

6004836

לשכת התכנון המהווית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 17. 02. 2005
 נתקבל

מבוא

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 29/177/03/5

המקום הוא מרכזי ואסטרטגי ומיוחד - בתפר בין אזור הקניון ותחילת העיר העתיקה : רח' החלוץ פינת רח' רמב"ם

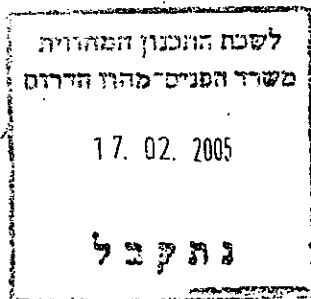
עם התקדמות בניית המבנה - נוצר ביקוש גדול בשטחי משרדים ומסחר.

יחד עם זאת, משקולי נוחות הגישה ועצם המצאות מבנה על העורק תחבורתי צפוף - נאלצנו לבטל שתי קומות חניה ותת-קרקעית, כאשר פיתרון החנייה תתבצע ע"פ תקן של תכנית מתאר באר שבע.

לכן - תכנית זו מוגשת כדי לאפשר שימוש כלכלי יותר בקרקע - ע"י הגדלת אחוזי בניה.

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק די בנן והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 69/177/03/5
 הודעה המתייחסת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29/3/99
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 69/177/03/5
 מורכבת בילקוט המקומים מס' 5388
 מיום 5/4/05



מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 69 /177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 29/177/03/5

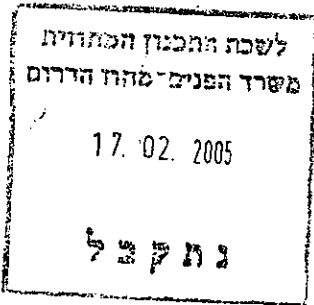
ת ק נ ו ן

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : באר שבע

תאריך : יולי 2003
דצמבר 2004



1. המקום:
 2. שם התכנית:
 3. מסמכי התכנית:
 4. שטח התכנית:
 5. גוש:
 6. יחוס התכנית:
 7. בעל הקרקע:
 8. עורכי התכנית:
 9. יחס לתכניות אחרות:
 10. מסרת התכנית:
 11. ציונים בתשרים:
 12. תכליות ושימושים:
 13. הנחיות הבניה:
 14. סבלת זכויות בניה:
 - 14.1 מצב קיים
- באר שבע, עיר עתיקה, רח' החלוץ פינת רח' רמב"ם.
 תכנית זאת תקרא תכנית מפורסת מס' 69/177/03/5
 שינוי לתכנית מפורסת מס' 29/177/03/5
 מסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א' 4 דפי הודאות בכתב (להלן "הודאות התכנית") כולל דף מבוא.
 ב' תשרים בקנ"מ 250 : 1 (להלן "התשרים")
 1348 מ"ר.
 38012, חלקה 2 (חלק)
 אל"ן יחוס פרוייקטים בע"מ
 מנהל מקרקעי ישראל.
 אינג' זאב גכמן מהנדסים-אדריכלים - אדר' ו. טקוטירסקי רח' קהילת יעקב 238 אופקים מ.ר. 65713
 על התכנית יחולו מגבלות ותנאים כפי שנקבעו בהודעה בדבר הכנת תכנית מס' 115/102/02/5.
 התכנית משנה את תכניות מפורסות מס' 29/177/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
 יצירת מסגרת תכנונית להגדלת אחוזי בניה (תוך ביסול שתי קומות מרתף) - באזור מסחרי מיוחד.
 כפי שמסומן ומתואר במקרא.
 1. אזור מסחרי: מבנה מסחרי. תותר הקמת קולונדה בקומת קרקע עפ"י המסומן בתשרים.
 2. דרכים: רחוב דרכים ויעודם - כמסומן בתשרים.
 1. מספר קומות מירבי: קומת קרקע + 4 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת תוך כדי ביסול שתי קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 2. מתקנים על גג המבנה יהיו מוסתרים במבנה ומאחורי קירות.
 3. מגוון המגוון יהיה לפי הנחיות רשות הג"א.
 4. חניה: החניה תהיה ע"פי תקן של תכנית מתאר באר שבע בכפוף למגבלות ולתנאים כפי שנקבעו בהודעה בדבר הכנת תכנית מס' 115/102/02/5 לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
 5. תנאים למתן היתר בניה:
 1. היתרי בניה ינתנו לאזור קבלת אישור הועדה המקומית - לעיצוב ארכיטקטוני של המבנה כולו.
 2. שטח התכנית נמצא באזור עתיקות מוכרז וכתנאי להוצאת היתר בניה וביצוע עבודות בשטח יש לקבל את אישור רשות העתיקות.
 3. לא יאכלסו קומות ג', ד', אלא לאזור הסדרת חניה חילונית בהתאם לתקן חניה

יעוד	קומה	זכויות בניה ב-% משטח המגרש (776 מ"ר)						קווי בנין ב-מ'	
		מתחת למפלס הכניסה הקובעת			מעל למפלס הכניסה הקובעת			למגרש השכן	לרח' החלוץ
		בניה עיקרית	חניה	אחר	בניה עיקרית	שרותים	סה"כ		
אזור מסחרי מיוחד	מרתף א'	--	80	20			0	0	0
	מרתף ב'	--	80	20			0	0	0
	קרקע				60	30	90	3	3 או 0
	א				180	30	210	0	עם קיר
	ב							0	אטום
	סה"כ	--	160	40	240	60	500		

לשכת התכנון והמחוזות
 משרד הפנים מנהל הדרום
 17.02.2005
 נתקבל

14.2 מצב מוצע

מספר קומות מירבי	קווי בנין ב-מ'			תכנית מירבי %	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בניה מירביים במגרש ב - %				קומה	שטח מגרש 5 מ' (מ"ר)	אזור
						מטרות עקריות		מטרות שרות * הערה 1				
						מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
א			ב			ג			ד			
5 (ק"ק+4)	כמסומן בתשרית * הערה 2			93%	449	35	--	58	--	ק"ק	776	אזור מסחר
						21	--	70	--	א'		
						21	--	68	--	ב'		
						21	--	67	--	ג'		
						21	--	67	--	ד'		
					119		330		סה"כ			

הערות לסבלת מצב מוצע: *הערה 1: במטרות שירות יכללו מרחב מוגן תקני, מתקנים טכניים, מחסן, חלל מדרגות, פיר מעלית, מעבר צבורי (פסז) ברוחב מעל 1.50 מ'.
 תתאפשר בניית מתקנים טכניים על גג המבנה למטרות שרות בלבד - בשטח עד 40 מ"ר.
 *הערה 2: יותר קו בנין צדדי 0 מ' בתנאי של קיר אסוס.

15. הנחיות כלליות לתשתית:

- מערכות הביוב, ניקוז ואספקת מים יבוצעו בהתאם להנחיות המהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- מרחב מוגן יבוצע עפ"י הנחיות פיקוד העורף.
- תשתיות חשמל - הוראות בנייה ופיתוח:
 - לא יינתן 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 המשך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח גומן	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'
 - אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
 - אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאזור קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל מחוז הדרום.
 - אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאזור קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
 - מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים - לצורך גינון, שטחים צבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי חשמל לקויים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, - הכל בתאום עם חברת חשמל מחוז הדרום.
- חיבור טלפון- עפ"י דרישות חברת בזק ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

לשכת התכנון והבניה
 עשרת המגזרים
 17.02.2005
 נתקבל

16. זמן ביצוע התכנית : חמש שנים מיום אישור התכנית.

17. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ו' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

18. הפקעה לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

א'נג' יאב ג'סטמן
 מחנכים אדריכלים
 08 9968332

חתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע

אליון ק.
 יוזם פרויקטים בע"מ
 ת.פ. 51-183372-5

חתימת יוזם התכנית