

תכנית מפורטת 19/103/03/5

המרכז האזרחי - באר שבע

עקרונות התכנון

השטח המתוכנן, כ-680 דונם, נועד להיות יחד עם העיר העתיקה את המ.ע.ר של באר שבע. הצורך בתכנון מחדש, התעורר עקב שינויים בתפיסות התכנוניות, תוצאת גידולה של ב"ש מחד-גיסא והתפתחויות שחלו בשטח במשך עשרים השנים האחרונות מאידך גיסא.

בשטח המתוכנן ניתן להכחין בעלושה אזורים: האזור הצפוני מתאפיין ע"י ריכוז של חוסדות ציבור כמו עיריית באר שבע, מועצת הפועלים, בית העם, היכל התרבות וקולנוע קרן.

האזור המרכזי נועד בעיקר למבני משרדים ומסחר, כולל קרית הממשלה ובהזכה בית המשפט. באזור זה נמצא גם מקבץ של בתי מגורים.

האזור הדרומי מתאפיין ע"י שני אלמנטים. במערב מרכז תחבורתי הכולל תחנת אוטובוסים בין-עירונית, תחנת אוטובוסים עירונית ותחנת רכבת. במזרח נמצאים שוק ואזור אחסנה.

את חוט השדרה של התכנית מהווה ציר להולכי רגל העובר מצפון לדרום, הקושר את כל מרכיבי התכנית. ראשיתו בכיכר העיריה והוא מסתיים לפני תחנת הרכבת העתידיה.

התכנית מלווה נספח בינוי לא מחייב אשר מציע פתרונות אורבניים וארכיטקטוניים לעיצוב השדר. תקנון התכנית מכיל הנחיות שבאות להבטיח בינוי ופיחוח ברמה נאותה.

רשת דרכים בשטח התכנית שונתה במידה מסוימת לעומת התכנית הקודמת. הכביש העורקי שחצה את השטח משפון לדרום בוטל וכבישים עורקיים הותוו בהקף בלבד. פתרונות חניה כוללים שטחי חניה עיליים ציבוריים ופרטיים, חניה פרטית חת-קרקעית ומכיוון רב-קומתי.

בחלקה הדרומי של התכנית הושארו מגדשים לתכנון בעתיד, כרזרבה לצרכי תחבורה משתנים כמו חניה נוספת ו/או מנחת למסוקים.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

19/103/03/5

העיריה הממוחזרת ללכנון ולבניה ההלטיה

ביום 27/4/72 לאשר את התכנית.

משרד הפנים

משרד הפנים מחוז הדרום
1965-תשכ"ה

19/103/03/5

הפקדת תכנית מס. 31/10/88

הועדה המוזהב ונלכנון ולבניה החליטה

ביום 31/10/88 להפיק את התכנית.

משרד הפנים

19/103/03/5

משרד הפנים מחוז דרום

משרד הפנים מחוז דרום

19/103/03/5

3952

31/12/79

המלצה הנדרשת להכנת
26.7.93

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 19/103/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 103/03/5

המרכז האזורי

- תקנון -

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר שבע
עיריה	:	באר שבע
גושים	:	38012, 38014 (חלק), 38015, 38016, 38018, 38056 (חלק)
שטח התכנית	:	679 דונם
היוזם	:	מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ב"ש
המתכנן	:	י. ערשבסקי, מ. לוי אדריכלים (ערשבסקי יוסף, מס' רשוני 4604)
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ב"ש ואחרים
תאריך	:	15.2.93

19/103/03/5
מס' 2
9.10.80

1. שם התכנית ומכולתה

תכנית זו תיקרא ת.מ. 19/103/03/5, תיקון לת.מ. 103/03/5, המרכז האזרחי ב"ש (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המוחסם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. גבולות התכנית

נמערב - שדרות הנשיאים.
מצפון ומזרח - שדרות שזר.
מדרום מזרח - דרך חברון ודרך חברון החדשה.
מדרום מערב - שדרות טוביהו.

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז אזרחי ע"י:
3.1 לקבוע שמושי קרקע ותקנות בניה בחחום התכנית.
3.2 להתוות רשת דרכים.
3.3 לקבוע אזורי עיצוב אדריכלי ולהנחות עקרונות את הבינוי.

4. יחס לתכניות אחרות

4.1 על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית מימאר באר שבע וכל התיקונים והשינויים שיחולו בה.
4.2 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות מפורטות אחרות, יחייבו הוראות תוכנית זו.

5. מסמכי התכנית

התכנית מורכבת מתשעה דפי הוראות בכתב, מתשריט ערוך בקנ"מ 1:25,000 ו-1:1,250 ומארבעה נספחים (מנחים בלבד) כדלקמן:
5.1 נספח מס' 1 - תכנית בינוי רעיונית.
5.2 - " - 2 - איזומטריה.
5.3 - " - 3 - חתכים וחזיתות אופייניים.
5.4 - " - 4 - מערכת דרכים מוצעת - הסדרי תנועה וחניה.

6. ציונים בתשריט

בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.

7. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

8. נספח הסדרי תנועה

תכנית הסדרי תנועה, המפרטת את הסדרי גישות הרכב למגרשים תהווה נספח מנחה לתכנית.

9. חניה

9.1. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תכנית המיתאר של ב"ש. במגרשי חניה ישולבו עצים ו/או פסי ירק, לפי הנחית מהנדס העיר. לא ייבנו סככות או מבנים קלים לחניה.

9.2. במגרשים שעליהם אין בניה מאושרת בתאריך אישור התכנית, תהיה החניה במחומי המגרש, כרט למגרשים מס' 1, 6, 7, 9, 30, 73. סימון החניה כגבולות המגרשים בתשריט הוא מנחה בלבד.

10. רשימת תכליות ושימושים

10.1. אזור מסחרי: חנויות, משרדים, כתי מלון במקומות המצוינים בתקנון, תצוגה, אולמות כינוס כולל קולנוע ותיאטרון, מכונים רפואיים, מסעדות, בנקים, אולמי שמחות קיימים בלבד ביום אישור התכנית, מוסדות אוניברסיטה, חניונים, מועדונים, תחנות מוניות, תחנות דלק ורחיצת רכב קיימות בלבד ביום אישור התכנית.

10.2. שטח לבניני ציבורי: מוזאונים, תאטראות, ספריות, אתרי הנצחה, מוסדות עירוניים וממלאכת'ים, מרפאות, מועדונים, מרכזים קהילתיים, גני ילדים.

10.3. אזור מלונאות ונופש: בתי מלון, חנויות, מסעדות, מועדוני ספורט, בריכות שחי, אולמות כינוס.

10.4. שטח למרכזי תחבורה: מסופי תחבורה, חנויות, משרדים, מסעדות

10.5. מגורים: דירות, חנויות במקומות המסומנים כחזית מסחרית.

10.6. שטח אחסנה ושירותי מסחר: חנויות לשווק קמונאי וסיטונאי, שוק, מסעדות, משרדים, מלאכה זעירה שאינה מהווה מטרד, בתי קירור, מחסנים, אולמי שמחות קיימים ביום אישור התכנית בלבד.

10.7. שירותים הנדסיים: מעבר לניקוז. לא תהיה בניה.

10.8. ש.ע.פ.: גנים ציבוריים, מחקני משחק, מחקני ספורט, ציר תנועה להולכי רגל, חניה במפלס תת-קרקעי.

10.9. חניה: חניה וחניה תת-קרקעית.

11. ציר תנועה להולכי רגל

רצועת שטח ציבורי פתוח בין בנין העיריה (מגרש מס' 3) מצפון עד למגרש 66 בדרום, יהווה ציר תנועה להולכי רגל אשר יפותח בזיקה לבניה ופיתוח המגרשים הגובלים בו, על פי תכנית פיתוח וביצוע בשלבים.

12. נספח בינוי

תכנית בינוי רעיונית, איזומטריה, חתכים ומזיחות אופייניים (נספחים מס' 1, 2, 3 לתכנית) הם מבחינת קו מנחה ובאים להסביר את כוונת המתכננים.

13. טמירה על הצורה החיצונית של המבנים

13.1. תותר הקמת דודי שמש בשניבה עם מסתור לדוד, לצידי ואחורי הקולטים.

13.2. לא תותר הקמת אנטנת טלוויזיה, אלא אנטנה מרכזית אחת לכל מבנה.

13.3. חזיתות כל המבנים בתחום התכנית (לא כולל תוספות למבנים קיימים) יצופו

בנסיפס בהיר, קרמיקה או בלוחות שיש נטורים בגוון בהיר. ניתן לשלב קירות מסך.

13.4. לא תותר הקמת גדרות כלפי רחוב או ציר התנועה להולכי רגל. כלפי מגרשים

שכנים יהיו הגדרות מפרופילי מתכת ולא רשת. קירות תמך יבנו מבטון גלוי.

13.5. הסעיפים 13.3 ו-13.4 לא יחולו על מבנים שיעודם אחסנה ומסחר סיטונאי.

14. עיצוב אדריכלי

14.1. עיצוב אדריכלי יחול על מבנים במגרשים עליהם: 1, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 15, 18, 19, 25, 29 - 35, 65, 66, 68, 71, 73.
 14.2. במגרשים אלה בנוסף למפורט בסעיף 13 לעיל יותאמו מפלסי החזיתות וצורתן למבנים השכנים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.
 14.3. לצורך הוצאת היתר לבניה במגרשים אלה יוגשו למהנדס העיר חזיתות המבנים וחזיתות המבנים הגובלים ו/או השכנים בקנה מידה אחיד (1:100).
 14.4. תכנית בינוי, כאשר נדרשת על פי סעיף 16 להלן תהיה בקנה 1:200 וחכייל מכת על, תכנית קומת הקרקע, תכנית קומה אופיינית, חתכים וחזיתות כנדרש.

15. טבלת אזורים ורשימת מגרשים

אזור מסחרי	אזור אפור	ציון ובתשריטו	מגרש ומס'		מס' ומס'		קו	בנין	הערות
			מס'	מס'	בניה וקומות/בניה	מס' וקומה			
			1	2,180	40	2	כ.ב.	3	
			4	6,560	-	5	-	3	(5)(1)
			9	2,920	-	5	-	3	(1)
			10	3,570	40	5	0	0	(30)(1)
			12	1,220	-	5	כ.ב.	3	(30)(11)(8)
			13	6,910	-	5	-	-	(4)
			15	1,310	40	5	כ.ב.	0	(18)(4)
			16	2,110	-	8	-	0	(29)(11)(16)
			17	2,110	-	5	כ.ב.	3	(4)
			18	8,300	40	5	כ.ב.	3	(9)(1)
			20	2,470	-	5	-	3	(9)
			21	2,130	-	5	-	-	(4)
			22	2,480	40	5	כ.ב.	3	(4)
			23	3,400	-	-	-	כ.ב.	(2)
			25	4,710	40	5	כ.ב.	כ.ב.	(29)(16)(11)
			26	1,040	50	4	כ.ב.	3	
			27	1,430	50	4	כ.ב.	0	
			28	7,830	50	3	כ.ב.	3	
			30	930	65	2	כ.ב.	3	
			31	3,890	40	5	כ.ב.	0	(11)
			32	3,170	40	5	כ.ב.	0	(15)(11)
			33	2,450	40	5	כ.ב.	0	(15)(11)
			34	1,380	40	5	כ.ב.	0	(15)(11)(10)
			35	3,750	-	5	כ.ב.	-	(11)(10)(4)
			46	3,710	50	4	כ.ב.	-	(11)(4)
			47	14,970	-	5	כ.ב.	3	(11)
			48	7,280	30	8	כ.ב.	3	(1)
			49	4,800	30	8	כ.ב.	5	
			50	4,160	-	5	כ.ב.	5	(4)
			52	27,840	50	8	כ.ב.	5	(24)
			58	10,390	80	5	כ.ב.	3	(12)
			63	7,350	50	3	כ.ב.	0	(11)
			64	2,580	40	2	כ.ב.	3	(26)(11)
			65	1,280	-	4	כ.ב.	0	(27)
			66	5,250	30	8	כ.ב.	0	
			72	80	-	-	כ.ב.	0	(21)
			73	750	25	8	כ.ב.	3	(1)
			74	20,800	-	-	כ.ב.	3	(25)



הערות	קוי בנין			%	מס' וקומות	%	שטח ומגרש	מגרש	ציון	אזור
	אחורי	אחורי	קדמי	מס' וקומות	מס' וקומות	במ"ר	מס'	מס'	בתשריטת	
(28)(7)(1)	3	3	-	150	12	-	9,510	11		מלונאות ונופש ומתחם בחוס
(4)	-	-	-	200	2	100	1,770	2		שטח חום
(4)	-	-	-	280	4	-	4,750	3		ולבניני ומתחם
(1)	0	0	0	100	3	60	2,240	5		וציבור בחום
(14)(6)(4)	-	-	-	300	3	100	250	6		
(14)(6)(4)	-	-	-	200	2	100	1,680	7		
(9)(4)	5	5	כ.מ.ב.	150	3	-	6,000	8		
(13)(11)	3	3	כ.מ.ב.	150	4	-	7,440	14		
(4)	-	-	-	220	6	60	6,380	19		
(31)	-	-	-	150	5	-	6,670	24		
	-	-	-	150	6	-	2,490	29		
	3	3	כ.מ.ב.	60	2	30	1,290	39		
(11)(3)	3	3	"	150	4	40	3,870	36		מגורים וצהוב
(3)	3	3	"	150	4	40	3,170	37		
(3)	3	3	"	150	4	40	3,310	38		
(23)(3)	3	3	"	260	4	65	2,650	40		
(3)	3	3	"	150	4	40	4,230	41		
(3)	3	3	"	150	4	40	3,550	42		
(3)	-	-	-	-	-	-	2,290	43		מגורים וכתום
(3)	-	-	-	-	-	-	2,770	44		מייוחד ומתחם
(3)	-	-	-	-	-	-	1,930	45		ובתום
(7)	3	3	כ.מ.ב.	75	3	50	8,030	60		אחסנה ואפור
(7)	3	3	"	75	2	50	11,850	61		ושרותי ומתחם
(7)	3	3	"	75	3	50	15,500	62		מסחר ובטגול
(11)	3	3	"	80	2	40	17,550	64		אשרותים ופסים והנדסים ואלכסונ. וסגולים
(17)							440	91		
(19)	0	0	כ.מ.ב.	20	2	10	23,340	68		ותחבורה ופסים
(22)	-	-	"	-	-	-	10,920	69		אפורים
(20)	-	-	"	20	1	20	4,250	70		ואלכסונ.
(21)	-	-	"	-	-	-	34,750	71		ומתחם ובחום
	-	-	-	-	-	-	9,240	67		ועשה ופסים
	-	-	-	-	-	-	18,000	85		ולתכנון וכתומים ובעתיד ואלכסונ.
(14)							12,900	76		ו.ש.צ.פ. וירוק
							26,750	77		
							3,500	78		
							3,020	79		
(17)							6,390	81		
(17)							2,850	82		
							4,500	83		
							1,020	84		
							1,180	86		
							2,140	87		
							6,350	88		
							250	90		

2018/2019

X

אזור	ציון	מגרש	שטח	% ומס'	% ובניה	וקומות	ובניה	קוי בנין	הערות
		מס'	במ"ר		במ"ר	מס'	מס'	וצרדי	ואחריו
אשכנז	אירוק	75	250						
אשכנז	אירוק	91	5450						
אשכנז	אירוק	92	6020						
אשכנז	אירוק	93	5780						

16. הערות לטבלת אזורים ורשימת מגרשים

16.1. בכל מקרה שיהיה שוני בין הוראות התשריט לבין הוראות טבלת האזורים יקבע הרשום בטבלת האזורים.

16.2. "כ.מ.ב." פירושו כמפורט בתשריט.

16.3. סטו - מעבר מקורה לפני חזית מסחרית בקומת הקרקע, ברוחב 3.5 מ' לפחות, בגובה עד 5.5 מ', לאורך רחוב או ש.צ.פ., בקו בנין 0 גם אם מראה הרוזטה אחרת.

16.4. הערות למגרשים בטבלה:

- (1) תומר בניה לפי תכנית בינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- (2) הכל לפי ת.מ. 10/103/03/5 (מגדל שבע) על תיקוניה.
- (3) הסדרי חניה במגרשים 36-45 יהיו לפי ת.מ. 8/103/03/5 ו-14/103/03/5 (מגורים).
- (4) תומר בניה על תפרושת קיימת בלבד.
- (5) תומר הקמת חנויות שאופיין תואם את אופי האתר כמו פרחים, ספרים, אומנות וכית קפה, באישור הוועדה המקומית. תובטח הופעה נאותה של המבנה כלפי כיכר העיריה וכלפי שדרות שז"ר.
- (6) לצורך חישוב חניה למגרש ניתן להשתמש בחניה במגרש 77 (ש.צ.פ.).
- (7) הבניה מותנת בהסדר הוואדי, לשביעות רצון מהנדס העיר. תנתן זכות מעבר לצורך אחזקה לעובדי הרשות המקומית. תקנות בניה, שלא צוינו בתקנון זה יהיו לפי ת.מ. 16/103/03/5 (אחסנה ושרותי מסחר).
- (8) בחזית הדרום מערבית של המבנה יתוכנן מעבר ברוחב של 5 מ' לפחות, אשר יצור גישה אל החניה שאחורי המבנה ולמגרש מס' 77 (ש.צ.פ.).
- (9) זכות מעבר דרך חניה במגרש מס' 18 לחניה במגרשים 14 ו-17.
- (10) זכות מעבר דרך לחניה במגרש 34 דרך מגרש 33. הבניה במגרש 33 תותאם בעיצוב כללי של החזיתות ובמפלסי המבנה לבית הקיים במגרש 34.
- (11) יתוכנן סטו (ראה סעיף 16.3 לעיל) כמסומן בתשריט.
- (12) תומר הקמת קומה מסחרית אחת ומעליה 4 קומות חניה מסחרית.
- (13) מגרש מס' 19 - נועד להקמת בית המשפט.
- (14) גישה לרכב למגרשים 6 ו-7 תותר דרך מגרש מס' 77.
- (15) הסדרי בנייה וחניה במגרשים 31-33 יהיו בהתאם להחלטת מהנדס העיר.
- (16) בנוסף לתכליות המפורטות בסעיף 10.1 לעיל תותר הקמת חנויות, מסעדות ובית מלון. יוכן תכנון אחיד למגרש 15 ו-25.
- (17) מיזעד להסדר ניקוז הוואדי.
- (18) אחוז הבניה המותר יהיה משטח המגרש לא כולל 1,480 מ"ר שטח חניה פרטית.
- (19) המגרש נועד לרכבת ישראל, תומר הקמת תחנת רכבת, בקצה הצפוני של המגרש, לפי תכנית בנוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. בתחנה יותר שלוב חנויות בשטח מירכבי של 1,000 מ"ר.
- (20) המגרש נועד לתחבורה העירונית, תומר הקמת מבנה של תחנת אוטובוס. כמו כן יותר קירוי רציפים, נוסף לאחוז הבניה המותר.
- (21) הכל לפי ת.מ. 17/103/03/5 (תחנת "אגד").

- (23) יותר שימוש למשרדים בקומת הקרקע בלבד.
- (24) מגרש 52 נועד למכלול בניני משרדים. לא תותר הקמת מבנים במגרש זה לפני הגשת תכנית בינוי כוללת ותכנית עיצוב אדריכלי, לאישור הוועדה המקומית.
- (25) הנכל לפי תכנית מפורטת מס' 21/103/03/5 (הקניון).
- (26) החניה למגרש זה תמצא פתרון במסגרת החניה במגרש 64 א'.
- (27) תותר הרחבת המבנה, בשטח עד 180 מ"ר בקומה, ס"ה עד 540 מ"ר, בתנאי של עיצוב חזיתות לרוחב וגובה המבנה כולו, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- (28) באחוזי הבניה יכללו כל השטחים הבנויים לרבות מרתף ומתקנים, פרט למקלט תקני.
- (29) קו בנין 0 לשביל, מזרחית למגרש 15. קו בנין 0 מחייב בין המגרשים 15 ו-25.
- (30) זכות מעבר למגרשים 9 ו-10 דרך חניה - מגרש 91.
- (31) הבניה תהיה על פי תפרושת קיימת, אולם ניתן לשנות את התפרושת במידה ויימצא פתרון חניה לפי תקן, בגבולות המגרש.

17. שטח עתיקות מוגבר

פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות מוכרז, לפי המסומן בתשריט, ייעשה רק לאחר ביצוע סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות, עבודות פיתוח ובניה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות על פי המחייב מחוק העתיקות.

18. אחוזי בניה וקו בנין

- 18.1. שטחים לא יכללו באחוזי הבניה גם אם גובהם עולה על 2.20 מ'.
- 18.2. במכנים קיימים ייחשבו מרתפים מסחריים באחוזי הבניה. במכנים שלא אושרו ביום אישור התכנית יישמשו המרתפים לחניה ומקלטים בלבד ולא ייחשבו באחוזי הבניה.
- 18.3. גלריות ייחשבו באחוזי הבניה.
- 18.4. חניה מקורה, שהיא חלק אורגני של המבנה, לא תחשב באחוזי הבניה.
- 18.5. קו בנין 0 לכוון מגרש שכן שיעודו אינו ש.צ.פ., דרך או חניה ציבורית, הוא קו בנין המחייב את שני המגרשים ודורש קיר אטום וחזית מחואמת.

19. שירותים הנדסיים:

- 19.1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
- 19.2. ביוב - כל מובנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 19.3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
- 19.4. רשת הכבלים, עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושירותי תקשורת אחרים, תהיה תת-קרקעית.

20. שלבי ביצוע

בגלל אופי התכנית, שהוא בעיקרו מילוי בין מגרשים בנויים, לא יהיו לתכנית שלבי ביצוע והיא תבוצע ללא שלבים במשך 12 שנה.

21. אישורים:

שרטוט ימי א מדש אדריכלים
ישראלית להנדסה
057-72427

Handwritten signature

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

ענין: אישור תוכנית עבודה...
מספר תוכנית: 44308
תאריך: 21.7.13

חתימת בעל הקרקע

Handwritten signature