקיים.

14 שלבי ביצוע:

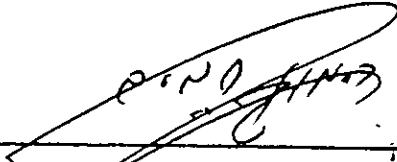
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



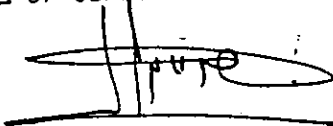
לשכת התכנון המהווית
 משרד הפנים-מהוו הקרום
 06.05.2002
 נתקבל

אישורים:

חתימת בעל הקרקע:


 חתימת היוזם:

חפז בר-און
 בר-און אדריכלים
 רח' מורדי הגיטאות 74
 טל' 07-6277006 ב"ש


 חתימת המתכנן: