

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

24.05.2005

נתקבל

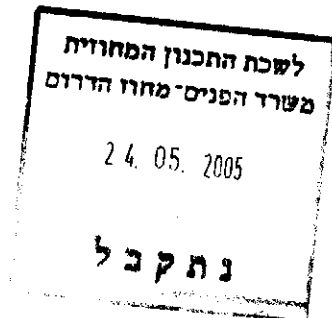
מבוא לתכנית מס' 21/192/03/5

מגיש התכנית - בעל מספרה בשם "סלון סופרסטייל נלה" הנמצאת בחזית מסחרית של בניין מגורים קיים ברח' יוהנה ו'בוטינסקי 26 שכל נווה זאב, מבקש להוסיף שטח בנייה 28 מ"ר עבור גלריה חדרי עבודה בחלל פנימי.

[Signature]
העתק משרדי
24.5.05

משרד הפנים מחוז הדרום
דוק ומתן תעודת זהות - 1945
21/192/03/5
11/5/05

הודעה על אישור תכנית מס' 21/192/03/5
5438
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 10/9/05
מיום



מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 192 / 21 שינוי לתכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 192 / 6 ולתכנית
מס' 5 / במ / 130

[Handwritten signature]
העתק משרדי
24.5.05

מחוז : הדרום

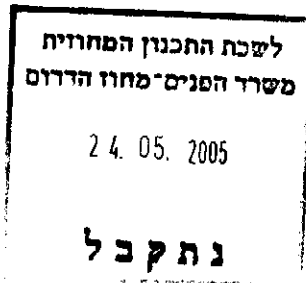
נפה : באר שבע

מקום : רח' יוהנה ז'בוטינסקי 26 פינת רח' אביגדור מאירי, שכל' גוה זאב, באר שבע

תאריך : 02.02.2005

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 192 / 21 שינוי לתכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 192 / 6
ולתכנית מס' 5 / 03 / 130.

2. מסמכי התכנית :
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 250 : 1 (להלן "התשריט").
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.



3. שטח התכנית : 5,737 ד'

4. גוש : 38190
חלקה : 14, 26 (חלק), 23 (חלק)

5. מגיש התכנית : ברלס גלה – "סלון סופרסטייל גלה" רח' יוהנה ז'בוטינסקי 26 באר שבע.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

7. עורך התכנית : ארנוס אלכסנדר, רח' אבישי 20 באר שבע

8. יחס לתכניות אחרות :
כל הוראות תכניות מס' 5 / 03 / 192 / 6 ו 5 / 03 / 130 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

9. ציונים בתכנית : לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. מטרת התכנית :
א. תוספת זכויות הבנייה למסחר המהווה חלק מחזית מסחרית (שם המסחר היום הינו "סלון סופרסטייל גלה") הנמצא ברח' יוהנה ז'בוטינסקי 26 בהתאם לפירוש הבאה :
1) תוספת שטח עקרי 28 מ"ר.
2) הקמת 2 קומות בחלל פנימי.
ב. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

11. תכליות ושימושים :
א. אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית - מגרש מס' 59.
במגרש קיים בניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת קרקע. בחלק מחזית המסחרית המסומן בתשריט כ-"מיקום לתוספת" (שם המסחר היום הינו "סלון סופרסטייל גלה") מותר הקמת קומה נוספת לשימוש גלריה וחדרי עבודה ע"י חציית חלל פנימי בגובה 6 מ'. שטח התוספת 28 מ"ר יחשב כשטח עקרי. יתר השימושים בחזית המסחרית נשארים ללא שינוי לפי תכנית מס' 5 / 03 / 130.
ב. דרכים : מיקום ורוחבי הדרכים כפי המסומן בתשרים.
ג. זכות מעבר לציבור – בתחום מגרש מס' 59 כמסומן בתשריט ומיועד להולכי רגל בלבד. בתחום המעבר תותר הקמת מצללה (פרגולה) בקו בניין "0" לאורך חזית מזרחית לפי תכנית מס' 5 / 03 / 192 / 6. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת המקרקעין.

Handwritten signature and date:
העתק משודי
24.5.05

גתק

העתק משד"י

- 3 -

12. טבלת זכויות בניה מצב קיים :

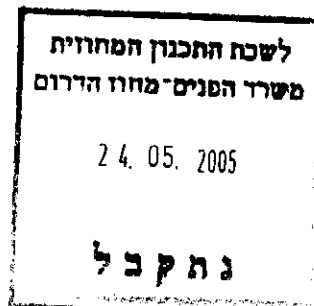
קווי בנין **	מס' קומות	מס' יח"ד	תכנית מרבית	זכויות בניה במ"ד				שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד
				סה"כ	שטח שרות	שטח עקרי	מיקום			
א ז ק										
עפ"י התשריט	+ 10 קומה מסחרית	+40 * 2	35%	+ 6500 500(מסחר)	2000	+ 4500 500(מסחר)	מעל הקרקע	3,800	59	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
				1200	1200		מתחת לקרקע			

* - 2 קומות הוספו בהתאם להקלה לפי החוק.
** - קווי בין מתחת לקרקע – עד גבולות המגרש.

13. טבלת זכויות בניה מצב מוצע :

קווי בנין *** ****	מס' קומות			מס' יח"ד	תכנית מרבית	היקפי בניה מרביים למגרש במ"ר				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד
						סה"כ	שטח שירות		שטח עקרי			
	ק	צ	א				מזל לקרקע	מתחת לקרקע	מזל לקרקע			
לפי המסומן בתשריט	10 + קומה מסחרית * + מרתף			42	35%	6500 (מגורים) + 528 (מסחר) + 1200 (מרתף)	2000	1200	4500 (מגורים) + 528 (מסחר) **	3814	59	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית

- * - בקומה מסחרית גבוה תותר קומה נוספת בחלל פנימי כאמור בסעיף מס' 11.א. לע"ל.
- ** - תוספת 28 מ"ר עבור המסחר המסומן בתשריט כ-"מיקום לתוספת" בלבד. מידה 14 מ' המסומנת בתשריט מפינת הבניין עד למיקום התוספת הינה משוערת בלבד.
- *** - קווי בנין מתחת לקרקע – עד גבולות המגרש.
- **** - קו בנין "0" ברוטת דרך מס' 7 מיועד למצללה (פרגולה) בלבד כאמור בסעיף מס' 11.ג. לע"ל.



הערת משדדי
24.5.05

- 4 -

14. הנחיות כלליות לתשתית :

- א. שירותים הנדסיים : ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ובאישורו ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
ב. מקלטים : הבניה תהייה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורם.
ג. חשמל :

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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 חשמל	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' בכבלים אלו. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

15. חניה :

חניה בתחום המגרש לפי תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע וחלקית במפרץ חניה עבור חזית מסחרית.

16. תנאים למתן היתרי בניה :

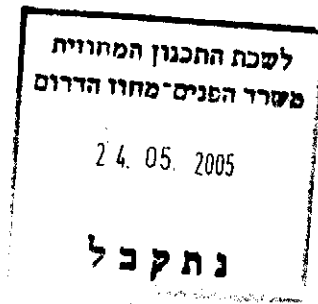
היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

17. חלוקה ורישום :

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

18. הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל, המועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.



- 5 -

19. תאריכי ושלבי ביצוע :
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

[Handwritten signature]
העתק משדדי
24.5.05

חתימות :

מגיש התכנית

בעל הקרקע

[Handwritten signature]
אריאל ארנשטאם
מ.ר. 11746

עורך התכנית