

לשכת התכנון המחוזית
1004 03-16
מחוז הדרום

העורך משרד
16-3-98

ד פ ה ס ב ר

התכנית באה להקצות מגרש למסעדה הקיימת מזה שנים על מנת שניתן יהיה להסדיר את הבניה בה על פי חוק התחשבות במערכות השכנות קרי, רחוב מונטיפיורי, דרך הנשיאים, הגן הציבורי הצמוד. כל זאת תוך הריסת המבנים הקיימים הבלתי חוקיים.

מפאת גודל המגרש לא תתאפשר חניה בתחום המגרש.

משרד המבנים והתכנון
1965-1966
61/מא/03/5
9/2/98
סמנכ"ל לתכנון
ועדה המחוזית

הודעה על...
61/מא/03/5
4643
10/5/98
מיוון

לשכת התכנון המחוזית
16-03-1998
מחוז הדרום

- 2 -

העתיק משד"ר
16.3.98

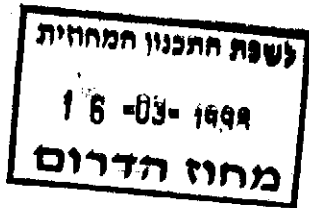
מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ ל ב א ר - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' 61/107/03/5

שינוי לתוכנית מס' 53/107/03/5 א'
ד- 66/107/03/5

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	דרך הנשיאים - מונטיפיורי
גושים וחלקות:	38023 חלקה 68 (חלק), 79 (חלק), 38056 (לא מוסדר), 38016 חלקה 23
שטח התוכנית:	1,295 מ"ר
היוזם:	עזרא יעקב וננסי
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רשוי 39616)
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	15.04.96
עדכון:	01.06.96
עדכון:	31.07.96
עדכון:	22.01.97
עדכון:	22.06.97
עדכון:	08.09.97
עדכון:	01.03.98



העתק מסודר
16.3.98

1. שם התוכנית ותכולתה

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 61/107/03/5, שינוי לתוכניות מפורטות מס' 53/107/03/5 א' ו-66/107/03/5 בשכונה א', רחוב מונטיפיורי.

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מסחרי וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).

4. יחס לתוכניות אחרות

התכנית משנה תכניות מפורטות מס' 53/107/03/5 א' ו-66/107/03/5, בגבולות תכנית זו.

5. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

6. חלוקה ורישום

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

7. תכליות ושימושים

אזור מסחרי - תותר הקמת מסעדה, בית קפה, מזנון, חנויות ומשרדים, הגישה למגרש מס' 2 תהיה מדרך רחוב מונטיפיורי.
שטח ציבורי פתוח - ישמש לגינון, נטיעות, דרך להולכי רגל, ריצוף מעבר תשתיות תת-קרקעיות.

8. ציננים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. עיצוב ארכיטקטוני

- 9.1. חומרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד. יותר השימוש בציפוי אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, מתכת, בשילוב עם קירות מסך. לא יותר השימוש בטיח מותז.
- 9.2. השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.
- 9.3. מערכות חימום וקירור - א. מערכות מיזוג אוויר או צינן יוסתרו וישולבו בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מתקנים.
- 9.4. שילוט - בכל בקשה להיתר בניה יצויין מיקום התקנת השילוט וגודלו. לא תותר התקנת שלטים אלא במקומות שצויינו במפורש בתוכניות הבקשה להיתר. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבניין, ובתאום עם מהנדס העיר.



העדה מסודרת
16.3.98

- 4 -

10. הנחיות כלליות לתשתית

10.1. חשמל

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, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר קו
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 ביניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק ובמרחק קטן מ-2 מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המופרטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ' כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

10.2. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

10.3. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

10.4. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

11. תנאים להוצאת היתרי בניה

- היתרי בניה יוצאו עפ"י התוכנית הזאת באישור הועדה המקומית.
- הריסת המבנים הקיימים מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. חניה

החניה תהיה ע"פ תקן חניה תוכנית מתאר באר-שבע.

לשכת התכנון המחוזית
16-03-1999
מחוז הדרום

- 5 -

הצעה משודרת
10.3.98

13. א. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיים

מס' קומות	אחוזי בניה מירביים ב-%			שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	ליעוד
	שטחי שרות לכל הקומות	סה"כ לכל הקומות	שטחים עיקריים לקומה			
+ 1 גלריה	15%	35%	35%	0.165	1	מסחרי

ב. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מוצע

קוד בנין			מס' קומות	היקפי בניה מירביים במ"ר				שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	אזור
ק'	צ'	א'		תכסית מירבית	סה"כ	שטחי שרות	שטחים עיקריים			
לפי מסומן בתשריט			2	125 מ"ר	125 מ"ר	24 מ"ר	101 מ"ר	0.330	2	מסחרי

למ"ב - לפי מסומן בתשריט.

14. שלב ותאריכי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן אישורה.

.../.

לשכת התכנון המחוזית
16-03-1999
מחוז הדרום

- 6 -

~~העמית משה~~
16.3.98

15. אישורים

שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 באר-ע"מ 8489
טלפקס 6272427, 07-6270089

.....חתימת המתכנן.

.....חתימת בעל הקרקע.

.....חתימת הירזם.

