

תוע
מ"ד
11995

הועדה המוועדה לתכנון
מ"ד
28.8.95

מגדלי קרן

ד ת ה ס ב ד

1. התוכנית מתייחסת לחלקה מס' 3 בגוש 38016, ששטחה 14,207 מ"ר, שהייתה עד לעת האחרונה בבעלות קרן באד-שבע בע"מ. על פי זכויות הבניה הקיימות מותרת בניה כ-4,500 מ"ר מסחר ועוד כ-2,250 מ"ר למוסדות ציבור.

מטרת התוכנית המוצעת היא מכלול שיהיו בו 232 יח"ד (או דיור מוגן) שילווו בשירותים כגון: מועדון חברתי, מועדון בריאות, מסעדה ובריכת שחייה. אולם קרן ישאר במתכונת אולם מופעים, כן יהיו במכלול שטחי מסחר ומשרדים.

המגורים לרבות השירותים הנוספים מהווים כ-75% מתוספת אחוזי הבניה המתבקשים שימושי שירותי בידור לתוכנית המאושרת.

2. שילוב מגורים ברמה גבוהה במרכז האזורי נדאה חיוני ביותר. המתחם מלא בתי משרדים, בחלק זה משרדי הממשלה והוא עלול להפוך לשטח שומם בשעת אה"צ והערב, דורות המוצעות הטונות בשטחן ונועדו למגורים למשפחות ללא ילדים הטונים אשר יקומו לשירותי גן ילדים ובית ספר.

3. התוכנית הקיימת מיועדת למסחר כ-20% מהחלקה, כאשר כ-80% מיועדים לבנייה ציבורי ושצ"פ. יודגש כי זה מעל ומעבר ל-40% המותרים להפקעה ללא תשלום.

4. ביום 23.12.91 הגישה חברת קרן באד-שבע בע"מ התנגדות לאישור התוכנית המפורטת התקפה היום ובין השאר ביקשה לאפשר לה להכין תוכנית מפורטת חדשה ובמסגרתה הגדלת זכויות הבניה. הועדה המחוזית דחתה את ההתנגדות, אך קבעה כדלקמן: "הועדה המחוזית גינת הועדה המקומית דואים בחיוב תכנון מחדש של החלקה וסביבתה כולל הגדלת זכויות הבניה ופיתוח במגדש".

5. התוכנית המוגשת מהווה מימוש של החלטה זו.

6. אחוזי הבניה בתוכנית המוצעת הם פועל יוצא של הגדרת גבולות המגדש אלה הותוו בצמוד לגבול המבנה, כאשר השטח הלא מבונה של חלקה מס' 3 הפך לשצ"פ.

36/103/03/5
הועדה המוועדה לתכנון
מ"ד
28.8.95

36/103/03/5
4340

12/10/95

36 103/03/5

3606
07/01/94
19/12/94

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מפורטת מס' 36/103/03/5

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 19/103/03/5

המרכז האזרחי באר-שבע

- ת ק נ ו ן -

מחזור:	הדרום
נפה:	באר-שבע
עירייה:	באר-שבע
גוש:	38016, חלקה 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 (חלק) 21 (חלק), 26 (חלק), גוש 38056
שטח התוכנית:	50.660 דונם
היוזם:	מגדלי קרן בע"מ
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (שרשבסקי יוסף, מס' ר' 4604)
בעל הקרקע:	מגדלי קרן בע"מ, מנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	11.07.94
עדכון:	16.12.94
עדכון:	10.01.95
עדכון:	17.02.95
עדכון:	28.03.95

1. שם התוכנית ותכולתה

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 36/103/03/5, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 19/103/03/5 (להלן התוכנית).

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מכלול שבו יהיו 232 יח"ד, שרותים נילווים, מסחר ואולס מופעים, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התוכנית

- התוכנית מורכבת מ-
- א. - 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
 - ב. - תשריט ערוך בקנ"מ 1:25,000 ו-1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
 - ג. - נספח בינוי מנחה בלבד, בל.מ. 1:1250
 - ד. - נספח הסדרת תנועה, חתום ע"י משרד התחבורה.

5. חניה

- א. החניה תהיה לפי תקן תוכנית מתאר באר-שבע.
- ב. בתחומי מגרש מס' 2-תותר בניה חניה תת-קרקעית בכמה מפלסים.
- ג. בתחומי מגרש מס' 1-תותר הקמת חניה תת-קרקעית בלבד, בשני קומות בתחום המוגדר בקו מרוסק בתשריט (בגבולות חלקה 3, גוש 38016 בלבד).
- ד. מבחינת הסדרי התנועה תהווה החניות במגרש מס' 1 ובמגרש מס' 2 יחידה אחת.
- ה. זכות מעבר, גישה וכניסות לחניה תהינה לפי נספח תסבורה שהוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- ו. נספח הסדרת תנועה וגישות, כאמור, יאושר ע"י משרד התחבורה.

6. יחס לתכניות אחרות

על תוכנית זו חלות הוראות, תוכנית מתאר באר-שבע ות"מ 19/103/03/5, פרט אם נאמר אחרת בתוכנית זו.

7. תכליות ושימושים

א. אזור משולב - מגורים מיוחד, דיוור מוגן, מסחר - מגרש מס' 2

שטח עיקרי: מגורים, דיוור מוגן, מועדונים, מועדוני ספורט, מרפאות, בריכת שחיה מקורה, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, אולמות אוכל, חנויות, בנקים, תצוגה, משרדים, אולמות כינוס, מופעים ואירועים.

שרותי מגורים ו/או דיוור מוגן כוללים: בריכת שחיה מקורה, מועדון בריאות, סאונה, מועדון חברתי, משרדי אחזקה ומסעדה.

שטחי שרות על-קרקעיים: מדרגות, מבואות, מעברים ציבוריים, מקלטים, מחסנים, קומת עמודים מפולשת, פרגולה, שרותים טכניים וכדומה.
שטחי שרות תת-קרקעיים: שרותים טכניים וחניה תת-קרקעית.

ב. שמח לבניה ציבורית - מגרשים 3, 4

מוזיאונים, תאטראות, ספריות, אתרי הנצחה, מוסדות עירוניים וממלכתיים, מרפאות, מועדונים, מרכזים קהילתיים, גני ילדים.

ג. ש.צ.פ. - מגרש מס' 1 מיועד בחלקו לחנייה תת-קרקעית של מגרש מס' 2, כפי שסומן בתשריט.

ד. חניה ציבורית.

ה. כבישים.

8. הפקעות לצרכי ציבור

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

9. חלוקה ורישום

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

10. עיצוב אדריכלי

חזיתות המבנים בתחום התוכנית (לא כולל תוספות למבנים קיימים) יצופו בקרמיקה, באבן או בלוחות אבן נסורים בגוון בהיר ו/או קירות מסך מאלומיניום.

11. תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ג. התוכניות תכלולנה פתרון אקוסטי למניעת מטרדי רעש של החלקים המסחריים/ציבוריים כלפי המגורים המתוכננים, לשביעות רצון מהנדס העיר.

12. שרותים הנדסיים

12.1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

12.2. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.

12.3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

12.4. רשת כבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים תהיה תת-קרקעית.

13. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מכניסת תוקפה.

14. טבלת אזורים שימושם ומגבלות בניה - תוכנית בתוקף

הערות	קווי בנין			מס' קומות	מגרש במ"ר	מגרש מס'	ציון בתשריט	אזור
	ק'	צ'	א'					
(1)(30)	0	0	0	5	2,920	9	אזור מסחרי מותחם בשחזור	אזור מסחרי
(1)	0	0	0	3	2,240	5	חום מותחם בחום	שטח בנייני ציבור
(4)(6)(14)				3	250	6		
(4)(6)(14)				2	1,680	7		
(14)	-	-	-	-	26,750	77	ירוק	שצ"פ

הערות לטבלת אזורים ושימושם

- (1) - תותר בניה לפי תוכנית בינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- (4) - תותר בניה על תפרושת קיימת בלבד.
- (6) - לצורך חישוב חניה למגרש ניתן להשתמש בחניה במגרש 77 (ש.צ.פ.).
- (14) - גישה לרכב למגרשים 6 ו-7 תותר דרך מגרש מס' 77.
- (30) - זכות מעבר למגרשים 9 ו-10 דרך חניה - מגרש 91.

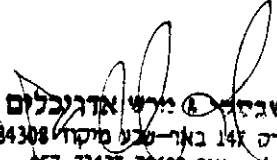
15. טבלת אזוריים שימוש ומגבלות בניה - תוכנית מוצעת

קווי בנין לכל	א ח ו ז י ב נ י ה						מס' יח"ד	מספר קומות	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
	תכסית	שטחי שרות		שטח עיקרי מעל כניסה קובעת		שימוש					
		מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	לקומה ס"ה	ס"ה						
0	100	140	160	170	-	מגורים 1/א דיוור מוגן	232	18 מעל כניסה קובעת 2	8,430	2	אזור משולב מגורים מיוחד דיוור מוגן ומסחר
				28	-	שרותים לנ"ל		מתחת כניסה קובעת			
				70	40	חנויות אולמות					
				9	-	משרדים					
				20	17	אולם מופעים					
		140	160	297	57	סה"כ					
0	100	-	30	270	90	ספריה	-	3	250	3	שטח לבנייני ציבור
0	100	-	20	180	90	תאטרון	-	2	1,680	4	
0	-	17.5% לקומה סה"כ 35%	-	-	-	חניה	-	2 מתחת לקרקע	24,557	1	ש.צ.פ. משולב בחלקו בחניה תת-קרקע פרטית של מגרש מס' 2

הערות לטבלת אזוריים שימוש ומגבלות בניה - תוכנית מוצעת

גישה למגרשים 3 ו-4 תהיה דרך מגרש מס' 1.


13. אישור


 שרשרת אדרכלים
 בילדים 14 בארבע מיקוד 84308
 טלפון/פאקס 057-72427, 70689

..... חתימת המוסד


 מגדלי קרו בע"מ

..... חתימת בעל הקרקע


 מגדלי קרו בע"מ

..... חתימת קרן