

מ ר כ ז ג י ל ת

ד ר ב ס ה פ ד

1. תאור כללי

שכונה ד' בבאר-שבע הוקמה בשנות ה-50 כדי לאפשר דיור למפוני המעברות חצרים ומשק עזר וכן לאפשר קליטתם של עשרות אלפי העולים שהגיעו בשנות ה-50 וה-60 לישראל.

השכונה ידעה ימים טובים והיתה אחת היוקרתיות בבאר-שבע.

השכונות בבאר-שבע תוכננו לתפקד כרובע עצמאי ולכן הוקמו בהם מרכזי מסחר תרבות ובידור במגמה לספק מענה לתושבי השכונה.

בשכונה ד' הוקמו 2 מרכזים: מרכז גילת ומרכז אורן. כל מרכז נבנה כאשר במרכזו בית קולנוע גדול וכן חנויות, בנק, דואר ובתי קפה.

במהלך השנים חל שינוי מהותי בהרגלי צריכת הבידור והתרבות של האוכלוסיה והציבור מעדיף כיום בתי קולנוע קטנים של כ-250-200 מקומות הממוקמים בד"כ בתוך מרכזי קניות אטרקטיביים.

ממילא - נותרו בתי הקולנוע כ"פילים לבנים" שהפעלתם אינה כדאית ומטבע הדברים נסגרו בתי הקולנוע, לרוע המזל, גודלם ומקומם של המבנים, חוסר התחזוקה והטיפול, גרמו לכך שבתי הקולנוע הפכו למטרדים סביבתיים חמורים. גם קולנוע גילת סגור ברוב ימי השנה.

מרכז גילת כולל בתוכו חנויות, בתי קפה, דוכנים, מבנה מגורים, סוכנות דואר, בנק ובית קולנוע. כל זאת כשארשות הציבור כיכר גדולה שהינה שטח משותף של 5872 מ"ר (92% מהשטח משותף שייך לקולנוע). המרכז עובר היום שיפוץ ושיקום.

באזור גילת מצויים מספר מוסדות המקנים עדיפות ויתרון למגורים לאוכלוסיה בוגרת, בודדים וזוגות.

המוסדות: דיור 55 +, בית אבות העירוני, קופ"ח (בצמוד לקולנוע גילת), מתנ"ס לוי, המרכז לגיל הרך. בנוסף, בצמוד מצוי הפארק העירוני הגדול ביותר מהיפים בארץ.

שרותי רווחה, בריאות וקהילה אלה, מעניקים למרכז גילת יתרון איכותי הופך אותו למבוקש ביותר לדיור בדירות קטנות ובמחירים בינוניים. הדירות אמורות להציע פתרון לאלפי העולים והותיקים אשר אין באפשרותם לרכוש דירות גדולות ויקרות והם מעוניינים לגבש במרכז העיר, שבו שרותים זמינים ונגישים.

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990
 הפקדת תכנית מס. 188/מס/5
 הועדה לבניה למגורים (מ) 95
 החליטה ביום 9.5.95 להפקיד את התכנית.
 מנהל מינהל התכנון
 יו"ר ועדת לבניה
 מגורים

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990
 הפקדת תכנית מס. 188/מס/5
 הועדה לבניה למגורים (מס) 85
 החליטה ביום 9.5.95 להפקיד את התכנית.
 יו"ר ועדת לבניה
 מגורים

2. התוכנית

2.1. הפרוגרמה

דירות מגורים - 220 יח' בנות בנות 2-2.5 חדרים.
מסחר ומשרדים - בשתי קומות ראשונות.
קומת מרתף - לשרותים תומכים לתושבים ולמנהלה.

2.2. השיטה

א. הבנין יבנה כאשר הכניסה לקומת המגורים תהיה מקומת הקרקע לתוך לובי רחב וגדול שממנו יוכלו הדיירים לעלות במעליות לקומות המבנה.

ב. הבנין כולל יוחזק ויופעל ע"י חברת אחזקות שתספק את השרותים הבאים:

1. אבטחה.

2. אחזקת שטחי הציבור של הבנין.

3. מיזוג אוויר מרכזי לכל דירה.

4. הפעלת אזור שרותים במרתף: כביסה, ייבוש, גיהוץ וכו'.

כל דייר יחוייב להתקשר עם חברת האחזקה של הבנין.

2.3. קולנוע גילת נבנה בשנות ה-60 ומקימי הקולנוע חויבו להכשיר 160 מקומות חניה לבאי הקולנוע כתנאי לקבלת אישור ורשיון עסק.
מאז סגירת הקולנוע עומד מגרש החניה של הקולנוע דיק במשך רוב ימות השנה. שטח חניה זה ייועד לשימוש דיירי הבנין והמרכז המסחרי.

על תוכנית זו חלוגת הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שנה תש"ן - 1990)

וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מס' 188/מ.ב.5

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7/131/03/5

מרכז גילת באר-שבע

- ת ק נ ו ן -

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

עיריה: באר-שבע

גוש: 38079, חלקה 103

שטח התוכנית: 6.624 דונם

היוזם: חברת הר-נשגב

המתכנן: שרשבסקי - מרש אדריכלים (שרשבסקי יוסף, מס' ר' 4604)

בעל הקרקע: חברת הר-נשגב

תאריך: 30.11.94

עדכון: 21.12.94

1. שם התוכנית ותכולתה

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 5/ב.מ.188, שינוי לתוכנית מס' 7/131/03/5.

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור משולב מגורים ומסחר במרכז גילת ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. ציונים בתוכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. גבולות התוכנית

כמסומן בתשריט בקו כחול.

5. מסמכי התוכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
 - א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:5,000 ו-1:500 (להלן התשריט).
 - ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח בינוי).

6. חניה

החניה תהיה עפ"י תקן החניה בתוכנית מתאר באר-שבע.

7. יחס לתכניות אחרות

תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר באר-שבע למעט שינויים המפורטים בתוכנית זו.

8. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

9. תכליות ושימושים

א. אזור משולב מגורים ומסחר - מגרש מס' 1

- מסחר - שטח עיקרי על קרקעי: אולמות מופעים, אולמות כינוס, אולמות אירועים חנויות, בנקים, תצוגה, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, אגלמי אוכל וכו'.
- שטח עיקרי תת קרקעי: משרדים.
- שטח שרות על קרקעי: כל השימושים המותרים עפ"י חוק, פנע-לחניה.
- שטח שרות תת קרקעי: מדרגות, מעברים, שרותים טכניים ומחסנים.
- מגורים - שטח עיקרי על-קרקעי: מגורים, מעונות, דיור מוגן, בית אבות, בריכת שחייה מקורה כולל-שרותים נילונים כגון: מלתחות, סאונה, ג'אקוזי, חדרי כושר, חדר עזרה ראשונה, מתקני טיהור וכדו'.
- שטח שרות תת קרקעי: מחסנים, מעברים, מדרגות.

ב. דרכים

תנועת כלי רכב והולכי רגל.

ג. חניה ציבורית - מגרש מס' 2

מיועד לחנית כלי רכב. במפלס פני הקרקע החניה תהיה פתוחה ללא קירוי וללא בניה כלשהיא, למעט כניסות ויציאות לחניה תת-קרקעית, תותר בנית שתי קומות חניה תת-קרקעית בגבולות המגרש.

10. 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' ו-ב'.

11. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לדבות הסדרי תנועה והסדרי חניה מחייבים.
 - ב. הסדרי התנועה והחניה יהיו באישור משרד התחבורה.
 - ג. היתר בניה למגרש מס' 2 ינתן בנפרד בהתאם לצורכי העיר.
 - ד. 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.

12. הנחיות לתשתיות

- 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.

הוראות חברת חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים.

- ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקווי אנכי משוך אל הקרקע ביף התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | | |
|---------------------------|---|----------|
| ברשת מתח נמוך | - | 2 מ'. |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | - | 5 מ'. |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | - | 9.50 מ'. |

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ'. מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל החשמל.

ד. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאפשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.

13. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

בניה קיימת בלבד.

14. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מוצע

קווי בנין	מס' קומ' מרבי	תכנית שטח מרבית במ"ר	שטחי בניה במ"ר בגרש						מספר יח"ד	שטח המגרש מזערי במ"ר	מגרש מס'	אזור
			סה"כ שרות + עקרי	מטרות שרות		מטרות עקריות		יעוד				
				ממ"ק	ממ"ק	ממ"ק	ממ"ק					
ק' צ' א'	14+	1350	14300	3500	700	1500	100	מסחר	220	2528	1	משולב מגורים מיוחד מסחר
0	0	0	200%	-	-	-	200%	חניה	-	2980	2	חניה צבורית

15. תוקף התוכנית

סיום יציקת יסודות עבור 20% מיח"ד המתוכננות ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, ייפקע תוקפה כולה או מקצתה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה), התש"ן 1990.

16. שלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע בשלבים תוך 5 שנים מיום מתן אישורה.

17. אישורים

שרשבסקי & מרש אדריכלים
ביאליק 147 באר-שבע מיקוד 84308
טלפון/פאקס 057-72427/70689

חתימת המתכנן.....

קבלת גילת - באר-שבע בע"מ

בארי מארין

חתימת בעל הקרקע.....

הרשגב
חשקעות בניה
רח' אנילביץ 11 באר-שבע
טל: 07-280024

חתימת ירום.....