

לשכת התכנון השחודית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 22.07.2003  
 נתקבל

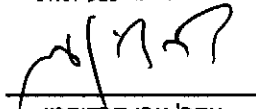
העדה האזורית  
 29.7.03

מבוא לתכנית מפורטת מס' 85/177/03/5

בפינת רחובות טרומפלדור / הפלמ"ח / הל"ה ממוקם מגרש שמשמש היום כמשרדים ומחסן של חב' אביב יעל דרומה.  
 בהתאם לתכנית מס' 177/03/5 חלה על המגרש חובת בניית קולונדה בחזית רח' הפלמ"ח.  
 מגיש התכנית מבקש לבטל את הקולונדה ולקבוע קו בניין 0.0 מ' גם לחזית רח' הפלמ"ח.

בברכה,

צבי דרדיקמן  
 אדריכל רשוי מס' 8946  
 ת.ד. 6330, באר-שבע 84161

  
 אדר' צבי דרדיקמן

משרד המונים מתווז דרום  
 חוק התמנן והבטוח תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 85/177/03/5  
 הועדה המבטוחית לוחמן ולבניה הודליטה  
 ביום 29.7.03 אישר את התכנית.  
 סגן המנהל המבטוחית  
 סגן המנהל

הזדעה על אישור תכנית מס' 85/177/03/5  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5202  
 מיום 4/9/03

דעתק משרדי  
29.7.03

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
22.07.2003  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר שבע

עיר עתיקה

תכנית מפורטת מס' 85/177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5

הוראות התכנית

מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : באר שבע, רח' טרומפלדור פינת רחובות הפלמ"ח - הל"ה.

תאריך : פברואר 2003.

17-07-2003

הערה משודדי  
29.7.03

1. שם התכנית
  2. מסמכי התכנית
  3. שטח התכנית
  4. גוש וחלקות
  5. מגיש התכנית
  6. בעל הקרקע
  7. עורך התכנית
  8. יחס לתכניות אחרות
  9. מטרת התכנית
  10. ציונים בתשריט
  11. תכליות ושימושים
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 85/177/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").  
 0.835 דונם.  
 38004 חלקי חלקות 8, 9, 10, 16.  
 אביב יעל דרומה בע"מ ח.פ. 510184476 - רח' הצורף 5, חולון.  
 מנהל מקרקעי ישראל.  
 אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161) טלפקס: 02-6289247.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
22.07.2003  
נתקבל

11.1. אזור לשימוש כללי (מגרש מס' 1) שימושים: באזור זה יותרו כל התכליות והשימושים המותרים באזור מרכז ומסחר כמוגדר בתקנון תכנית מתאר מס' 102/02/15 (פרק יב') לרבות בתי מלאכה זעירים שאינם מטרידים ושמשלבים בפעילות ואופי האזור.

11.2. דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

12. טבלת זכויות בניה, הנחיות ומגבלות בניה  
12.1. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 177/03/5

הערות	קוי בנין מזעריים			מס' קומות מירבי	% בניה מירבי בכל קומה	% בניה מירבי בק"ק	% בניה מירבי עם קולונדה	% בניה מירבי	שטח המגרש (מ"ר)	שטח מגרש מזערי לבניה (מ"ר)	אזור
	אחור	צדדי	חזיתי								
2. ראה פרק ה' סעיף 6.	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0 או קולונדה	3 (ק"ק + 2)	80	80	150	120	450-1799.9	450	שימוש כללי

הערות לטבלת מצב קיים: (פרק ה' סעיף 6): באזור זה יותרו כל התכליות והשימושים המותרים באזור מרכז ומסחר כמוגדר בתקנון תכנית המתאר. (פרק יב') לרבות בתי מלאכה זעירים שאינם מטרידים ושמשלבים בפעילות ואופי האזור.

12.2. מצב מוצע

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב-%)				שטח מגרש	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
3	כ	מ	ס	80%	150%	30%	-----	120%	-----	327	1	אזור לשימוש כללי
	ב	ת	ש			1						

הערות לטבלת מצב מוצע:  
 \*הערה 1: במטרות שירות מעל לקרקע יכללו: מחסן, מקלט תיקני ומתקנים טכניים.  
 \*הערה 2: בקו בניין צדדי 0.0 מ' עם גבול מגרש שכן לא יאושר פתחים מכל סוג שהוא.

העתק מסודי  
29.7.03

13. הנחיות כלליות לתשתית :

- א. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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'

לשכת התכנון המחוזית  
מסד הפנים מחוז הדרום  
22.07.2003  
נתקבל

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

14. מקלטים : בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישור.

15. חנייה : התכנית תהיה עפ"י תקן החנייה של תכנית מתאר באר-שבע ובכפוף למגבלות ולתנאים כפי שנקבעו בהודעה בדבר הכנת תכנית מס' 115/102/02/5 לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

16. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה. ב. היתרי הבניה למלאכה ינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

17. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

18. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי 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.

19. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

20. רעש : בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק ידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990).

21. עתיקות : שטח עתיקות : שטח המכיל עתיקות. פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י נספח המתחייב מחוק העתיקות (הכוונה לתנאי המנהל עפ"י לשון החוק).

חתימת בעל הקרקע:

חתימת ממשל התכנית:

חתימת עורך התכנית:

אביב יעל דרומה בע"מ

ע"פ דריקמן  
אדריכל וטרי מט' 8946  
ת.ד. 84111 באר שבע 8330