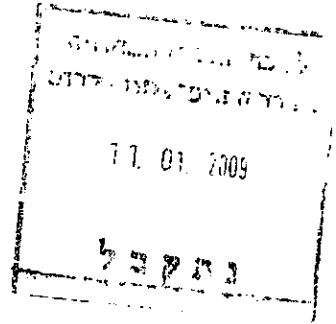
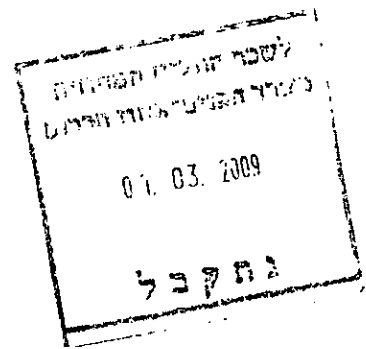


תק G001 A08



מבוא לתכנית מס' 124/177/03/5

תכנית זו באה לשנות זכויות בנייה בתחום מגרש מס' 1 שהוא בשימוש מסחרי לחנויות ומשרדים.
שינוי הקולונדה לשטח מסחרי עקב שינויים דומים שנערכו במגרשים צמודים בהמשך לרחוב.



משרד המבחנים מרחוז זלום	
חוק התכנון והבניה נ"מ 1965	
124/177/03/5	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 1/9/08	לאשר את התכנית
מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור הבנת 124/177/03/5
בוטלה בליקוט הפרסומים מס' 3939
מיום 6/4/09

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 124/177/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 177/03/5, 37/177/03/5

העיר העתיקה

תאריך : 20.11.05
21.12.06
07.03.07
21.05.07
27.06.07
27.08.07
25.12.07

1. **שם בתכנית :** תכנית מפורטת מס' 124/177/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 37/177/03/5 ו-177/03/5.
2. **מסמכי התכנית :** התכנית כוללת: 4 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד, תשריט ערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט) המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **שטח התכנית :** 797.8 מ"ר.
4. **מקום נפה :** עיר עתיקה באר שבע, פינת רמב"ם אצ"ג. באר שבע.
5. **גוש וחלקה :** גוש שומה 38012 חלקה 2 (חלק) .
6. **מגיש התכנית :** חב' רקיעים בע"מ, רמב"ם 2 באר שבע. טל': 6277123-08, פקס: 6277377-08
7. **בעל הקרקע :** רשות הפיתוח קרית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע טלפון: 6264200-08 פקס: 6264203-08
8. **עורך התכנית :** אריקה לאוב ארכי רשיון מס' 25275, ת.ד. 1291 באר שבע 84112 טל': 6209393-08, פקס: 6209397-08.
9. **מטרת התכנית :** הגדלת זכויות בנייה באזור מסחרי ב' ע"י ביטול קולונדה.
10. **ציונים בתכנית:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. **יחס לתכניות אחרות :** התכנית משנה את תכנית מס' 177/03/5, 37/177/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
12. **תכליות ושימושים :**
 - א. אזור מסחרי ב' : בשטח המיועד יותר לבנות מבנה למטרות מסחר כגון: חנויות, משרדים, בתי אוכל וכדומה.
 - ב. דרכים : תוואי ורוחבי הדרכים - כמסומן בתשריט.
13. **הנחיות בנייה :** הקולונדה תיסגר עם ויטרינות בהמשך למפלס החנויות באותם חומרים לפי פרטי הבקרה הקיימים.
14. **הג"א :** מיגון עפ"י הוראות הג"א.

15. זכויות בנייה

טבלת מצב קיים

קווי בניין			מס' קומות מעל לקרקע	תכסית מירבית % - ב	שטח בנייה שירות % - ב	שטח בנייה עיקרי % - ב	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש מס'
צדדי	אחורי	קדמי							
0	0	3+0 מ' קולונדה	4 +3 ק"ק	80	קרקע 10%	קרקע 70%	572	מסחרי ב'	1
					קומה 20%	קומה 60%			
			4		70	250			סה"כ

טבלת מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות מירבי	זכויות בנייה מירביים במגרש ב- %						שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
		תכסית שטח מירבית % - ב	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות				
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
כמסומן בתשריט (2)	4	91	331	35.5 (1)	-----	295.5	-----	582	1	מסחרי ב'

הערות :

1. השטחים הנכללים בשטחי שירות : כניסות, מדרגות ומעברים ורטיקליים בבניין ומרחבים מוגנים עפ"י חוק.
2. בנייה בקו בניין 0 בתנאי חזיתות אטומות.

16. הנחיות אדריכליות :

התנאי לבנייה בקו בניין 0 צדדי ואחורי הוא אי פתיחת פתחים, בתנאי קיר אטום.

17. הנחיות כלליות לתשתית :

כגון : אספקת מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל וטלפון יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית ומהנדס התברואה המחוזי. הבניינים יחויבו להתחבר לרשת הביוב המרכזית בהתאם לחוקי העזר לביוב ובהתאם להוראות משרד הבריאות.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני 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'

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

18. חניה :

החנייה תתוכנן עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר שבע. בכפוף למגבלות ולתנאים כפי שנקבעו בהודעה בדבר הכנת תכנית מס' 115/102/02/5 לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

19. תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית בתנאי שיפוץ המבנה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

20. חלוקה ורישום :

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

21. הפקעות לצורכי ציבור :

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

22. תאריכים ושלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

אריקת תנאים
ת.ז. 4505
שבע
עורך התכנית

רקיעים
ביתור והשקעות מע"מ
ח.פ. 51-173306-5

22. חתימות :
התנאים לתכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תוקם מתואמת עם רישום התכנית. החתימה וההודעה על כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוגשה השטח ונזותם עמנו הסכם מתאים ביינו, ואין התנגדותנו או באה נזותם הסכמת כל בעל זכות בשטח הנ"ל ו/או כל ישות מוסמכת, לפי כל הוראות יע"מ כל דין.

לפנינו הוצגו תנאי התנאים לתכנית, כפי שהם או ייעשה על ידנו. לפי כל הוראות יע"מ כל דין. אין בהתייחסותנו או בהסכמתנו הכרה או הודאה בענין הסכם כאמור ו/או יזום על זכותנו להסלקו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש תנאי על פני זכויות בלשתי, בשטח, ו/או על כל זכות אחר. הנוכחת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, נכון התייחסנו ניתנת אך ורק מקודת מכת התכנית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום