

שכת התכנון המחוזית  
 02-04-1997  
 מחוז הדרום

-1-

*העתק לטלפון*  
 7.4.98

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי  
**באר שבע**

תכנית מפורטת מס' 21/134/03/5

שינוי לתכנית מס' 3/134/03/5

- 15.5.95 :
- 3.3.97 :
- 5.5.97 :
- 21.7.97 :
- 20.8.97 :
- 01.09.97 :
- 11.3.98 :

תאריך  
 עידכון

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965  
 21/134/03/5  
 9/2/98  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על גישור התכנית מס' 21/134/03/5  
 26.3.98  
 10/5/98

שנת התכנון המחוזית  
0 7-04-1993  
מחוז הדרום

-2-

י . ק ס ל ר - א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ נ ע ר י ם  
רח' נגבה 20, באר שבע טל.: 07-6278578, פקס : 07-6278588

תכנית מפורטת מס' 21/134/03/5  
שינוי למס' 3/134/03/5

*העתק משדדי*  
*7.4.98*

מ ב א

תכנית זו מוגשת במטרה לשנות יעוד ממגורים א' למסחרי ע"מ להתאים את  
המצב למציאות לאחר הפעלת עסק על שטח זה עשרות בשנים (גלידה תערוכה  
ב"ש) בע"מ בדשיון מתאם הרשויות.

שכתוב המכונן המחוזית  
02-04-1993  
מחוז הדרום

העתק מסודר  
2.4.93

**פ ר ק 1 - ה ת כ נ י ת**

- 1.1 המקום: באר שבע, שכ' נוה נוי, רח' פקועה 1.
- 1.2 גוש: 38017, בהסדר (חלקי חלקות ארעיות).  
38009, חלקה 2 (חלק).
- 1.3 שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 21/134/03/5, שינוי לתכנית מפורטת 3/134/03/5.
- 1.4 מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
  - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
  - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
  - ג. נספח בינוי מנחה (להלן: נספח).
- 1.5 שטח התכנית: כ- 3.113 דונם.
- 1.6 יוזם התכנית: גלידה התערוכה בע"מ.
- 1.7 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רח נגבה 20 באר שבע, מס' רשיון: 02624
- 1.9 יחס לתכניות קודמות: תכנית זו משנה את הוראות תכניות מפורטת מס' 3/134/03/5 בתחום גבול תכנית זו.
- 1.10 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי ע"י איחוד מגרשים, שינויי יעוד קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

**פ ר ק 2 - ר ש י מ ת ה צ י ו נ י מ ב ת ש ר י ט ו פ ר ו ש מ**

2.1 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**פ ר ק 3 - ר ש י מ ת ה ת כ ל י ו ת , ה ש י מ ו ש י מ ו ה ה ג ב ל ו ת**

- 3.1 אזור מסחרי מגרש מס' 600.
  - 3.1.1 באזור זה תותר הקמת מבנה מסחרי עד גובה 2 קומות שכולל בית אוכל, גלידריה וחנות לממכר מזכרות.
  - 3.1.2 שטחי חניה:
    - החניה לרכב פרטי תהיה ע"פ תקן החניה של תכנית המתאר באר שבע.
    - 3.1.3 קווי בנין: כמסומן בתשריט.
    - 3.1.4 מצללה (פרגולה): תותר הקמת מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשנ"ז 1997.
  - 3.2 שטח פרטי פתוח, מגרש מס' 1
    - 3.2.1 באזור זה יהיו מותרים השימושים והתכליות הבאים:
      - שטחי נוי, חורשות וגנים הפתוחים לרשות הציבור כולו.
      - מתקני ומגרשי ספורט ומשחק הפתוחים לרשות הציבור כולו, חניות רכב וזכות מעבר.
    - 3.3 מעברים פרטיים
      - ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל מהדרכים הציבוריות אל המגרשים לאחר ביצוע החלוקה.
      - רוחב המעבר יהיה 3.00 מ' יחולק באופן שווה בין 2 מגרשים גובלים כמתואר בתשריט, אין להקים גדר בתוך השביל.
      - בקצה המעבר הפרטי לפני חיבורו עם דרך ציבורית תבוצע הרחבה למידות 5.0 מ' רוחב ו- 2.0 מ' עומק לצורך מקום פחי אשפה ושעוני מים.
    - 3.4 דרכים:
      - 3.4.1 תוואיי הדרכים ורוחביהן יהיו כמסומן בתשריט.

שנת המבחן המחזית  
 07-04-1997  
 רמת השרון

*העתיק משו"י  
 7.4.98*

3.5 טבלת זכויות ומגבלות בניה

3.5.1 מצב מוצע

קווי בנין	מספר קומות מירבי	זכויות בניה ב-מ"ר מירביות						שטח המגרש בח"ר	יעוד	מספר מגרש
		תכסית מירבית	סה"כ זכויות בניה	מתחת לקרקע		מעל הקרקע				
				שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי			
כמסומן בתשריט	2	400	400	--	--	100	300	1201.6	אזור מסחרי	600

הצמדת ערודי  
2.4.98

פרק 4 - תשתיות:

4.2.1. חשמל - אספקת החשמל מרשת החשמל הארצית.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל הקיימים:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, היתר בניה ינתן רק במרחקים המפורטים מטה. המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך - 3 מטרים.
- בקו מתח גבוהה 22 ק"ו - 5 מטרים.
- בקו מתח עליון 100-161 ק"ו - 20 מטרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.0 מ') , והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

4.1.2 מים - מרשת המים עירונית.

4.1.3 ביוב - המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית.

4.1.4 תקשורת - טלפון בכבלים וכו' בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

4.1.5 כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

פרק 5 שונות:

5.1 שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית.

5.2 מיגון: בהתאם להנחיות הג"א.

5.3 תנאים להוצאת היתרי בניה: היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה, ובדיקת ההשפעה האקוסטית על אזור המגורים הסמוך, וטיפול בפתרון הבעיה, באישור משרד לאיכות הסביבה. בעת הוצאת התרים תיבדק ההשפעה האקוסטית על אזור המגורים הסמוך.

5.4 חלוקה, איחוד ורישום: חלוקה, איחוד ורישום של מגרשים יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

5.5 הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965, סעיפים 188 א ו- 188 ב וירשמו על שם הרשות המקומית.

חתימת העורך

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע:

קסל  
אוריאל מוסקו שרם  
נכבד 20 כ"ט ט' 1978

גלידת התערוכה (באר-שבע) בע"מ