

21.10.88  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 נתקבל בתאריך

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

אתר שווקים מיוחד, תיירות  
 ונופש פעיל במבואה הדרומית

תכנית מפורטת מס' 21/106/03/5

תקנון

הדרום	מחוז:
באר-שבע	נפה:
ע"י דרך אילת - בין דרך חברון ונחל באר-שבע	מקום:
106,425 מ"ר	שטח התכנית:
38040 , 38039	גושים:
	חלקות:
הועדה המקומית לתכנון ובניה	היוזם:
ג. קרטס - אדריכל ומתכנן ערים	המתכנן:
ינואר 1988/אפריל 1988/יולי 1988	תאריך:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 תכנית מס' 21/106/03/5  
 על שטח של  
 106,425 מ"ר  
 בשיטתה מס' 123/489  
 מס' 23,1287  
 יו"ר הועדה

1. שם התכנית: אתר שווקים מיוחד, תיירות ונופש פעיל במבואה הדרומית לעיר, תכנית מפורטת מס' 21/106/03/5.
- 1.2 חלות התכנית התכנית הזאת (להלן התכנית) תחול על האתר כמותחם בקו כחול בתשריס הנלווה אליה (להלן התשריס).
- 1.2.1 מסמכי התכנית: 8 דפי התקנון, התשריס בק"מ 1:1250 והנספחים דלהלן:
- נספח מס' 1: בינוי - נספח מנחה בלבד
  - נספח מס' 2: אזור שווקים - נספח מנחה בלבד
  - נספח מס' 3: עיצוב אדריכלי - נספח מנחה בלבד
  - נספח מס' 4: תחבורה - נספח מחייב המהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.
- 1.3 יחס לתכניות אחרות: על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר באר-שבע ותכניות מפורטות שאושרו כחוק, אלא אם כן צויין ו/או נדרש אחרת בתכנית ולענין זה יהיו הוראותיה של התכנית מכריעות בכל מקרה של סתירה.
- 1.3.1 התכנית הינה מכוחה של תכנית מתאר מס' 32/102/02/5 - אתר תיירות ושירותי דרך במבואה הדרומית לעיר, תנאי עיצוב מיוחדים, ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 15/106/03/5.
- 1.4 מסרת התכנית: להשחלב במסגרת תכנית אתר תיירות ושירותי דרך במבואה הדרומית לעיר, ובתנאי עיצוב מיוחדים בציביון ובסגנון יחודיים.
- 1.4.1 התווית שטחים ו/או תכליות, יעודים ושימושי קרקע - עבור מוקד ציבורי כלל עירוני, תיירות ותיפקודים משלימים ו/או נלווים.
- 1.4.2 פיתוח השוק הבדואי.
- 1.4.3 חשיפת מימצאים ארכיאולוגיים ושילובים בשטח מיועד לשטח ציבורי פתוח.

2. אתר שווקים

מיוחד:

השטח - מגרש מס' 1 כמסומן בתשריט - יסווג כציבורי במסגרת הש.צ.פ. הכלל עירוני ומיועד לשמש כאתר משולב, ו/או רב תכליתי לשווקים וירידים, אירועים, מופעים, תיירות ונופש.

2.1 מתן היתר:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית ליתן היתרים לתכליות, יעודים, שימושי קרקע ושימושים בכלל - בכפוף לתכנית וכדלקמן:-

2.1.1

שוק בדווי - רוכלים (באזאר) ובהמות, ירידים וכיו"ב, פעילות מימכר שוקית, אירועים ומופעים.

2.1.2

מבני ו/או מתקני שירות ו/או משטחי דוכנים הדרושים לתיפקודי האתר ו/או הפעלתו, ולרבות עבודות קרקע, פיתוח, תשתית, דרכי גישה, חניות, גיבון, נסיעות, סיכוך וגידור.

2.1.3

לא תותר בניית מבנים מבניה קשה ו/או מבני קבע אחרים עבור יחידות המימכר השוקיות.

2.1.4

בנוסף לאמור לעיל, רשאית הועדה להתיר תיכנונו ו/או פיתוחו של האתר - בשלבים.

2.2 מגבלות הבניה

2.2.1 קוי בניה

קוי הבניה יהיו כמסומן בתשריט - למעט חומות, גדרות וקירות תומכים לרבות מבנה שירותים ציבוריים וביתן שמירה - אותם ניתן לבצע בקו בניה אפס בתנאי תיאום עם משרד מהנדס העיר.

2.2.2 אחוזי הבניה

אחוזי הבניה המותרים יהיו בשיעור של עד 5% משטח המגרש.

2.2.2.1 באחוזי הבניה יכללו: שטחי בנין, ברוטו, המקורים בגג מבניה קשה.

2.2.2.2 באחוזי הבניה לא יכללו: מקלטים ציבוריים, ביתנים ו/או מתקנים הנדסיים לרבות מבנה על פי באר, סככות צל ציבוריות, סוככים מתקפלים ו/או ניידים ו/או ברי קיפול או ניידים, ואוהל בדווי.

### 3. מגרש למסחר ותירות

השטח - מגרש מס' 2 כמסומן וכמצויין בתשריט - יסווג כמסחרי ומיועד לשמש כמוקד השלמת והגברת המשיכה עבור מטרות התכנית והפעילויות הקשורות בתיירות, כגון מסעדה ובית קפה, מכירת מזכרות וחפצי חן יחודיים, מלאכת מחשבת יחודית בתנאי שהינה מתבצעת ברמה זעירה, סוכנות מידע וטיולים, שירותי תירות ואולם לתצוגה אור-קולית.

3.1 מתן היתר במגרש זה, היזם רשאי להציע והועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית ליתן היתרים לתכליות, יעודים, שימושי קרקע ושימושים בכלל - בכפוף לתכנית ובתנאים הבאים:

3.1.1 תכנון מוקדם היזם יגיש פרוגרמה ותכנון פרוייקט (תכנון מוקדם) לאישור עקרוני (אישור מוקדם) - בתיאום עם משרד מהנדס העיר. התכנון יתבסס במלואו על נספחי התכנית - בכל הקשור לצורת המבנה, השימוש בחמרי בניה, פיתוח השטחים הפתוחים כולל מבנה בד משוריין לקירווי המבנה, חניות ודרכי גישה.

3.1.2 אחוזי בניה לא יעלו על 50%. באחוזי הבניה ייכלל כל מבנה מקורה, למעט סככות צל לציבור מבניה קלה ומבנה בד משוריין ושאינם מחוברים לבנין.

3.1.3 מספר קומות קומה אחת - לרבות יציעים.

- 3.1.4 שירותים  
(בתי שימוש)  
יש להתקין שירותים בכל יחידת מסחר על פי תקנים שבתוקף.
- 3.1.5 מבני עזר  
לא תותר בניית מבני עזר למעט בניית מקלס (גם ר' סעיף 9 להלן).
- 3.2 חניה וגישות  
חניה לרבות סדרי גישה למגרש, יהיו בהתאם לתקן תכנית מיתאר באר-שבע חניה - במסגרת ו/או באמצעות החניון הכללי לאתר שוקים מיוחד ומשטח הציבורי הפתוח (הולכי רגל) - כל ענין לגופו.
- 3.3 תשתית לפיתוח  
כל סדרי התשתית והפיתוח ו/או ביצועם ו/או הנובע מהם, יהיו על אחריות היזם לרבות התיאום עם משרד מהנדס העיר.
4. שטח עתיקות:  
השטח - מגרש מס' 10 כמסומן ומצויין בתשריט יסווג כש.צ.פ. עם חפירות ארכיאולוגיות - והידוע כאתר עוזיהו המלך.
- 4.1 שימור עתיקות:  
פיתוח השטח ייעשה רק לאחר ביצוע סקירה ארכיאולוגית מוקדמת בפיקוח אגף העתיקות והמוזיאונים.
- עבודת הפיתוח בשטח תלווה ע"י אגף העתיקות אשר בידיו הסמכות להורות על שימור ו/או שילוב שרידים בעבודות הפיתוח.
5. רצועת חייץ -  
ש.צ.פ.  
השטח - מגרש מס' 5/1 מדרך חברון עד רח' המלאכה כמסומן ומצויין בתשריט - מיועד לשמש לאפשרות פיתוח ציר הולכי רגל. רצועת החייץ תשמש למעבר

קוי תשתית עירוניים ותעלת ניקוז. בשטח רצועת החייץ לא תותר כל בניה.

השטח - מגרש 5/2 מרח' המלאכה עד גבול התכנית בדרום כמסומן ומצויין בתשריס - מיועד לשמש, בדומה למגרש 5/1 - לאפשרות פיתוח ציר הולכי רגל וחלות עליו הוראות זהות לאלה של מגרש 5/1.

השטח - מגרש 5/3 רצועת ש.צ.פ. הדרומית כמסומן ומצויין בתשריס - מיועד לשמש שטח להסדרת נחל באר-שבע. בשטח זה ישומרו ערכי הנוף וכל שינוי בתווי הנחל, שיפוליו ואופי הצמחיה ייעשו בתנאים שייקבעו ע"י מהנדס העיר.

6. שרותי דרך: השטח - מגרש מס' 6 כמסומן בתשריס יהיה בתנאים ו/או מגבלות בהתאם לתכנית מפורסת 15/106/03/5.

7. מבנים לשימור ושיקום

הבאר המסומנת בנספח פרוט מס' 2 בסימן 12 תשולב במסגרת השוק הבדווי, תוך התאמה למסגרת תכנון השוק.

7.1 הבאר המסומנת בנספח פרוט מס' 2 בסימן 11 - תשומר ותשולב במסגרת שירותי הדרך.

7.2 לגבי כל היתר בניה המתיחס למבנים לשימור, יהא רשאי אגף העתיקות במשרד החינוך והתרבות לדרוש תיאום על פי ההסדר הקיים.

8. עיצוב

8.1 דגשים בתנאי

עיצוב הצביון והסגנון היחודיים יופקו תוך עיצוב ושימוש בצורות חומרים ומרכיבים כדלקמן:- חזות המאפיינת סגנון בניה ונוף מזרחיים.

9. הצפות (של מים),

מבנים תת קרקעיים,

ניקוז ושירותים

הנדסיים אחרים באתר התכנית ובהתאמה לגבהים, קיימת רגישות מיוחדת לנושא הצפות - עונתיות ו/או מחזוריות - הנובעות מפעילות חורף של נחל (וואדי) באר-שבע. נושא זה מהווה מגבלה מיוחדת לגבי בנית מרתפים ומבנים תת-קרקעיים, והועדה המקומית רשאית לשלול בנייתם באתר התכנית.

9.1 הפקעות לצרכי

ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה מקומית ויירשמו ע"ש עיריית באר-שבע, בתהאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א', ב' - במסגרת הדרישות לצרכי ציבור כלל עירוניים.

10. אופן ביצוע התכנית

ותנאים להוצאת

היתר בניה: כוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית או חלקים ממנה רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

10.1

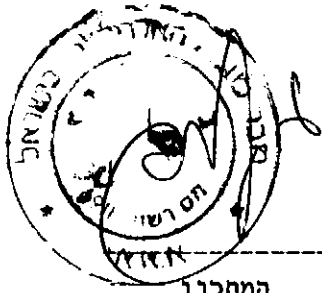
ייקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים וחניות ציבוריות, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, קוי סלפון ותאורה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעת רצון מהנדס העיר ורשויות הנוגעות מן השירותים האלה.

10.2

תוכן ותאור תכנית חלוקת מגרשים מבוססת על מפת מדידה סופוגפית בכל מיתחם לבינוי ועיצוב ארכיטקטוניים על פי תכנית הבינוי.

10.3 תאריכי ושלבי

ביצוע התכנית: התכנית תבוצע בשלבים ותסתיים תוך 7 שנים.



המתכנן

בעל הקרקע

היוזם

חתימות:

5.10.88

תאריך:



מסמך מס' 3645

תקופת התשלום: 1988

מס' מס: 3645

תאריך: 2/26/85

מס' מס: 377

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

תאריך: 6/4/83

Handwritten notes and signature on the left page.

Stamp on the left page: מס' מס: 3645, תאריך: 2/26/85, מס' מס: 377, תאריך: 6/4/83.

Stamp on the right page: מס' מס: 3645, תאריך: 2/26/85, מס' מס: 377, תאריך: 6/4/83.