

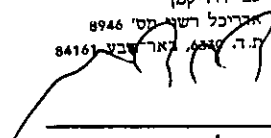
6-4116

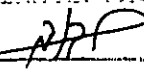
**מבוא לתכנית מפורטת מס' 76/177/03/5**

שטח התכנית ממוקם ברח' סמילנסקי - עיר עתיקה בבאר שבע.  
מגישי התכנית מבקשים שינוי יעוד מאזור מגורים משולב לאזור מסחרי, הגדלת זכויות בנייה ותוספת קומה.

לשכת התכנון והמרחב  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
01.10.2003  
נתקבל

בברכה,

צבי דרדיקמן  
אג"מ רשמי מס' 8946  
ת.ד. 84161, באר שבע  
  
אדר' צבי דרדיקמן

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והמרחב תשנ"ה - 1985  
76/177/03/5  
המחוז המרכזי  
תאריך: 15/9/03  
  
סג"מ המחוז

76/177/03/5  
5237  
16/11/03  
הודעה על אישור תכנית מס.  
מיום

1  
מרחב תכנון מקומי באר שבע

עיר העתיקה

תכנית מפורטת מס' 76/177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5



הוראות התכנית

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : באר שבע, רח' סמילנסקי 4.

תאריך : פבחאר 2003.

22-09-2003

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 76/177/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקב"מ 1:100 (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : 0.400 דונם.
4. גושים וחלקות : 38004 חלקה 54 (חלק), 38033 חלקה 97 (חלק).
5. מגישי התכנית : מרק עזרא ת.ז. 2674700, אמנון זוארץ ת.ז. 2262312 - ת.ד. 2126 באר שבע.
6. בעלי הקרקע : מרק עזרא ת.ז. 2674700, אמנון זוארץ ת.ז. 2262312 - ת.ד. 2126 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 : על תכנית זו יחולו הוראות תכניות מס' 115/102/02/5, 177/03/5 למעט השינויים המוצעים בתחום גבולות תכנית זו.
9. מטרת התכנית : הסדרת אזור מסחרי ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**לשכת התכנון הממוזנת**  
**משרד הפנים - מהוז הדרום**  
  
 01.10.2003  
  
**נתקבל**

11. תכליות ושימושים :  
 11.1. **אזור מסחרי** (מגרש מס' 1)  
 שימושים : מועדון לילה, גלריה לאומנות, מנהלה ומתקנים טכניים.  
 גובה מירבי: 3 קומות.
- 11.2. **דרכים**  
 מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
12. **טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה**  
 12.1. **מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 177/03/5**

הערות	קוי בנין מזעריים			מס' יח"ד מירבי	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
	אחורי	צדדי	חזיתי									
1. סה"כ 80% בניה בק"ק במקרה מסעדה. 2. גובה מירבי יהיה 4.75 מ'. גובה מירבי לבנין 2 קומות יהיה 7.00 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה.	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0	1 + עסק	2(ק"ק+1)		45%		75%		200	אזור מגורים משולב

**12.2. מצב מוצע:**

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-%)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
	א	ק	צ		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
3	0.0	0.0	0.0	100%	217%	17%	—	200%	—	287	1	אזור מסחרי
	*הערה 2					*הערה 1						

**הערות לטבלת מצב מוצע:**

- \*הערה 1: במטרות שירות מעל לקרקע יכללו : מחסן, מקלט תיקני ומתקנים טכניים.
- \*הערה 2: לא יותרו פתחים מכל סוג שהוא בקירות בקו-בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'.

13. שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע ואישור ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

14. מקלטים : הבניה תהיה בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

15. חשמל : א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה 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 והרשמה  
 עשרת השנים  
 01 10 2003  
 נתקבל

ב. 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.

16. 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.

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

18. תנאים למתן היתר בניה: א. היתר בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה.  
 ב. בהיתר הבניה תובטח עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1990, מניעת רעש, 1992).  
 ג. בהיתר הבניה יכללו הפרטים הבאים:  
 1. מערכת כניסה עם חלל מעבר פנימי המבטיחה כי בכל עת אחת הדלתות סגורה. כל דלת תהיה בעלת כושר בידוד אקוסטי של 25dB(A) לפחות.  
 2. חלונות המבנה יהיו חלונות אקוסטיים בעלי כושר בידוד אקוסטי של 25dB(A) לפחות.  
 3. מערכת מגביל קול בכל קומה שתבטיח מפלס רעש מירבי של 90dB(A) בקומת הקרקע ו- 80dB(A) בקומות השניה והשלישית.  
 ד. היתר הבניה יתאם עם היחידה לאיכות הסביבה.

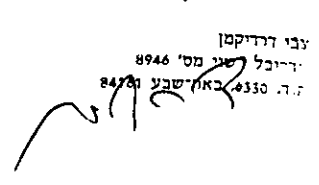

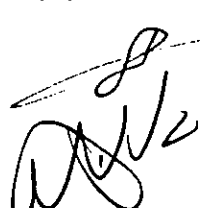
19. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

20. 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.

21. עיצוב ארכיטקטוני : ציפוי החזיתות יהיה מאבן טיבעית באישור מהנדס העיר.

22. רעש : בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק ידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדן עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר - התש"ן 1990, מניעת רעש התשנ"ב 1992). עפ"י דרישת המשרד לאיכות הסביבה, יעביר לו מגיש התכנית תוצאות מדידות רעש שיערכו עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

23. 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 עורך התכנית:    
 חתימת מגישי התכנית:    
 חתימת בעלי הקרקע: 

ע"י הרדיקמן  
 ירויבל שני מס' 8946  
 ת.ד. 4330 באר שבע 8470