

משרד הבנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
 תכנית מס 110/177/03/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 על אישור תכנית מס 110/177/03/5
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס 110/177/03/5
 כחלק מהפרסומים מס. _____
 מיום _____

מבוא לתכנית 110/177/03/5

לשכת החכירה המחוזית
 משרד הבנים מחוז הדרום
 20.05.2007
 נתקבל

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אזור מסחרי בי, שנימצא בעיר העתיקה ומשמש לאולם אירועים וסופר
 מרקט.
 היזמים מבקשים לסגור מרפסות בקומה אי עיי הגדלת זכויות בנייה, ולהוסיף קומת מרתף.

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 110/177/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5

הוראות תכנית

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, העיר העתיקה, רח' שלושת בני עין-חרוד 80 ורח' בית-אשל.
גוש : 38003.
חלקות : 35(חלק), 34(חלק).
שטח התכנית : 1726 מ"ר
המגיש : אולמי בית-אשל בע"מ, רח' שלושת בני עין-חרוד 80, ח.פ. 51187478
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
עורך התכנית : אדרי' גדעון רפאלי – רח' הדסה 53 ב"ש רישיון 3167
טלפקס 08-6278162
תאריך : 16.02.2005

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 110/177/03/5 המהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5 .
2. מסמכי התכנית
: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך ב ק.מ. 1:250 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מיקום התוספות ,
ב ק.מ. 1:200 (להלן הנספח).
3. יחס לתכניות אחרות
: התכנית משנה את תכניות מפורטות מס' 177/03/5 והיא כפופה לתכנית מס' 107/177/03/5 (תשר"צ 4/08/28(14) ולתכנית מס' 115/102/02/5 , בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
4. ציונים בתכנית
: ציונים בתכנית כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. מטרת התכנית
: תוספת בניה באזור מסחרי ב' ע"י הגדלת זכויות הבנייה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. לפי פרוט להלן :
5.1 הגדלת היקפי הבניה ב-148.3% (שטח עיקרי ושטח שרות).
5.2 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5.3 קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי למבנה.
6. תנאים למתן התר בנייה
: היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
7. תכליות ושימושים
7.1 אזור מסחרי ב'
: במגרש מס' 34 קיים מבנה עם קומת קרקע מסחרית (סופרמרקט, מחסנים, פסגי ומשרדים). בקומה א' קיים אולם שמחות, מטבח ומרפסות. בבנין קיימת גם קומת ביניים המשמשת לשירותים. התכנית מציעה סגירת מרפסות בקומה א' שייחשבו כשטח עיקרי, וכן קומת מרתף עבור חנייה מקורה, מקלט, חדר גנראטור ופיר מעלית.
- 7.2 זרך
: רוחב זכות הדרך בדרכים משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז. נטיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת-קרקעיים.
8. חנייה
: החנייה תהיה עפ"י תקן החנייה של תכנית מתאר באר-שבע ובכפוף למגבלות ולתנאים כפי שנקבעו בהודעה בדבר הכנת תכנית מס' 115/102/02/5 לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 .

9. טבלת אזורים והנחיות בניה :
מצב קיים

קווי בנין מזעריים			מספר קומות מירבי	% בניה מירבי בכל קומה	% בניה מירבי בק. קרקע	% בניה מירבי עם קולונדה	% בניה מירבי	שטח המגרש	שטח מגרש מזערי לבניה מ"ר	מגרש	האזור
אחורי	צדדי	חזיתי									
0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0 או קולונדה	2 קרקע + קומות	80	80	150	120	1373	100	34	מסחרי ב'

מצב מוצע

קווי בנין ב- מ'			מספר קומות	היקפי בניה מרביות למגרש ב-%				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	האזור	
תת-קרקעי	צדדי	קדמי		תכנית מירבית ב-%	סה"כ בקומות עיקרי + שרות ב-%	למטרות שירות ב-%	למטרות עיקריות ב-%				מיקום
0.0 בכל הצדדים בגבולות המגרש	0.0	0.0 או קולונדה 3.0 מ'	קומת מרתף 2+ קומות + קומת ביניים	100 (כולל קולונדה)	100	100	—	מתחת לקרקע	1373	34	מסחרי ב'
					100	19.5	80.5	קומת הקרקע			
					4.5	—	4.5	קומת ביניים			
					93.8	—	93.8	קומה א'			
					298.3	סה"כ					

הערות: 1. קווי בנין במגרש הם קדמיים וצדדיים בלבד.
2. בקווי בנין צדדי לא תתאפשר פתחים כלשהם.

10. עיצוב אדריכלי : גימור המבנה יהיה טיח התזה, בשילוב אבן מנוסרת, וציפוי פסיפס. הבנייה תהיה קונבנציונאלית בלוקים ובטון.

11. הנחיות כלליות לתשתית :

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
תשתיות חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'

