

15 I 85

הענין - N-208

הועד
נתקבל
15/3/95

ק ר י ת ה מ מ ש ל ה

ד ב ר

התוכנית המוצעת מייעדת מגרשים להקמת קרית הממשלה בבאר-שבע.

הקרית באה לרכז את שדותי הממשלה בעיר והיא כוללת את בנין בית המשפט ומבנה משרדים עבור כל המשרדים הממשלתיים, אשר יש להם שלוחות בבאר-שבע.

קרית הממשלה ממוקמת בלב המע"ר ומהווה חלק אינטגרלי ממנו. אין היא מהווה אי נפרד ומגודר, כדוגמת ערים אחרות, ומתוך כך מוקמו חנויות בקומת הקרקע.

דבר זה יבטיח פעילות אנושית גם בשעות בהם משרדי הממשלה אינם פעילים ועשוי אף להוזיל את הפרוייקט.

לצורך השגת מבנה רציף של מבנה משרדים הופסק רחוב וולפסון לפני כניסתו למתחם הקרית והפך לרחוב ללא מוצא. רחוב הנרייטה סולד, שישימש עורק תנועה חליפי, הוארך עד דרך הנשיאים.

משרד הפנים
מנהל תכנון
מס' 24/103/03/5
תאריך: 18/5/95
החלטת הוועדה
מס' 34/103/03/5
מס' 4305

34/103/03/5

8100
004/014
18.4.96

[Handwritten signature]

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב א ר - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' 34/103/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 19/103/03/5

ק ר י ת ה מ מ ש ל ה

- ת ק נ ו ן -

| | |
|--|-------------|
| הדרום | מחוז: |
| באר-שבע | נפה: |
| באר-שבע | ירייה: |
| 38015 (חלק), 38016 (חלק), 38018 (חלק) | גושים: |
| 57.280 דונם | טח התוכנית: |
| מנהלת הקמת קריות הממשלה ובתי המשפט | היוזם: |
| שרשבסקי - מרש אדריכלים (י. שרשבסקי, מס' רשו' 4604) | מתכנן: |
| מנהל מקרקעי ישראל | נעל הקרקע: |
| 10.5.94, עדכון 13.6.94 | תאריך: |

שם התוכנית ותכולתה

תוכנית זו תקרא ת.מ. מס' 34/103/03/5, שינוי לת.מ. מס' 19/103/03/5, קרית הממשלה באר-שבע (להלן התוכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

מטרת התוכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת קרית הממשלה בבאר-שבע ע"י:

1. קביעת שמושי קרקע ותקנות בניה.

2. שינוי ברשת דרכים.

יחס לתוכניות אחרות

3.1. על תוכנית זו תחולנה כל התקנות של תוכנית מתאר באר-שבע וכל התיקונים והשינויים שיחולו בה.

3.2. התוכנית כפופה לתוכנית מפורטת מס' 19/103/03/5, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו.

מסמכי התוכנית

1. 8 דפי הוראות בכתב.
2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:10,000 ו-1:1250.
3. נספח בינוי מנחה.
4. נספח תנועה.

ציונים בתשריט

בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.

הפקעות לצרכי ציבור

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

חניה

7.1. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תוכנית מתאר באר-שבע. במגרשי חניה ישולבו עצים ו/או פסי ירק, לפי הנחית מהנדס העיר. לא יבנו סככות או מבנים קלים לחניה.

7.2. תותר בנית חניה רצופה למגרשים 18 ו-19 ומתחת לשצ"פ מספר 79 א' ו-79 ב'.

7.3. תותר הקמת תחנה לשטיפת כלי רכב בתחומי החניה התת-קרקעית במגרש 19.

7.4. תותר חניה תת-קרקעית פרטית מתחת למגרש 81.

רשימת תכליות ושימוש

- 8.1. שטח לבנייני ציבור - מגרש מס' 18: 1. בית משפט. 2. דואר, מזנונים או מסעדות לשרות בית המשפט בשטח כולל עד 500 מ"ר.
- 8.2. אזור מסחרי: 1. משרדים. 2. חנויות, מסעדות ומזנונים בשטח כולל של 5,000 מ"ר בקומת הקרקע בלבד. לא תותר הקמת חנויות שעשויות לגרום מטרד לפעילות סדירה של משרדי הממשלה.
- 8.3. שצ"פ - מגרשים מס' 78, 79 א', 79 ב', 81. שטח ציבורי פתוח שבמרכז הקריה מהווה מעבר וכיכר עירונית. לא יוקמו גדרות בין ש.צ.פ. לבין המגרשים בתחומי התוכנית ומרווח קווי בנין יהווה המשך טבעי, מבחינת ריצוף ופיתוח לשטח ציבורי פתוח.
- תכליות מותרות:
גנים ציבוריים, ציד תנועה להולכי רגל, כיכר עירונית, אלמנט מים, פרגולות, ריהוט רחוב, מעליות ומדרגות מקורות מחניה תת-קרקעית ותאורה...
חניה תת-קרקעית פרטית במגרש 79 א' תוצמד למגרש 18.
חניה תת-קרקעית פרטית במגרש 79 ב' תוצמד למגרש 19.
חניה תת-קרקעית ציבורית תהיה במגרש 81.

נספח תנועה

נספח תנועה המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית, שיאושר ע"י משרד התחבורה, יפרט הסדרי תנועה, חניה, הספקה וגישות לכלי רכב והולכי רגל בתחומי התוכנית.

1. נספח בינוי

נספח הבינוי בא להסביר את כוונת המתכנן, ובמיוחד את התייחסות המבנים לכיכר שבמרכז הקריה. הוא מנחה בלבד ואינו מחייב.

1. עיצוב אדריכלי

- 11.1. חזיתות כל המבנים בתחום התוכנית (לא כולל תוספות למבנים קיימים) יצופו בקרמיקה, באבן או בלוחות אבן נסודים בגוון בהיר. ניתן לשלב קירות מסך.
- 11.2. לא תותר הקמת גדרות כלפי רחוב או כלפי ציד התנועה להולכי רגל. כלפי מגרשים שכנים יהיו הגדרות מפרופילי מתכת ולא דשת. קירות תמך יבנו מאבן או מבטון גלוי.
- 11.3. יוקם סטו במגרש 19 לכל אורך ש.צ.פ. (מגרש 79 א', מגרש 79 ב') הסטו יהיה ברוחב 3.5 מטר לפחות.
- 11.4. אופי הבינוי במגרש 19 יהיה:
- א. מבנה שילווה את המדרחוב לכל אורכו ובו יתוכנן סטו (דאה סעיף 11.3 לעיל). מבנה זה יהיה בגובה של שלוש קומות לפחות.
- ב. הגובה המירבי של המבנה הוא 20 קומות. ניתן להקים מבנה בגובה אחד או גושי מבנה גבוהים יותר על חלק מהמגרש או מבנים נקודתיים (מגדלים) עד לגובה מירבי.

1. תנאים להוצאת היתר בניה

- 12.1. יוגש מודל בקנ"מ 1:500.
- 12.2. תוגש תוכנית פיתוח שתכלול את פיתוח הכיכר ופיתוח הציר להולכי רגל שבמרכז התוכנית.

1. שרותים הנדסיים

- 13.1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
- 13.2. ביוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 13.3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
- 13.4. רשת הכבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים תהיה תת-קרקעית.
- 13.5. תובטח גישה בכל עת לתשתית עירונית בתואי המבוטל של רחוב וולפסון במגרש 19.

1.4. שלבי ביצוע

- 14.1. המבנים בתחומי התוכנית יבנו במספר שלבים.
- 14.2. המבנים המיועדים להריסה במגרש 18, הנמצאים על תואי המשך רחוב הנדרייטה סולד יהרסו, עם השלמת שלב א' של היכל המשפט, על מנת לאפשר את ביצוע תואי הרחוב.
- 14.3. יתרת המבנים המיועדים להריסה במגרש 18, יהרסו לפני תחילת בניה של השלב השני של היכל המשפט.
- 14.4. התוכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום מתן תוקפה.

1.5. טבלת אזוריים ושימושם - תוכנית מאושבת

| הערות | קרי בניה | | | % בניה סה"כ | מס' קומות | % לקומה | שטח מגרש במ"ר | מגרש מס' | ציון בתשריט | אזור |
|----------|----------|------|------|-------------|-----------|---------|---------------|-----------|---------------------------|-------------------|
| | אחורי | צדדי | קדמי | | | | | | | |
| (9) | 3 | 3 | למ"ב | 120 | 5 | 40 | 8,300 | 18 | אזור מסחר אפור מותחם שחור | אזור מסחר |
| (11) | 0 | 0 | למ"ב | 90 | 2 | 65 | 0,930 | 30 | | |
| (15)(11) | 0 | 0 | למ"ב | 120 | 5 | 40 | 3,890 | 31 | | |
| (15)(11) | 0 | 0 | למ"ב | 120 | 5 | 40 | 3,170 | 32 | | |
| (9)(4) | - | - | למ"ב | 150 | 4 | - | 7,440 | 14 | חום מותחם חום | שטח לבנייני ציבור |
| (13)(11) | 3 | 3 | למ"ב | 220 | 6 | 60 | 6,380 | 19 | | |
| | | | | | | | 3,500 | 78 | ירוק | שצ"פ |
| | | | | | | | 3,020 | 79 | | |
| | | | | | | | 6,390 | 81 | | |
| | | | | | | | 1,180 | 86 | | |
| | | | | | | | 2,140 | 87 | | |

הערות למגרשים בטבלה - תוכנית מאושרת:

- (4) - תותר בניה על תפרושת קיימת בלבד.
- (9) - זכות מעבר דרך חניה במגרש מס' 18 לחניה במגרש 14.
- (11) - יתוכנן סטו (ראה סעיף 14.3 בת.מ. 19/103/03/5) לפי מסומן בתשריט.
- (13) - מגרש מס' 19 - נועד להקמת בית משפט.
- (15) - הסדרי כניסה וחניה במגרשים 31-32 יהיו בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

1. טבלת אזורים ושימושם - תוכנית מוצעת

| קוי בנין | | | א ח ו ז י ב נ י ה | | | | | | | | שטח מגרש במ"ר | מגרש מס' | אזור | |
|--------------------|--------------------|-----|-------------------|-----------------|--------------------------|------|-----------|----------|------------------------|-----------|---------------|----------|-----------------------------------|----------|
| | | | היטל קרקע מירבי | מס' קומות מירבי | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | | | | מעל מפלס הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | ס"ה | חניה | שטחי שרות | שטח עקרי | ס"ה | שטחי שרות | | | | שטח עקרי |
| תת קרקעי לכל כיוון | על קרקעי לכל כיוון | | | | | | | | | | | | | |
| 0 | למ"ב | 40 | 20 | 300 | 255 | 20 | 25 | 260 | 100 | 160 | 13,176 | 18 | שטח לבניני ציבור | |
| 0 | למ"ב | 70 | 20 | 300 | 280 | 15 | 5 | 230 | 100 | 130 | 13,598 | 19 | אזור מסחרי | |
| - | 0 | 100 | 2 | - | - | - | - | 125 | 35 | 90 | 755 | 30 | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,950 | 78 | שצ"פ | |
| 0 | - | - | - | 300 | 300 | - | - | - | - | - | 2,180 | 79 א | שצ"פ משולב בחניה תת קרקעית צבורית | |
| - | - | - | - | 300 | 300 | - | - | - | - | - | 6,293 | 79 ב | | |
| 0 | - | - | - | 300 | 300 | - | - | - | - | - | 4,700 | 81 | שצ"פ משולב בחניה תת קרקעית פרטית | |

1. הערות לטבלת אזוריים ושימושם
- מגרש 18 - תנתן זכות מעבר לחניה במגרש 17.
- מגרש 19 - יתוכנן סטו במקומות מסומנים בתשריט ברוחב 3.5 מ' לפחות, בגובה עד 5.5 מ', בקו בנין 0.
- מגרש 30 - תותר הקמת קומה אחת וגלריה, ס"ה גובה המבנה שתי קומות. תותר חניה שלא בתחומי המגרש.

1. אישורים

שרשבטסי & טרש אדרנסלים
ביאלוק 147 גזר-טרע טיקוד 84308
טלפון/FAX 70609, 72427-057

..... חתימת המתכנן

..... חתימת בעל הקרקע

..... חתימת הירזום