

לשכת התכנון המהווית
 משרד הפנים - מהוז דרום
 26 03 2002
 תתק 3

6-3861

דף הסבר

התכנית באה להסדיר מצב בו היה קיים קיוסק על ייעוד שצ"פ ללא זכויות בניה ולהקנות לו זכויות בניה כשטח מסחרי.

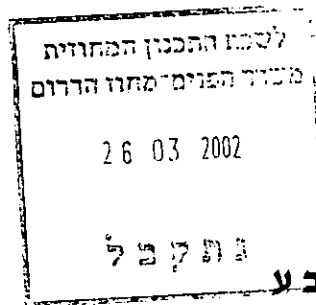
מכיוון שהמגרש קטן ולא ניתן לבצע חניות בתחום מגרש, מקנה התוכנית זכויות בניה על פי הקיים בשטח בלבד.

המבנה הקיים עומד על כ - 51 מ"ר שה"כ ועוד סככה בחזיתו לכיוון דרך מצדה.

המבנה צמוד לחניה ציבורית גדולה מצפון לו.

משרד הפנים מהוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 15/13/015
 היעודה המתוית לתכנן ולבניה החליטה
 ביום 15/12/02
 יו"ר היעודה המתוית

הודעה על אישור הכנית מס' 15/13/015
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5076
 ביום 15/12/02



-1-

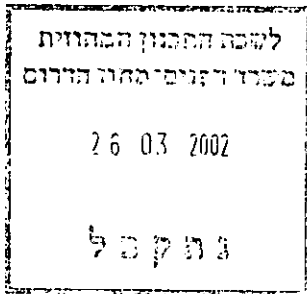
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מפורטת מס' 15/131/03/5 א'

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7/131/03/5

- תקנון -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר - שבע
מקום:	באר - שבע - שכונה ד'
גוש:	38075
חלקות:	50 (חלק) 48 (חלק)
שטח התוכנית:	283 מ"ר
מגיש התוכנית:	שלום רוברט וויזיאן
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (רם מרש מס' רשוי 39616)
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	19.06.98
עדכון:	04.03.99
עדכון:	29.11.99
עדכון:	20.05.01



1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 15/131/03/5 א', שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7/131/03/5, (להלן התוכנית).

2. מטרת התוכנית

קביעת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מסחרי ע"י שינויים ביעודי קרקע משצ"פ למסחרי וקביעת הנחיות בניה.

3. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן התוכנית).

4. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משנה תוכנית מפורטת מס' 7/131/03/5, בגבול קו כחול של תוכנית זו.

5. חלוקה ורישום

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

6. תכליות ושימושים

א. אזור מסחרי - מיועד לחנות ו/ או בית קפה.
ב. דרכים - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת- קרקעיות, מעבר הולכי רגל. וכלי רכב.

7. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. הנחיות כלליות לתשתית

8.1. חשמל

חשמל - הוראות בינוי וחשמל

כל מערכות התשתיות יבוצעו לשביעות רצונן של הרשויות והמוסכמות. 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:

26.03.2002

- 3 -

נתקבל

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אין לבנות בנינים 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.

- 8.2. ניקוז במבנה יהיה באישור מהנדס העיר.
- 8.3. ביוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם עם הרשויות המוסמכות.
- 8.4. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 8.5. ניתן להעביר קווי תשתית בתחום השטחים הציבוריים השכנים באישור מהנדס העיר.

9. עיצוב ארכיטקטוני

- 9.1. חומרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד. יותר השימוש בציפוי אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, בשילוב עם קירות מסך.
לא יותר השימוש בטיח מותז ובטון גלוי בלתי צבוע.
- 9.2. השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.
- 9.3. מערכות חימום וקירור - א. מערכות מיזוג אויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה.
לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מתקנים.
ב. לא תותר התקנתם של דודי שמש על משטחי גגות אלא אם הפתרון יתואם עם מהנדס העיר.
- 9.4. אנטנות טלוויזיה - אין להתקין אנטנות טלוויזיה בתחומי התוכנית וכל התקנת אנטנה מסוג אחר מחייבת תיאום עם מהנדס העיר.
- 9.5. 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 הבנין, ובתיאום עם מהנדס העיר.

10. תנאים להוצאת היתרי בניה

- היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו באישור הועדה המקומית.
11. חניה - החניה תהיה על פי תקן חניה של תוכנית מתאר באר שבע.

12. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מוצע

קוי בנין על-קרקעי	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר						מס' קומות	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	היעוד
	תכסית מירבית	סייה	שטח שרות		שטח עיקרי					
			מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת				
ק'	צ'	א'								
לפי מסומן בתשריט	70	70	-	32	-	38	1	121	1	אזור מסחרי

- הערות: 1. לא תותר הקמת מחסן מעבר לנ"ל ומחוץ לגבולות המבנה העיקרי.
- ניתן לבנות סככה בחזית המגרש עד קו בנין 0 לכיוון דרך מצדה, מבנה זה ייחשב במנין שטחי השרות בטבלה.
- שטחי השרות ישמשו לאיחסון ו/ או סככה בחזית המבנה.

13. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

14. תאריכי ושלבי ביצוע

מועד לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה כחוק.

שרשנסקי-מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר (21 באר-שבע 84894
טלפקס 6272427, 07-6270689

ליועץ המתכנן המיוחדית
ליועץ הנדסי קהתי מיוחדת
26 03 2002
בתק"ש

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע
19.3.02

חתימת המגיש