



## דף הסבר

תכנית זו מסדירה את גבולות מגרש ביג באר שבע וקווי הבניין לפי הבינוי בפועל ותוכניות סלילת כבישים ולמבנה העתידי במתחם.

בתכנית המפורטת 49/104/03/5 שאושרה בשנת 1999 סומן קו בניין לכיוון הרכבת של 60 מ' לאחר שהבניינים כבר הוקמו. בהוראות התכנית נרשמה הערה: "מבנים החורגים בקווי בניין עפ"י התכנית, יוכלו להתקיים כשימוש חורג". תכנית זו מסדירה בנוסף השימוש החורג.



## מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מס' 5/מק/2332

שינוי לתכניות מס' 5/03/104/49

תוכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62.א.א. (א). 2,4,5,7

- הוראות התוכנית -

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	מרכז BIG באר שבע
גוש, חלקה :	38046 ת. חלקה 6, 5, 1,
	38050 חלקה 2 (חלק)
שטח התכנית :	93.600 דונם
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל .
מגיש התכנית :	ביג מרכזים מסחריים, א.ת. יד חרוצים 7 הרצליה פיתוח טל. 09-9577220, פקס. 09-9578686.
המתכנן :	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616) שד' שזר 21 ב"ש 84894 טל. 6270689 פקס. 6209126
תאריך :	17.10.04

### 1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5/מק/ 2332, שינוי לתכנית מס' 49/104/03/5 תוכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62.א.א. (א). 2,4,5,7.

### 2. מטרת התכנית

- א. שינוי בקווי הבניין, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה המותרות לבניה.
- ב. הרחבת דרך בתוואי מאושר.
- ג. שינוי בגודל מגרש מזערי שעליו מותר להקים בניין מ 77.459 דונם ל 76.895 דונם.

3. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

### 4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- א. 4 דפי הוראות בכתב - (להלן הוראות התכנית).
  - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט)

### 5. יחס לתכניות אחרות

בשטח התכנית יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' 49/104/03/5 למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.

### 6. רשימת תכליות ושימושים

#### א. אזור משולב (תעשיה מלאכה ומסחר)

באזור זה יותרו השימושים הבאים: (לפי התנאים והמגבלות הרשומים בתכנית 49/104/03/5)

1. מסחר, שירותים ואחסנה.
  2. תעשיה זעירה ומלאכה.
- ב. דרכים - תוואי ורוחב הדרכים לפי המסומן בתשריט.

## 7. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע.

## 8. תנאים להוצאת היתרי בניה

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י הנחיות תכנית זו ועפ"י הנחיות תכנית 49/104/03/5.

ב. במידה ויידרש מיגון אקוסטי או מיגון נגד רעידות, הפתרון יהיה ע"ח יזם התכנית.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה הגדלת מעביר המים הקיים לניקוז מי הגשם מתחת לפסי הרכבת בתאום ואישור הרכבת.

## 9. זכויות ומגבלות בניה מצב קיים / מוצע.

זכויות ומגבלות הבניה הם לפי הוראות תכנית 49/104/03/5, (למען הסר ספק: שטחי הבניה יקבעו על פי גודל מגרש הנתון בתכנית 49/104/03/5 היינו 77,459 מ"ר מתוכם 61,967 מ"ר שטח עיקרי ב 2 קומות ו - 50% תכסית.

גודל מגרש מינימלי עפ"י תכנית זו יהיה 76,895 מ"ר

קווי הבניין הם לפי המסומן בתשריט – מצב מוצע.

בין קו הבניין לגבול המגרש תותר הקמת מתקנים טכניים וסגירת שטח בגדרות בגובה של 5 מ'.

## 10. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, המיועדים 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 והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

## 11. הנחיות כלליות לתשתיות

### כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

#### 11.1. חשמל – הוראות בינוי 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.

11.2. ניקוז- המבנים יהיה באישור מהנדס הרשות.

11.3. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות .

11.4. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס העיר.

## 12. אישורים

שרשנסי  
שד' ש:  
טלפקט  
84894  
07-62710

חתימת המתכנן

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מיושמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
התייחסנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מהאים מגינר, ואין התייחסנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי כל הורה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השכח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לנסלו בגלל הפרתן ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
ידינו התייחסנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל

חתימת בעל הקרקע

19.6.05  
בני מרכזים מסחריים בע"מ  
השותף הדלילי  
בשם בני מרכזים מסחריים-שותפת מוגבלת

חתימת המגיש