

מס' תעודת זהות: 10710210215  
 תאריך הולדת: 14/6/04  
 03.05.2005  
 תפקיד

### דף הסבר

התכנית מוגשת על מנת לאפשר קידום מימוש תכנית המתאר המייעדת את האזור נשוא התכנית למרכז מטרופולין ובכך לאפשר תחילתו של שינוי באזור מרכזי בעיר וייועד למרכז מטרופוליני בתכנית המתאר החדשה של ב"ש.

על פי תכנית זו יתאפשרו תכליות ושימושים שונים מהקיימים בשטח כולל מגורים, דיור מיוחד, מלונאות, מסחר ועוד.

כתוצאה מהמעבר החד שאזור זה אמור לעבור, מוגדרים בתכנית זו תנאים למתן היתרי בניה והוראות מעבר המאפשרים מימוש התכנית בשלבים.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוקף ע"י ועדה  
 שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

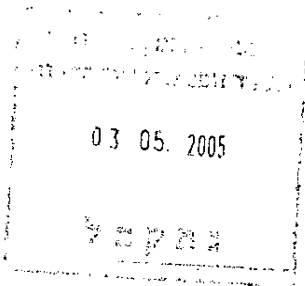
מס' תעודת זהות: 10710210215  
 תאריך הולדת: 14/6/04  
 תפקיד: \_\_\_\_\_  
 חתימה: \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 10710210215  
 כורסמה מילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום 7/7/05

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 107/102/02/5

שינוי לתכנית מתאר מס' 59/102/02/5 ולתכניות מפורטות מס' 28/104/03/5, 47/104/03/5 ו 44/104/03/5



- תקנון -

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : באר-שבע - דרך חברון
- גושים וחלקות : 38014 חלקות : 13 - 24, 27 (חלק), 28 - 30, 38041 חלקה 18 (חלק), 38046 חלקה 4 (חלק), 38049 חלקה 53 (חלק)
- שטח התכנית : 106.68 דונם
- מגיש : עיריית באר-שבע, מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- המתכנן : שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רמי מרש מס' רישוי 39616) שד' שזר 21 מיקוד 84894 טל. 6270689-08 פקס. 6209126-08
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, עיריית באר-שבע ואחרים
- תאריך : 09.12.99
- עדכון : 29.3.05

## 1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 107/102/02/5, שינוי לתכנית מתאר מס' 59/102/02/5 ולתכניות מפורטות מס' 28/104/03/5, 44/104/03/5, 47/104/03/5.

## 2. מטרות התכנית

א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז מטרופוליני ע"י שינויים ביעודי קרקע.  
ב. שינוי תוואי דרך ארצית מס' 60 מדרך חברון לשדרות רוטשילד.

3. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## 4. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התכנית).
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט).
- ג. סקר שימושי קרקע.

## 5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכניות מפורטות מס' 28/104/03/5 ו 47/104/03/5 ו 44/104/03/5 ולתכנית מתאר מס' 59/102/02/5, בגבול תכנית זו.

התכניות המפורטות החלות בשטח התכנית נשארות בתוקף על כל מרכיביהן (כגון: חלוקת המגרשים, מספורן, שטחים ציבוריים, זכויות בניה וכיו"ב) למעט הגדרת יעוד הקרקע, התכליות והשימושים של "אזור תעשייה" המשתנים במסגרת תכנית זו ל"מרכז מטרופוליני" על כל שימושיו ותכליותיו השונים.

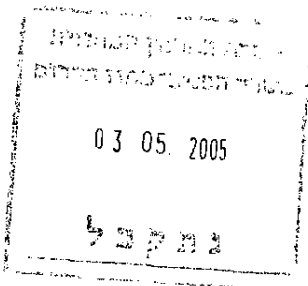
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות האחרות יחולו הוראות תכנית זו.

## 6. שימושים מותרים

- א. מרכז מטרופוליני (מתחמים א, ב')
- מתחם א' (צפוני), יותרו השימושים הבאים:
  1. משרדים
  2. מוסדות ציבור מטרופולינים וכלל עירוניים.
  3. מסחר
  4. מלונאות ופנאי.
  5. מגורים.
  6. דיור מיוחד (דיור מוגן, מעונות סטודנטים).

מתחם ב' (דרומי), יותרו השימושים המותרים במתחם א' למעט מגורים ודיור מיוחד.

ב. דרכים - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת-קרקעיות, מעבר הולכי רגל וכלי רכב.



**7. הוראות לעריכת תכניות מפורטות ותנאים למתן היתרי בניה.**

- א. בתכנית מפורטת למתחם א' (הצפוני) יובטח בין היתר כי תנאי להוצאת היתרי הבניה להקמת מבנים רגישים, כגון: מגורים ודיור מיוחד, יהא קביעת התנאים ההנדסיים והפעולות שינקטו על ידי היוזם להנחת דעתם של מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה, באופן שתובטח איכות החיים של הדיירים.
- ב. תכנית מפורטת שתוגש לפי הוראות תכנית זו תכלול בין מסמכי סקר בדבר השימושים הקיימים בכל מבנה בתחום תכנית זו. סקר כאמור יוגש לחוות דעת משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- ג. לא יינתן כל היתר בניה מכוח הוראות תכנית זו בלבד. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכניות מפורטות כאמור בסעיף קטן א' להעיל.
- ד. הריסת מבנים בשטח התכנית הבנויים באסבסט, תעשה בכפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לעבודה עם מוצרי אסבסט.
- ה. קרקעות מזהמות יפונו לאתרים מורשים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. יזם תכנית מפורטת יהיה אחראי לתכנון וביצוע מגוונים אקוסטיים ככל שידרשו באישור המשרד לאיכות הסביבה ובתאום עם מע"צ.
- ז. בין קו הבניין לשפת דרך ראשית מס' 60 – שד' רוטשילד, תיאסר כל בניה או חניה.
- ח. בתחום קו הבניין תותר בניה קיימת בלבד, ללא תוספות.

**8. הוראות מעבר**

בניינים ושימושים קיימים שהותרו טרם כניסת תכנית זו לתוקף (להלן: "בניינים ושימושים חורגים") ובניינים ושימושים קיימים העומדים בניגוד להוראות תכנית זו והמיועדים לפי תכנית זו להריסה (להלן: "מבנים להריסה") יישארו כבניינים חורגים או כשימושים חורגים או מבנים להריסה באופן שכל שימוש בהם המחייב היתר בניה ו/או היתר לשימוש כדין יוצא בהתאם ובכפוף להוראות תכנית זו ובנוסף תידרש עמידה בתקני איכות אוויר לאזורי מגורים.

**9. חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר ב"ש.

**10. עתיקות**

פיתוח בתחום שטח העתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בביקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבניה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.

**11. שלבי התכנית**

- א. תוקף התכנית יקבע 18 חודשים מיום פרסומה למתן תוקף (ברשומות)
- ב. התכנית תבוצע בשלבים תוך 20 שנה מיום אישורה.

שרשבסקי-מרש אוריכלוס בע"מ  
שד' שז"ר 21 ר.א.ר-שבע 84894  
טלפקס 6272427, 07-6270689

..... חתימת המתכנן

מספר תעודת זהות: 310101010101010101  
03.05.2005  
ג. ר. ל. ל.

מינהל מקרקעי ישראל  
פאנל ששפורטט  
מנהלת מרחי חדרים

..... חתימת בעל הקרקע

3.4.05  
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

..... חתימת היזם ✓