

לשכת המגורים
מנהל המגורים
16.11.2008
נתקבל

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 119/177/03/5

ברחי טרומפלדור 101 פינת רחי יאיר קיים בית עם 2 קומות גבוהות עם בניה מקורית וקולונדה סגורה חלקית בקו בנין 0.0 מ' במגרש מס' 31 המיועד לאזור מסחרי ב' עם חזית מיוחדת - קולונדה לכיוון רחי יאיר.
בעל המגרש מבקש לבטל סטטוטורית את הקולונדה על מנת לאפשר בניה גם בתחום המוגדר בתכנית 177/03/5 כסטיו (קולונדה). סה"כ זכויות הבניה המותרות 160%.

מטען 1945
תוקף התכנון החברתי השימור 1945
119/177/03/5
הועדה התכנונית לתכנון ולביטול החליטה
ביום 3.11.08
מינהל התכנון

הודעה על אישור הכנית מס' 119/177/03/5
כודשמה בילקוט הפרסומים מס' 5897
מיום 8/109

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 119/177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5

מגיש התכנית : גדליהו יצחק - רח' ציפורן 11, עומר
טל: 050-5261755

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל- רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ב"ש
טלפון : 08-626433, פקס : 08-6264250

עורך התכנית : נטליה ליפובצקי – אדריכלית (מס' רשיון 104717)
שד"י רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש
טל/פקס: 08-6235163, נייד: 054-4474557

תאריך : 10.06.08

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 119/177/05/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, עיר העתיקה, רח' טרומפלדור 101
גושים וחלקות	:	38003, חלקות: 99, 16 (חלק), 22 (חלק)
שטח התכנית	:	0.873 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקניימ 1:250 (להלן התשריט).
המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מפורטות מס' 177/03/5 ו 99/177/03/5 (תרשי"צ 4/08/11) למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 ביטול קולונדה והגדלה בהתאם היקפי בניה מירביים במגרש המיועד לאזור מסחרי ב' מ-150% ל-160%.
- 6.2 קביעת שטחי שרות.
- 6.3 שינוי קווי בניין.
- 6.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 6.5 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מסחרי ב' (מגרש מס' 31):

במגרש קיים בניין בן 2 קומות גבוהות, גלריה בחלל קומת קרקע וקולונדה סגורה חלקית. מותר ליעד שטח לעסקים כגון חנויות ומשרדים, גלריות וכל שימוש עיסקי אחר שהוועדה המקומית תאשר.

תכנון במגרש זה יתואם למגרשים הסמוכים באישור מהנדס העיר.

7.2 דרך:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

לפי תכנית מאושרת מס' 177/03/5

קווי בניין מזעריים			מס' קומות מירבי	%בניה מרבי בכל קומה	%בניה מרבי בק"ק	%בניה מרבי עם קולונדה	%בניה מרבי	שטח המגרש (מ"ר)	מס' המגרש	אזור
אחורי	צדדי	חזיתי								
3.0 או 0.0	3.0 או 0.0	0.0 או קולונדה	3 (ק"ק+2)	80	80	150	120	100 - 1799.9	31	מסחרי ב'

* בקירות הנבנים או העומדים בקו בנין צדדי או אחורי אפס לא יותרו כל פתחים.

9. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

קווי בניין מזעריים א צ א	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים למגרש (%) *				שטח המגרש (מ"ר)	מס' המגרש	אזור
		תכנית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות **	שטח עיקרי			
כמסומן בתשריט ***	2	90	160	8	152	503	31	מסחרי ב'

* אין בניה מתחת לקרקע.

** שטח שרות כולל: מקלט, מבואות וחדרי מדרגות משותפים, שטחים למתקנים טכניים.

*** בקירות הנבנים או העומדים בקו בנין צדדי או אחורי אפס לא יותרו כל פתחים.

**** גובה מבנה מירבי 10.0 מ'. לא יותר הוספת קומה שלישית.

10. הוראות לעיצוב אדריכלי
חומרי גמר ועיצוב חיצוני יותאמו לבניין הקיים באישור מהנדס הוועדה המקומית ובתאום עם וועדת שמור אתרים ב"ש.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

- 11.1 שרותים הנדסיים
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 11.2 חשמל
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 חשמל	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'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל - מחוז דרום.

12. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א ובאישורו.

13. עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח-1978.

14. תנאים למתן היתרי בניה

- 13.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 13.2 תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

15. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

16. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

17. חניה:

החניה תהיה עפ"י תקן החניה לעיר העתיקה שיהיה תקף בעיריית באר-שבע בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

18. ניקוז:

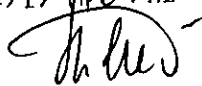
מי הנגר העילי יופנה למערכת הניקוז העירונית עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

19. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

20. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רש"ח 104717



עורך התכנית:

בעל הקרקע:



מגיש התכנית: