

מבוא לתכנית מפורטת מס' 72/107/03/5

שטח התכנית ממוקם ברח' מונטיפיורי פינת שדרות רגר באר-שבע על ציר מכללה - עירייה.

לאורך ציר זה לא קיימת פעילות מסחרית.

מגישי התכנית מבקשים להזיז לכיוון הש.צ.פ את השטח המסחרי הקיים לצורך בניית מבנה מסחרי בן קומה אחת

עם 100% זכויות בנייה. כמו כן מתוכננת חניה ציבורית שתשמש את מבקרי הפארק והמבנה המסחרי.



בברכה,

י"ב דרדיקמן
- יכל רשוי מס' 8946
- ת"פ 84161

אדר' צבי דרדיקמן

משרד הפנים מחוז מרכז
ד"ר התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מס' תכנית מס' 72/107/03/5
המשרד הממונה לתכנון ולבניה החליטה
לעשר את התכנית.
מנהל מנהל מנהל
מקומות ומפורטות

הודעה על אישור תכנית מס' 72/107/03/5
זמנה בילקוט הפרסומים מס' _____
נייום _____

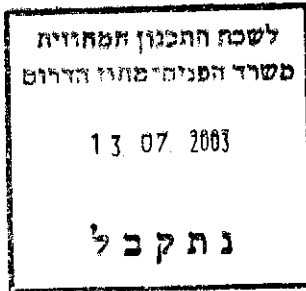
[Handwritten signature]
העמדה משפטי
 17.7.03

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תכנית מפורטת מס' 72/107/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 61/107/03/5
 66/107/03/5



הוראות התכנית

מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : רח' מונטיפיורי פינת שדרות רגר, באר שבע.

תאריך : מאי 2003.

העתק משדרי
14-7-03

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 72/107/03/5, שינוי לתכניות מפורטות מס' 66/107/03/5, 61/107/03/5.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : כ- 3.203 דונם.
4. גושים וחלקות : 38023 חלקי חלקות 79, 68, 38016 חלקה 23 (חלק), 38056 (ארעי) חלקה 1 (חלק).
5. מגישי התכנית : ננסי עזרא ת.ז. 005046990 - רח' עכו 58, שכ' נאות לון, ב"ש.
6. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
עיריית באר שבע.
7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 טלפקס: 02-6289247 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161).
8. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 66/107/03/5, 61/107/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
9. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי, שצ"פ וחנייה ציבורית ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. תכליות ושימושים :
11.1. אזור מסחרי (מגרש מס' 2)
שימושים : מסחר קמעונאי, קיוסק, מסעדה.
11.2. חנייה ציבורית (מגרש מס' 1000)
שימושים: חניית כלי רכב בלבד.
11.3. שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 600)
שימושים: גני נטיעות, ריצוף, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח ונוי כדוגמת מצללות וכד'.
- 11.4. שביל להולכי רגל (מגרש מס' 601)
שימושים: מעבר להולכי רגל, אופניים, רכב חירום, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.
- 11.5. דרכים
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

12. טבלת זכויות בניה, הנחיות ומגבלות בניה

12.1. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 61/107/03/5

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	היקפי בניה מירביים במ"ר				מס' קוי בנין		
			שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ	תכנית מירבית	ק'	צ'	א'
מסחר	2	0.330	101 מ"ר	24 מ"ר	125 מ"ר	125 מ"ר	לפי מסומן בתשריט		

12.2. מצב מוצע:

פרטים כלליים												
אזור	מספר מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				תכנית מירבית	קוי בנין (מ')			מס' קומות מירבי	
			מטרות עיקריות		מטרות שירות			סה"כ עיקרי + שירות	צ	ק		א
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע						
אזור מסחרי	2	330	-----	80%	---	20%	100%	100%	כמסומן בתשריט			1
						*הערה1						

הערה לטבלת מצב מוצע:

*הערה 1: במטרות שירות מעל הקרקע יכללו: מחסן, מרחב מוגן ומתקנים טכניים.

העתק משרדי

14.8.03

13. הנחיות כלליות לתשתיות:

א. שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע.
יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבון, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. מקלטים

: בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

ג. חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	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'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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

14. חנייה

א. החנייה תהיה בתחום התכנית עפ"י תקן תכנית מתאר באר שבע.
ב. מקומות חניה עבור מגרש 2 יתוכננו במגרש מס' 1000 כולל מקום פריקה וטעינה.

15. שלבי ביצוע

: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

16. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה.
ב. אישור תוכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשות תמרור מוסמכת.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

17. חלוקה ורישום

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

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

19. עיצוב אדריכלי

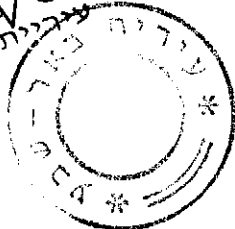
א. המבנה המסחרי יבנה עם חיפוי אבן בתיאום עם מהנדס העיר.
ב. המבנה המסחרי יבנה עם גג שטוח למעט המסתור למתקנים טכניים שיהיה מחומר קשיח בתיאום עם מהנדס העיר.

חתימת עורך התכנית:

חתימת מגישי התכנית:

עבי דודיקמן
א. מ. ב. ל. רשמי מס' 8946
ת. ה. 84161 באר-שבע

1011



פאני ששפורט
מנהלת מחוז הדרום
חתימת בעל הקרקע
אבוטא
מנכ"ל
עיריית באר-שבע