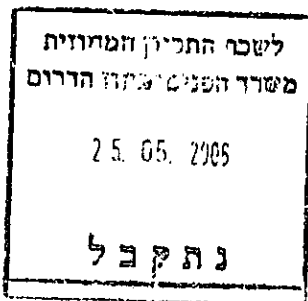


העתק משרוני  
25.5.06

6005370



מ ב ר א

לתוכנית מפורטת מס' 83 / 177/03/5

תוכנית זו קובעת זכויות בניה והנחיות תכנון למגרש ברח' ההסתדרות ע"פ הקווים של תוכנית אב לפיתוח העיר העתיקה, כמו כן מסדירה את רוחב רח' ההסתדרות.

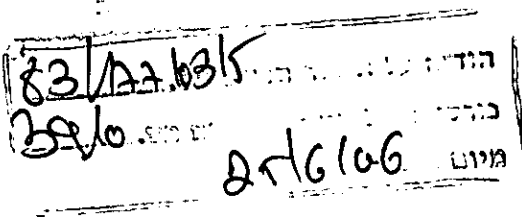
תאור המבנה : בנין בעל 7 קומות על הקרקע ושתי קומות חניה במרתף. קומת קרקע חנויות שתיבונה סביב חצר כניסה פנימית ושש קומות מגורים עד 60 דירות. תינתן אפשרות לבניית משרדים במקום דירות.

על החלקה נמצאים 3 מבנים לשימור, אשר ישמרו וישופצו לפי הנחיות המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות.

המבנים השמורים מיועדים למסחר קמעונאי.

83/177/03/5

6/2/06



מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת מס' 83 / 177/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 177/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 8/177/03/5

הוראות התוכנית

תאריך: 30.01.01  
עידכון: 29.02.01  
02.07.01  
25.07.01  
21.08.02  
26.06.03  
12.09.03  
10.02.04  
20.03.04  
25.04.04  
18.08.04  
03.11.04  
01.03.05  
25.05.05

פרק 1 - התוכנית

1. מחוז: דרום
2. נפה: באר-שבע.
3. מקום: באר-שבע, העיר העתיקה רח' יאיר, רח' גרשון רח' ההסתדרות.
4. גוש : 38002 חלקה 11 (חלק) .  
חלקה 10 (חלק) .  
חלקה 12 (חלק).  
38001 חלקה 11 (חלק).
5. שטח התוכנית : 3,265 דונם.
6. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא " תוכנית מפורטת מס' 83 / 177/03/5  
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 177/03/5 ו 8/177/03/5 .
7. מטמכי התוכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בילתי נפרד מהתוכנית:  
א. 7 דפי הוראה בכתב (להלן: "הוראות התוכנית")  
ב. תשריט בק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט").  
ג. נספח בינוי מנחה, ומחייב לגבי קוי בנין בק.מ. 1:250 (להלן: "נספח בינוי")  
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:250 (להלן: "נספח תנועה").
8. מגיש התוכנית: עיריית באר-שבע .
9. בעל הקרקע: מ.מ.י. (רשות הפיתוח), עיריית באר-שבע
10. עורך התוכנית: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, מס' רשיון 02624, רח' יאיר 43 ב"ש טל:  
08-6278578
11. יחס לתוכניות אחרות : התוכנית משנה את תוכנית מס' 177/03/5, ו- 8/177/03/5 והיא  
כפופה לתרש"צ מס' 4/08/9, ולתוכנית מתאר מס' 115/102/02/5 .
12. מטרת התוכנית : א. הקמת אזור משולב מסחר ומגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע מאזור  
מסחרי לאזור משולב מסחר ומגורים.  
ב. שינויים במספר קומות וקווי בנין.  
ג. צרוף נספח תנועה וחניה מנחה.  
ד. צרוף נספח בינוי מנחה הכולל הנחיות בינוי וקווי בנין מחייבים.  
ה. קביעת תנאים למתן היתר.
13. ציונים בתכנית : לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 - רשימת תכליות, שמושים

2.1 אזור משולב מסחר ומגורים מיוחד מגרש מס' 1

- 2.1.1 באזור זה תותר הקמת בנין מסחרי ומגורים מיוחד.  
המסחר יהיה בקומת הכניסה הקובעת (ק.קרקע), המגורים והמשרדים יוקמו בקומות  
העליונות. תותר להקים דירות רגילות -עד 40 יח"ד בגדלים שונים או, לחליפין, מעונות  
סטודנטים- עד 80 יח"ד. לא יהיה שימוש מעורב של יח"ד. מעונות סטודנטים יתאפשרו  
רק בכפוף להתקשרות עם גוף מוסדי-אקדמאי העוסק בהשכלה גבוהה.
- 2.1.2 שמושי המסחר יהיו חנויות מכל הסוגים, משרדים, כולל שירותי בריאות.
- 2.1.3 את השימושים יהיה אפשר לנצל באחד מ-2 המסלולים:  
א. חנויות בקומת קרקע, משרדים בקומה א, דירות בקומות ב,ג,ד,ה,ו.  
ב. חנויות בקומת קרקע, דירות ביתר הקומות.  
ג. חנויות בקומת קרקע, משרדים בקומה מעל למבנים השמורים, דירות מעונות סטודנטים  
ביתר הקומות.
- 2.1.4 המסלולים יהיו באותן זכויות בניה.
- 2.1.5 מעל לחנויות יהיו גלריות לשימוש מחסנים ומתקנים טכניים .
- 2.1.6 השימוש במבנים השמורים יהיה מסחר קימענאי.

- 2.2 **דרכים** רוחבן ותוויהן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.
- 2.3 **חניה**
- א. התניה תהייה בגבולות המגרש ותתוכנן לפי תקן חניה בתוכנית מתאר באר-שבע בכפוף למגבלות ולתנאים כפי שנקבעו בהודעה בדבר הכנת תוכנית מס' 115/102/02/5, לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ב. הכניסה תהיה מרח' גרשון.
- ג. תקן חניה ליחידת מגורים יהיה 1:1. ליח"ד מגורים במעונות סטודנטים-מקום חניה אחד ל-2 יח"ד.

### פרק 3 . היתרים, זכויות והנחיות בינוי

- 3.1 **הנחיות בינוי**
- א. החנויות בבניין המוצע תתוכננה לחזית דח' גרשון וההסתדרות ולחצר הפנימית.
- ב. הכניסות למבנים השמורים תהינה מהחצר הפנימית ומהפסיו.
- ג. יעוצבו חצר פנימית ופסיו, ויתוכנן חיבור ביניהם באמצעות קומת עמודים  $8.5 \times 5$  מ' ובגובה קומת הקרקע וקומה א', שטחו יחשב כשטח שרות.
- ד. תותר בניית קומה מעל למבנים השמורים. עמודי הקומה הזאת יהיו בתוך חלל המבנים באופן, שלא יהיו גלויים לעין בחזיתות המבנים פנימה והחוצה.
- ה. מתקני חימום, קירור, חמום מים, גז לבישול מכלי נפט, ייבוש כביסה ימוקמו בצורה שלא יראו מחזית הרחובות ויסומנו בתוכנית הבקשה להיתר בניה.
- ו. גובה נקי של קומת קרקע (חנויות) תהיה 5.00 מ' כולל גלריה.
- ז. חלק מהגלריות ישמש גלריה טכנית לצנרות קומות הדירות ויופרד מהחנויות.
- ח. מבואת הכניסה לדירות תופרד מאזור החנויות.
- 3.2 **שימור מבנים**
- על המגרש קיימים שלושה מבנים אשר יש לשמר ולשפץ, ע"פ ההנחיות של המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות. השימוש במבנים יהיה למסחר.
- 3.3 **תנאים להוצאת היתרי בניה**
- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו ולפי תוכנית זו ולפי תוכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית בטרם הוצאת היתר בניה.
- ב. היתרי בניה יוצאו לאחר תאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות.
- ג. הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט הינו תנאי למתן היתר בניה.
- ד. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תוכנית שימור לועדה לשימור לאישורה, כמקובל.
- ה. תנאי לאכלוס הפרויקט יהיה ביצוע בפועל של שימור המבנים המיועדים לכך כולל גדר, שער וסבכה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטות ע"י רשויות התמרור ותנאי לאיכלוס ראשון הינו ביצוע הסדרי תנועה המאושרים.
- 3.4 **הנחיות משרד הבריאות**
- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
- ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארוכתם יהיה מעל הגג הגבוהה ביותר.
- ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.
- ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים בויב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- 3.5 **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 מחוק העתיקות.

3.6 טבלת אזוריים שימושיים, זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים  
 לפי תוכנית מס' 177/03/5

הערות	קווי בנין מתעריים			מס יח"ד מרבי	מספר קומות מרבי	% בניה מרבי בכל קומה	% בניה מרבי בקומת קרקע	% בניה מרבי עם קולונדה	% בניה מרבי	שטח המגרש (מ"ר)	הסיומו	האזור
	אחורי	צדדי	חזיתי									
1. במקרה 300% בניה, יאושרו טר 150% ב-2 קומות הראשונות ועוד 150% בשאר הקומות	0.0 א	0.0 א	0.0 א		פ	80	80	300	300	2159	אפ"ר מותרים באזור כהה עם ציון האות א'	מסחרי א'
2. במקרים של אי שימוש זכויות בניה אלו ראה הערות פרק ה' טעיף 9					תוכנית							

הערה כללית:

1. באזור המסחרי א.ג, ובאזור לשימוש כללי ינתן אישור 300% בניה, בתנאי מפורש שפחתרון החניה הנודרש ע"פ התקן, יבוצע בפועל בתחומי המגרש, למעט מיקרים, בהם ימליץ משרד התחבורה שאין אפשרות לאשר גישה לחניות מטיבות שיימקו ויפורטו על ידו. במקרה זה תאופשר לידום האופציה להקים בופעל חניות בהתאם לנדרש ברדיוס של עד 150 מ' ממגרשו.
2. במקום של פחתים קיימים על קו בנין אפס קייים במגרש הגובל יאושר קו בנין אפס בתנאי של בניית שכטים במקום הפחתים.
3. בקירות הנבנים או העמודים בקו בנין צדדי או אחורי אפס לא יותרו כל פחתים.

העתק משרדי  
 25.5.06

3.7 טבלת אחודים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה - מצב מוצע

מס' יחיד מירבי	קווי בניין (מי) (3) (4)	מס' יחיד מירבי קומות	היקפי בנייה מירביים במגדש (ב- %) (1)		מטרות שירות		מטרות עיקריות		מקום		שטח מגדש (מ"ד)	מס מגדש	יטוד קרקע	
			תכנית שטח מרביית נ- (%)	סה"כ עיקריות שירות (ב- %) מעל ומתחת לכניסה הקובעת	מטרות שירות (5) (2)		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מבנים מוצעים	מבנים לשימור				
					מתחת לכניסה הקובעת	תניה אחר								מבנים מוצעים
40 אר 80 יח"ד במעונות במעונות מסודר	כמסומן בנספח בינוי מנחה	ק.ק. 6 + קומות 2 + קומות מרתף	70	400	20	—	—	37	—	ק.קרקע +גלריות	—	2159	19	משולב מסחר ומגורים
					5	—	—	23	—	—	קומת קרקע			
					5	—	—	40	—	קומה א'	—			
					2	—	—	23	—	—	קומה א'			
					6	—	—	30	—	ק.ב.	—			
					6	—	—	30	—	ק.ג.	—			
					5	—	—	25	—	ק.ד.	—			
					5	—	—	20	—	ק.ה.	—			
					10	—	—	8	—	ק.ו.	—			
					—	—	—	5	95	—	קומות מרתף			

הערה:

(1) גודל זירה ממוצעת 75 מ"ר. במקרה של בניית פחות יח"ד יגדל שטח הממוצע של יח"ד בהתאם,הכל במסגרת זכויות הבניה.

(2) חלק משטח קומה ו' עבור חדר מעליות, מדרגות ומערכות שונות לשימוש הבניין- ייכלל בשטחי שרות.

(3) קווי בניין מתחת למפלס הכניסה – כמסומן בנספח הבניי.

(4) קווי בניין צדדיים 0.0 בתנאי קיראות אטומים – לכנייה חדשה.

(5) שטח גלריות כחלק מקומת הקרקע יכלל בשטחי שרות 15%. השימושים : מסרות סכיניות ומחסנים, הגלריות הינו חלק מגובה החזירות.

העתק משו"י  
25.5.06

פרק 4 הנחיות כלליות לתשתית4.1 פיתוח

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת ותאורה והסדרת ניקוז, הכל באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

4.2 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 הקרקע בין ציר קו 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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
אין לחפור מעל כבלי תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מהוז הדרום.

**4.3 תקשורת**

תכניות התקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חב' בזק והט.ל.כ. הפועלות במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו במגרש לפי תאום עם חב' בזק.

**4.4 ניקוז**

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.

**4.5 ביוב**

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והיחידה לאיכה"ס ויתחברו לרשת הקיימת.

**4.6 מים**

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

**4.7 אשפה**

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.

**4.8 תשתית קיימת**

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

**פרק 5 - כללי**

**5.1 חלוקה ורישום**

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

**5.2 הפקעה לצורכי ציבור**

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, או הרשות המקומית תפקיד את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**5.3 תאריכי ושלבי ביצוע**

מיד עם אישור התוכנית.

י. קסלר  
אדווקט למתכנן ערים  
יאר 43 ב"ש, סלג 08-6278578

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

אחזן צריאן  
מנכ"ל  
החב' הכלכלית לפיתוח ב"ש



היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה מתוונת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי הייצור והקניין בלבד כדי להקנות כל זכות הינה לצרכי הייצור והקניין בלבד ענין אחר בשטח התכנית כל המינימום הדרוש להקניין ונחתם למנו הסכם יתאים כל המינימום הדרוש להקניין ונחתם למנו הסכם בעל זכות ב"ש. זו באה במקום הסכמת כל המינימום הדרוש להקניין ונחתם למנו הסכם, לפי למען הסר כספ מוצהר בזה כי אם נעשה אף ייעשה על דינו הסכם בגין השטח הכרוך בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או הוויאה בקיום הסכם כאמור ו/או יחזור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכות בלשחן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה תלכס כאמור ועפ"י כל זכות שכן החלטתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מחוץ לטווח מניחה מוסקע ישראל מחוץ לטווח

אבי שגב  
מנכ"ל  
עיריית באר-שבע