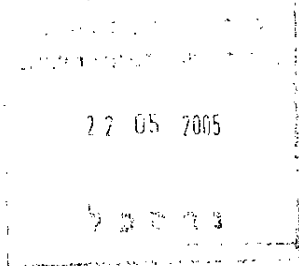


6-4998

תכנית מס' 140/102/02/5



דף הסבר

התכנית מוגשת על מנת לאפשר סלילת זרך, רחוב יעקב גרשפלד בקטע הדרך שבין שדרות זור לשדרות בן גוריון בטווח שבין אזור התעשייה לשכונה ג'.
 תכנית זו מבטיחה את זכות הדרך לכביש ברוחב 25 מ' ומייעדת את שאר השטח בסביבות הכביש לפארק ציבורי, שטח ציבורי פתוח וליבה עירונית עפ"י עקרונות תכנית המתאר החדשה של ב"ש.
 התכנית מייעדת שטחים סביב רחוב יעקב גרשפלד הן ברמה מתארית (ללא זכויות בניה) והן ברמה מפורטת, כולל שינוי גבולות מגרשים קיימים ספורט, מסחר ושירותים ותעשייה ומתן זכויות ומגבלות בניה.

מיכודי הפניה מדנו דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968
 אישור תכנית מס' 140/102/02/5
 תמונת תוכנית: 6/12/04
 שם: [Signature]
 סמל: [Signature]

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם: [Signature]
 חתימה

הודעה על אישור תכנית מס' 140/102/02/5
 כדרכה בלשון הפרסומים מס' 54/9
 מיום: 24/7/05

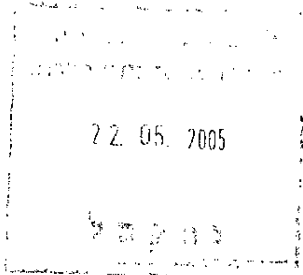
מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 140/102/02/5

שינוי לתכניות מס' 102/02/5, 28/104/03/5, 30/104/03/5, 34/104/03/5, 89/108/03/5,

51/104/03/5, 2027/מק/5, 79/108/03/5

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



- הוראות התכנית -

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: באר-שבע - בין שכונה ג' לאזור התעשייה. נ.צ מרכזי 573,000 - 181,800

גושים וחלקות:

גוש	38031	38045	38049	38051	38064	38076
חלקה	-	7,8,11	-	ארעי	-	-
ח. חלקה	54	9,14	35,53,56		28	52,78

שטח התכנית: 196.055 דונם

מגיש: עיריית באר-שבע.

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 (ר.פ.), עיריית ב"ש, בעלות לא מוסדרת.

חוכרים: אושירה בע"מ, מקורות בע"מ והסוכנות היהודית.

תאריך: 14.07.04

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 140/102/02/5 .
שינוי לתכנית מס' 102/02/5 , 28/104/03/5 , 30/104/03/5 , 89/108/03/5 , 79/108/03/5 ,
51/104/03/5 , 34/104/03/5 , 2027/מק/5 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

א. שינוי תוואי רח' יעקב גרשפלד בין שד' שזר לשד' בן גוריון ע"י שינוי ביעודי הקרקע כמפורט להלן :

1.1 שינוי יעוד שטח הספורט ושטח תעשיה לדרך.

1.2 שינוי יעוד מדרך לשצ"פ, פארק עירוני ולשטח ליבה.

1.3 שינוי יעוד משצ"פ, שטח לבנייני ציבור ושטח למסחר ושירותים לדרך.

1.4 שינוי יעוד מאזור מסחר ושירותים לאזור מסחרי.

1.5 שינוי יעוד משצ"פ לאזור ליבה ולפארק עירוני.

1.6 שינוי יעוד משטח ספורט ושצ"פ לשביל להולכי רגל.

ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

ג. קביעת שטחי הבניה המרביים כמפורט להלן :

1. שטח הבניה המרביים לאזור מסחרי 36,107 מ"ר מתוכם 15,785 מ"ר שטח עיקרי.
(הפחתת 3,432 מ"ר שטח עיקרי).

2. שטח הבניה המרביים לאזור תעשיה 21,578 מ"ר מתוכם 19,616 מ"ר שטח עיקרי.
(תוספת 26 מ"ר שטח עיקרי).

3. שטח הבניה המרביים לשטח הספורט 869 מ"ר מתוכם 724 מ"ר שטח עיקרי
(הפחתת 54 מ"ר שטח עיקרי).

ד. קביעת קווי הבניין, מספר הקומות וגובה מרבי, המרביים לבינוי המוצע.

ה. קביעת הוראות לפיתוח שטח ציבורי פתוח, פארק ציבורי ומעבר ציבורי להולכי רגל.

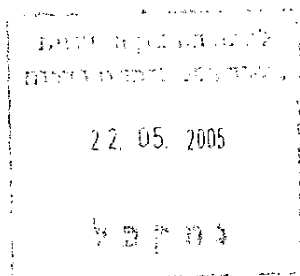
ו. קביעת הנחיות לעריכת תכנית מפורטת לשטח הליבה.

ז. קביעת שטחי החניה לאזורים השונים.

ח. קביעת הוראות לתנאי למתן היתר בניה ולתשתיות.

ט. קביעת הוראות ומגבלות סביבתיות בגין מסמך אקוסטי.

3. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



4. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן התכנית).

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

ג. נספח תחבורה מנחה בק.מ. 1:1250.

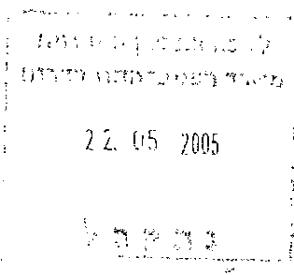
ד. נספח תשתיות מנחה ב.ק.מ. 1:1250.

ה. נספח אקוסטי מנחה, כולל מפת המסמך האקוסטי, סימון המבנים בהם דרוש טיפול אקוסטי דירתי, הקיר האקוסטי ומפה הכוללת חתכים לאורך הכביש.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכניות מסי' 102/02/5, 28/104/03/5, 30/104/03/5, 89/108/03/5,

79/108/03/5, 5/מק/2027, 34/104/03/5, 51/104/03/5 בגבול תכנית זו.



6. חניה

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

7. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

8. חלוקה ורישום

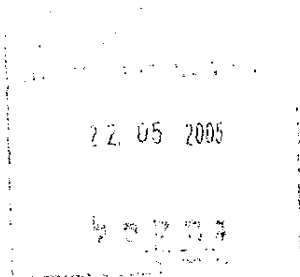
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

9. תכליות ושימושים

א. מגרש מס' 100 - שטח ליבה

יותר השימושים הבאים :

1. יעוד ראשי - מגורים
2. ייעודי משנה- מסחר, מוסדות ציבור ומשרדים.
3. מוסדות מטרופוליניים.
4. דיור מיוחד (דיור מוגן, מעונות סטודנטים).



הנחיות לתכניות מפורטות בשטח ליבה -

1. שטח הליבה יתוכנן בזיקה לשכונה ג' בבניה רוויה תוך דגש על סילואטה מדורגת, מרחקים נאותים בין הבניינים וחניה תת קרקעית מרובה. ע"מ ליצור השבחה לשכונה הבנויה יינתן דגש מיוחד לחומרי הבניה ומורכבותה.
2. בתכנון המתחם חובה לאפשר מעבר הלכי רגל (מדרכה) פתוח, לאורך רחוב יעקב גרשפלד בתיאום עם מהנדס העיר.
3. בתכנון מפורט של המתחם, תינתן עדיפות גבוהה לשיקולים האקוסטיים. דיון להפקדת התוכניות המפורטות, יתקיים לאחר קבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, למסמך האקוסטי שיערך בתאום עמו ויכלול הוראות למניעת מפגעי רעש. ההוראות יכללו בעדיפות ראשונה הנחיות לשמירת מרחקים בין מבנים "רגישים" לכביש, בעדיפות שניה, בניית חיץ אקוסטי בסמוך לכביש ורק בעדיפות שלישית, מיגון דירתו.

ב. דרכים:

1. תוואי ורוחב הדרכים לפי המסומן בתשריט, תותר העברת תשתיות על ותת-קרקעיות.
2. רחוב יעקב גרשפלד והשטחים הצמודים אליו יתוכננו כשדרה ירוקה אשר תכיל הן מסעות לכלי רכב והן פתרונות הולמים להולכי רגל ורוכבי אופניים. יינתן דגש מיוחד מבחינה עיצובית ככביש נופי הנחשף לפארק מצפון.

ג. שביל להולכי רגל -

ישמש למעבר הולכי רגל ואופניים. בשטח זה תותר סלילת מדרכות, גינון, תותר העברת תשתיות על ותת-קרקעיות.

ד. פארק ציבורי - מגרש מס' 300

בשטח זה בעל ערכיות נוף גבוהה לעיר יותרו הפעולות הדרושות לפיתוחו, שימורו וקיומו ובכלל זה נטיעת עצים, פיתוח דרכים להולכי רגל וכן תותר הקמת מתקני משחק, ספורט ונופש פתוחים לכלל הציבור, עבודות פיתוח, גינון, פיסול, מצללות, ריהוט גנני והעברת תשתיות תת ועל קרקעיות. אסורה כל בניה בשטח זה למעט הקמת קיר מגון אקוסטי.

ה. שטח ציבורי פתוח - מגרשים מס' 301-304

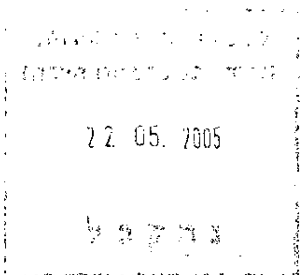
בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, גינון וריהוט גנני וכן העברת תשתיות תת ועל קרקעיות תותר בתחום המגרש הקמת קיר מגון אקוסטי.

ו. אזור מסחרי - מגרשים מס' 400,401 -

תותר הקמת חנויות ומבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, בנייני משרדים, בנייני ושטחי אחסנה ושירותים נלווים כמתקנים הנדסיים, שירותי אוכל הנובעים מאופי הפעילות במקום. בשטחים תת קרקעיים יותרו חניות, מחסנים, חדרי שרות ומתקנים טכניים.

ז. אזור ספורט - מגרש מס' 200 -

ישמש למגרשים פתוחים ומבנים סגורים לשרות המתחם. בשטח המתחם יותר השימושים הבאים: מגרשים פתוחים ומקורים, חדרי חוגים, חדרי כושר, מלתחות, משרדים לשרות האתר.



ח. אזור תעשייה – מגרש מס' 600 -

ישמש להקמת מבני תעשייה נקייה ובלתי מזהמת, בתי מלאכה ומחסנים ומבני עזר לשרות אותם עסקים (משרדים וכדומה), פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה באר שבע להוות מטרד לסביבתם. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות הוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה להבטחת מניעת סיכונים ומפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו יצור אריזה ואחסנה של חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) של דשנים ושל חומרי הדברה וכן יאסרו תחנות כות, בתי יציקה מפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

10. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו למעט שטח הליבה
- ב. בשטח הליבה היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכניות מפורטות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הנו אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
- ד. בהיתרי הבניה לכביש יובטח ביצוע המיגון האקוסטי (המחסום האקוסטי לאורך הכביש והמיגון הדירתי, כמפורט בנספח האקוסטי המנחה) בד ובד עם ביצוע הכביש. תנאי לפתיחת הכביש, יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך כי הושלם ביצוע המיגון האקוסטי כמפורט לעיל.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיו הריסת בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

11. עתיקות:

פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב בחוק העתיקות.

12. מניעת מפגעי רעש :

למניעת מפגעי רעש מתחבורה ינקטו האמצעים הבאים : לאורך הכביש יוצב מחסום אקוסטי בגובה של לפחות 4 מ', בתוואי עפ"י התשריט והטבלה בנספח האקוסטי המנחה. מעטפת המבנים המסומנים בנספח האקוסטי המנחה יטופלו אקוסטית. יעילות המיגון לגן ילדים תהיה 30 דציבל לפחות. יעילות המיגון לדירות מגורים תהיה 25 דציבל לפחות. התכנון המפורט וביצוע המיגון הנ"ל ילווה על ידי אקוסטיקאי מוסמך.

13 . 1. זכויות הבניה מצב קיים

א. אזור בנייני ציבור לפי תכנית מס' 28/104/03/5

מגרש מס' 125 - גובה - עד 14 מ' גובה - 3 קומות.

אחוזי בניה - 60% בקומת הקרקע כולל מבני עזר, 40% בקומה. סה"כ 140%

קווי בניין - קדמי - 5.0 מ'. צדדי - 5.0 מ'. אחורי - 5.0 מ'

ב. אזור מסחר ושירותים לפי תכנית מס' 28/104/03/5

מגרשים מס' 127,128,129 - גובה מבנה מותר מפלס הקומה הגבוהה ביותר לא יעלה על 27 מ' מפלס הכניסה למבנה. מס' הקומות המקסימלי 9 על הגג תותר הקמת ביתן מעלית ומתקני מיזוג אוויר.

אחוזי בניה - 60% בקומת הקרקע כולל מבני עזר, 40% בקומה. סה"כ 120%.

קווי בניין - קדמי - 5.0 מ'. צדדי - 3.0 מ'. אחורי - 4.0 מ'.

ג. אזור מסחר ושירותים לפי 34/104/03/5

מגרש מס' 1 – שטח מגרש 6,075 מ"ר, גובה מבנה מותר – גובה מפלס הקומה הגבוהה ביותר לא יעלה על 27 מ' ממפלס הכניסה למבנה, מספר קומות מקסימלי 9. טבלת אחוזי בניה.

אחוזי בניה מוצעים		מפלס
שימוש עיקרי	שטח שרות	
-	70%	תת קרקעי
32%	10%	ק. קרקע
93%	11%	יתר הקומות
125%	91%	סה"כ

22.05.2006

קווי בניין – קדמי לרחוב שזר 10.0 מ'. תת קרקעי 5 מ'.

צדדי לכיוון צפון – 0 מ' בתנאי עיצוב אדריכלי משותף. תת קרקעי 0 מ'.

צדדי לכיוון דרום – 10 מ'. תת קרקעי 5 מ'.

אחורי – 3.0 מ'. תת קרקעי 0 מ'.

ד. שטח ספורט שכונתי לפי תכנית מס' 79/108/03/5

אחוזי בניה – עד 5% מגודל השטח.

קומה אחת ועד 4.50 מ' גובה.

קווי בניה 7.00 מ' מגבול המגרש.

ה. אזור תעשייה לפי תכנית מס' 28/104/03/5

מגרש 82 - אחוזי בניה – 60% בקומת הקרקע כולל מבני עזר. 40% בקומה א'

גובה בניה - 2 קומות בגובה עד 14 מ'.

קווי בניה – כלפי הדרכים - כמסומן בתשריט, צדדי 4.0 מ'.

13.2. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע :

קווי בניין על ותת קרק' ותת קרק'	מסי קומות מרבי	תכסית מרבית (%)	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בניה מרביים במגרש ב %				שטח מגרש (במ"ר)	מסי מגרש	יעוד
				מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת			
כמסומן בתשריט	2	6%	6%	-	1%	-	5%	14,485	200	אזור ספורט
על קרקעי כמסומן בתשריט תת קרקעי לכל הכיוונים	9 + גג + 2 + קומות מרתף (2)	60%	340%	+ 20% 180% לחניה תת קרק' (4)	20%	-	30% למסחר + 90% משרדי	6,658	400	אזור מסחרי
על קרקעי לפי המסומן בתשריט תת קרקעי ראה הערה (1) (3)	9 + גג + מרתף (2)	42%	216%	+ 30% 40% לחניה תת קרק' (4)	21%	-	35% למסחר + 90% משרדי	6,236	401	אזור מסחרי
כמסומן בתשריט (5)	2	60%	110%	-	10%	-	100%	19,616	600	תעשייה

הערות:

- קווי בניין תת קרקעי במגרש 401 – קדמי לרחוב שזר 5 מ'. צדדי לכיוון צפון – 0.0 מ', קדמי לכיוון דרום – 5 מ'. צדדי לכיוון מגרש 400 – 0.00.
- גובה המפלס הקומה הגבוהה ביותר לא יעלה על 27 מ' ממפלס הכניסה למבנה.
- בגבול הצפון מזרחי של מגרש 401 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בגובה 4 מ' בקו בניין 0 לצפון לאורך 5.4 מ' וקו בניין 0 למזרח לאורך 8.8 מ', בתנאי של קירות אטומים לקווי בניין 0.
- השימושים המותרים בקומת המרתף יהיו, חניות, מחסנים, חדרי מעליות, ומתקנים הנדסיים.
- תותר הקמת בניין שומר בקו הבניין 4 מ' לכיוון רחוב יצחק נפחא בגודל שאינו עולה על 10 מ"ר.

7005 ט 22

7005 ט 22

כללי - כל מערכות התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

14.1. חשמל - הוראות בניוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב 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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

14.2. ניקוז- הדרכים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

14.3. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

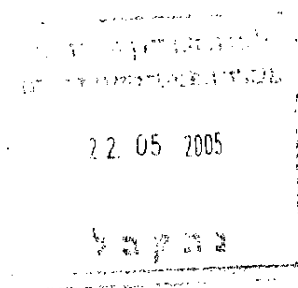
14.4. מים - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

14.5. קווי תקשורת - קווי התקשורת יהיו תת - קרקעיים.

14.6. טיפול בפינוי אשפה - הטיפול בפינוי אשפה יהיה עפ"י הנחיות ואישור עיריית באר - שבע, היחידה הסביבתית.

15. תאריכי ושלבי הביצוע -

התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה הסופי.



שרשבסקי-מורג אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 31 באר-שבע 84894
טלפקס 07-6270689, 6271427

..... חתימת המתכנן

מקורות/חברת מים בע"מ
מרחל הדרום
19.1.05
מנהלת מחוז הדרום
מנהל מקרקעי ישראל
כאנג' ששפורטת

..... חתימת בעל הקרקע

22.05.2005



..... חתימת המגיש

אנושיה בע"מ
שד' בגין 11 בית דגן
טלפון 03-9715579

חברת היהודים
המחלקה לסטמים
החטיבה לניהול נכסי
29-12-2004

חאכריי: