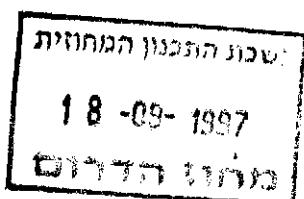


# העתק משלדי



מרכז אדרחי

ד פ ה ס ב ר

התכנית המוצעת באה לשפר את ניצול העמינות הציבוריות על כל קומה טיפוסית בבניין, מפאת התכנית הראשונה (5/03/103/19) חתך הקומה הטיפוסית היה קטן מאד אותו מבקשת התכנית להגדיל בכ-100 מ"ר בכל קומה.

משרד הפנים מחול דרום  
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965  
אישור תבנית מס. 5/03/103/19  
הסכמה הבאה לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28/8/97 אישר את התכנית.  
\_\_\_\_\_  
סמכ"ל לתכנון יז"ל הרשות המחויזית  


הודעה על אישור תכנית מס. 5/03/103/19  
פורטנית בילקוט הפרטומים מס. 4581  
מיום 29/8/97

שכנת התכנון המחוותית  
18-09-1997  
מחוז תדרות

העתק משלדי

ט ר ח ב      ת כ נ 1 1      מ ק ו מ י      ב א ד - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' 44/103/5.א'

שרנורי לתוכנית מפורטת מס' 44/103/5

מרכז אזרחי

-      ת      ק      נ      ו      1      -

מחוז:	הדרות
ನפה:	באר-שבע
עיריה:	באר-שבע
גוש:	גוש 38015, חלקה 8 (חלק)
שטח התוכנית:	2.163 דונם
הירוזם:	אבירסדור משה ובניו בע"מ
הმთხელი:	שורשבסקי - מרשם אדריכלים (דס מרשם מס' רישוי 39616)
בעל הקרקע:	מנהל מקראני ישראל
תאריך:	06.01.97
עדכון:	13.05.97
עדכון:	16.09.97

# העתק משלדי

## 1. שם התוכנית ותכליתה

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 5/03/103/44.א', שינוי לתוכנית מפורטת מס' 44/03/5 (להלן התוכנית).

## 2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בניה באזוד מסחרי ע"י שינוי הנחיות וMbps בניה.

## 3. מטרכי התוכנית

המסמכים שלhalb מהוים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).

ב. תשריט עדוך בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט).

## 4. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חילות הוראות הכלולות בתוכניות מפורטת מס' 19/103/03/5, 19/103/03/44, אלא אם נקבע אחרת בתוכנית זו.

## 5. הפקעות לצרכי ציבור

הטחים המרudedים בתוכנית לצרכי ציבור יופגנו ע"י הוועדה המקומית ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

## 6. חלוקה ורישום

חלוקת ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

## 7. תכליות ושימושים

אזוד מסחרי - חנויות, משרדים, מסעדות, בתיקפה, בנקים, אולאות שמה.

8. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרה.

## 9. ניהול ארכיטקטוני

9.1. חומר גמר לגדרות חזק: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד. יותר השימוש בziegelistein אבן בשילוב עם קירות מסך.

לא יותר השימוש בטיח מותן ובטון גלווי בלתי צבוע.

9.2. השימוש בחומר גמר של חזיתות וגגיות יתואם עם מהנדס העיר.

9.3. בחזית המבנה לדוחוב בין-צבי ייבנה סטו-מעבר מקורה ברוחב 3.5 מ' ובעובי עד

5.5 מ' בקוו בניין 0. במפלס קומת הקרקע יהיה קו בניין 0 מחייב בין המבנה במגרש 15 לבין המבנה במגרש 25. תוכנית הבינוי תראה את קווי הבניין במפלסים מעל לקומת הקרקע, התוכנית תאשר ע"י הוועדה המקומית.

# העתיק פשורי

4.9. מערכות חימום וקירור - א. מערכות מיזוג אוויר או ציון גוטמן ובונלברג במבנה. לא תותר התקינה בלתי מתוכננת של מתקנים.

ב. לא תותם התקנות של דבאי שימוש נעל משטחי כבאות אלא אם הפקנו יתואם עם מהנדס העיר.

5.9. אנטנות טלזיזיה - אין להתקין אנטנות טלזיזיה בתחום התוכנית וכל התקנת אנטנה מסווג לאחר מחייבות תיאום עם מהנדס העיר.

6.9. שירותים - בכל בשטה להיתר בנייה יצוין מיקום התקנת השירותים וגודלו. לא תותר התקנת שירותים אלא במקומות שצוירנו במפורש בתוכניות הבקשה להיתר. השירותים יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיות הבניין, ובתואם עם מהנדס העיר. שיטת החמינו המחוויים

## 10. תנאים להוצאת היתר בניה

18-09-2007

היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בניין ופיתוח שתואר ע"י הוועדה המקומית **כמפורט**

11. חניה - החניה בשטה התוכנית תהיה, ע"פ הוראות תקן חניה תוכנית מתאר בא-שבט.

## 12. א. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיימ

קו"ר בניין	אחווזי בניה מידבירים								מס' קומות	טחה מגרש במ"ר	טחה מגרש מס' מגרש	היעוד מס'
	טחה ניוקרו+	טחה שירות+	טלזיזיה	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+				
0 לכל הכוונים	טחה ניוקרו+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	8 מעלה לכניות קובעת מוחתת לכניות קובעת מסחרי	1,484	15	טחה מסחרי
	80	495	200	79	-	216						

הערות לטבלה: 1. על הגב תנור הקמת דוד מים, מתקנים טכנולוגיים ומדרגות.

2. שטחי שירות מת-קרקוניים: % 190 חניה, 10% שירותים טכנולוגיים.

3. שטח המגרש נקבע ע"י מודד במידידה ממוחשבת.

## ב. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מוצע

קו"ר בניין	אחווזי בניה מידבירים								מס' קומות	טחה מגרש במ"ר	טחה מגרש מס' מגרש	היעוד מס'
	טחה ניוקרו+	טחה שירות+	טלזיזיה	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+				
0 לכל הכוונים	טחה ניוקרו+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	טלזיזיה+	8 מעלה לכניות קובעת מוחתת לכניות קובעת מסחרי	1,484	15	טחה מסחרי
	80	544	200	79	-	265						

הערות לטבלה: 1. על הגב תנור הקמת דוד מים, מתקנים טכנולוגיים ומדרגות.

2. שטחי שירות מת-קרקוניים: % 190 חניה, 10% שירותים טכנולוגיים.

3. שטח המגרש נקבע ע"י מודד במידידה ממוחשבת.

18-09-1997

מחוז הדרום

העתק משלבי

## 13. הנחיות כלאיות לתחתיות

13.1. הشمאל - הוראות בינוי ופיתוח:

לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לפחות לגבי חשמל עילאים. בקרבת קווים חשמל עילאים, ניתן היתר בניה רק במרחבים גדולים מהמרקם המפורטים בטבלה הבאה, אך א נכי המשוך על הקרגע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סרג קו החשמל	מרחק מציד הקו	מרחק מתיל קיצוני
קו חשמל מתחת למושך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתחת גובה 22 ק"א	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתחת עליינו 161 ק"א (קיים או מוצען)	20 מ'	
קו חשמל מתחת עליינו 400 ק"א (קיים או מוצען)	35 מ'	

אין לבנות בניינים מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ובמරחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבאים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה לחברת החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומר נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשותות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמותחת ובקרבת (במרחקים העילאים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שగובה לא עולה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל פי הענין לעبور לאורך קווי החשמל לגבי מים, ביוב, דרכיים, מסילת ברזל, עורקי נייקוז, קווי דלק וגבי תקשורת, הכל בהתאם עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

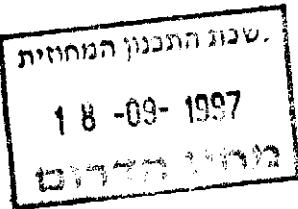
13.2. ニיקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.13.3. ቢוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו ייחובר לרשת הביוב העירונית.

בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאים עם הרשויות המוסמכות.

13.4. אספקת מים תהיה מהרשות העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאים עם הרשויות המוסמכות.

14. שלבי התוכנית

מועד לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה כחוק.



העתה מאשרדי

שרשבסקי מוש אדריכלי בע"מ  
שד' שא"ר 21 בקען-עבון 84394  
טלפון 07-6272427, 6272427

חתימת המתכנן .....

חתימת בעל הקרקע .....

חתימת היוזם .....