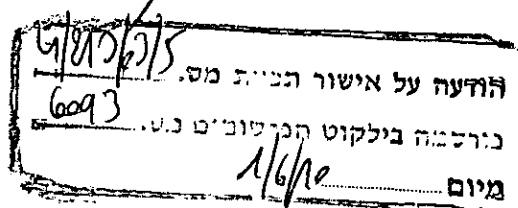
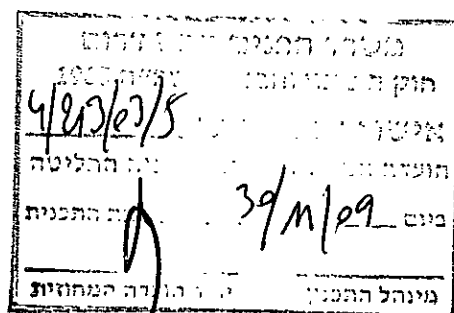
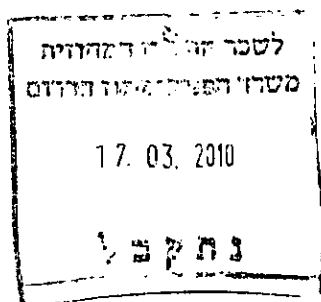


6006243

מבוא לתכנית מס' 4/213/03/5

אזור רחוב העצמאות והשטח הפתוח בצידו הצפוני מהווה אזור שבו קיימת תנועת הולכי רגל רבה משכונת הרמב"ם, נווה עופר, נווה זאב ושכונה ט' לעיר העתיקה. בשטח התכנית קיים קיוסק הנמצא בחלקו בתחום הדרך ובחלקו בתחום השטח הציבורי הפתוח. התכנית מסדירה שטח מסחרי בתאום עם תכנון השצי"פ הסמוך ומסמנת את חלק הקיוסק הנמצא בתחום הדרך להריסה.



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 4/213/03/5

שינוי לתכנית מס' 208/במ/5

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

- הוראות התוכנית -

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	רחוב שימחוני אסף 1 באר-שבע.
גושים חלקות :	גוש 38035 חלקה 24, 25. חלקי חלקות 78, 81, 53,69. גוש 38002 ח. חלקה 1, 20
שטח התכנית :	8.099 דונם
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל (ר"פ) ועיריית באר שבע.
המגיש :	עיריית ב"ש ככר מנחם בגין ת.ד 15 ב"ש טל. 6463657 פקס. 6463780
עורך התכנית :	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616) שדי שזר 21 ב"ש טל. 6270689 פקס. 6209126
תאריך :	26.1.09

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/213/03/5, שינוי לתכנית מס' 5/במ/208 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח ודרך לשטח מסחרי תוך נקיטת הפעולות הבאות:

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
2. קביעת שטחי הבניה המרביים לאזור מסחר ל 67 מ"ר.
3. קביעת קו הבניין ומספר קומות.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה ולתשתיות.
5. קביעת מגבלות בגין קיומו של אתר ארכיאולוגי מוכרז.
6. קביעת הנחיות להריסת מבנה קיים בתחום הדרך.

3. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- א. 7 דפי הוראות בכתב – (להלן תקנון בתכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ 500:1. (להלן התשריט).

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה תכנית מס' 5/במ/208 בתחום גבולות תכנית זו.

6. חניה

החניה ושטח פריקה וטעינה תהיה בתחומי רחוב העצמאות.

7. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

8. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה .

9. תכליות ושימושים

1. שטח מסחר – מגרש מס' 2 :

שטח המסחר ישמש למזנון .

2. שטח ציבורי פתוח – מגרש מס' 1 :

שטח זה ישמש לגינון, נטיעות, מתקני רחוב, חניה ציבורית, תשתיות על ותת קרקעיות.

3. דרכים: ישמשו לתנועת רכב מוטורית, הולכי רגל, מדרכות ותשתיות תת ועל

קרקעיות .

10. א. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב קיים – לא ניתנו זכויות

10. ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע

שם האזור	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	היקפי בניה מרביים במגרש ב – (מ"ר)						מס' קומות מרבי	קווי בניין
			שטח עיקרי		שטח שירות		סה"כ עיקרי + שרות	תכנית מרבית (מ"ר)		
			מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת				
שטח מסחר	2	67	60	-	7	-	67	67	1	כמסומן בתשריט

11. תנאים להוצאת היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

2. עיריית ב"ש תתנה היתר בניה חדש בהריסת המבנה הקיים הנמצא בזכות הדרך כל

זאת בכפוף לאמור בסעיף 13.

3. תנאי למתן היתרי בניה הינו עיצוב ושיפוץ מבנה המזנון בהתאמה למפורט בסעיף

14.

12. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

13. מבנה להריסה

בהסכמת הוועדה המקומית יותרו בתחום רחוב העצמאות המבנים הקיימים, מבנים אלו המסומנים להריסה ייהרסו בכל עת כאשר יידרש, ללא לפיצוי, כאשר עירית באר שבע תזדקק לשימוש בכל זכות הדרך.

14. עיצוב ארכיטקטוני

חומרי גמר לקירות חוץ יהיו מחומרים עמידים בלבד כגון: אבן או טיח ויהיו באישור מהנדס העיר. העיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יתואמו בהתחשב לפרויקט פארק המדע עפ"י תכנית מס' 93/177/03/5 ובאישור מהנדס ואדריכל העיר.

15. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל - הוראות בינוי 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, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב 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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ב. **ביוב** - המבנה יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. **מים** - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

ד. **טיפול בפינוי אשפה** - הסדרי אשפה יבצעו בתחום המגרש בצורה מוסתרת מהרחוב ובתאום עם אגף איכות הסביבה.

17. תאריכי ושלבי הביצוע - התכנית תבוצע תוך 5 שנים, מיום אישורה.

חתימת עורך התכנית

החלטתו היא להצביע בעדו, ואין בה כדי להקנות
הכנסת כל עוד לא הוקמה בעתה ונאות חזר השם
הזה כמנהגו ואין החלטתו זו באה במקום הסכמת כל
העם וזו בשם הדיון ו/או כל רשות מוסמכת לפי
החוק העסי כל דין.

השם ספק מוצא בהו כי אם בעשה או יעשה עו
לדון הסכם בין השעה השנייה, חתומים אין בחתימה
והחתימה הכרה או חתימה בעל הסכם כאמור ו/או
הדיון על נאותו לפסול בקול הפרדת ע"י. כי שרפה
היה על כל חתימה חתומים השם ו/או על כל זכות
החתימה הזו מכח הסכם כאמור העסי כל דין.
החלטתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנות.
מינהל מקרקעי ישראל

20/12/59

עיריית באר-שבע
אגף ומשפטן אדמונד אוזן
מומחה על אגף הנכסים

3/10
אגף הנכסים
מנכ"ל
אגף הנכסים
עיריית באר-שבע

ת-בעלה הקרקע

7

*

רוביק דנילוביץ'
ראש העיר
באר-שבע

חתימת מגיש התכנית