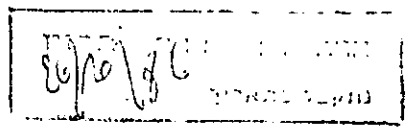


61050
2859

3/10/86 תל-אביב

אריה שילה - אדריכלים

רחוב דובנוב 17, תל-אביב 64369 טל: 03-268-796, 265-029



מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מתאר מס. 50/102/02/5.
שינוי מס. 50 (לשנת 1986) לתכנית מתאר מס. 50/102/02/5

תקנות התכנית

- מחוז - הדרום והנגב
- נפה - באר שבע
- עיר - באר שבע
- מקום - שכונה בי ליד האימצטיון העירוני
- גושים - 2/38057, 1 (חלק), 1,3/38021 (חלק), 2/38020, 1 (חלק).
- חלקות - ארעיות
- שטח התכנית - 171.8 דונם
- הבעלים - עיריית באר שבע, מ.מ.ז.
- היוזם - ח.שאשא
- המתכנן - אריה שילה - אדריכלים

- מהדורה מס. 1 - 4.2.86
- מס. 2 - 28.2.86
- מס. 3 - 2.4.86
- מס. 4 - 10.4.86
- מס. 5 - 28.8.86
- מס. 6 - 3.9.86
- מס. 7 - 18.9.86

arie shilo - architects 17, dubnov st. tel-aviv 64369 tel: 03 - 268-796, 265 029

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

50/102/02/5

שם: אסתר

5

15.5.86

אריה שילה

י. גר

תכנית מפורטת מס. 50/102/02/5

תקנון התכנית.

1. שם וחלות התכנית - תכנית זו תקרא ח.מ. 50/102/02/5 שינוי מס. 50 לתכנית מתאר 46/102/02/5, תשטרע בין הרחובות יהודה הלוי ורחוב שמשון בשכונה ב' באר-שבע, (להלן-התכנית) ותחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן-התשריט) אשר יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. בעלי הקרקע - עיריית באר-שבע ומנהל מקרקעי ישראל.
3. היזום - ח.שאשא ובניו.
4. המתכנן - אריה שילה - אדריכלים.
5. מטרת התכנית - מטרת התכנית יהיו כמפורט:
 - 5.1 - חלוקת השטח הכלול בה למגרשים.
 - 5.2 - שינוי השטח של אזור ספורט עירוני למרכז ספורט ונופש- במגרש 1, להיכל ספורט עירוני-במגרש 2, ולשטח לתכנון בעתיד- במגרש 5, (מגרש 3 ותחנות הדלק-4, ישארו ביעוד הנוכחי).
 - 5.3 - קביעת הנחיות בניה בכל מגרש.
6. שימושים ותכליות - שימושי הקרקע בתחום התכניות יהיו כמפורט:
 - 6.1 - במגרש מס. 1 תותר הקמת פרויקט משולב הכולל פארק-מים, מתקני נופש וספורט, אלמנטים מסחריים ובידוריים ושרותי ארוח - הכל כמתואר בפרוגרמה המצייב כנספח מס. 1 לתקנון, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 6.2 - במגרש מס. 2 תותר הקמת היכל ספורט עירוני ל-3,000 מקומות ישיבה בהתאם לאיתור המוצע בתכנית. גודל המגרש ותכניות המבנה יקבעו לפי תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ותכנית פתוח סביבתי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

3/..

- 6.3 - במגרש מס. 3 יותר השימוש כאזור ספורט כלל-עירוני.
- 6.4 - איתורי תחנות דלק מס. 4 יהיו לפי תכנית פתוח נפרדת שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 6.5 - מגרש מס. 5 מיועד לתכנון בעתיד. על המגרש הנייל תוכן תכנית מפורטת בנפרד.

7. מגבלות הבניה - התקנות בתחום התכנית יהיו כמפורט:

7.1 - במגרש מס. 1 יהיו התקנות כדלקמן:

7.1.1 - שטחי הבניה - ראה פרוגרמה בניית בנספח מס. 1 (השטחים

אינם כוללים מעברים ומקלטים).

7.1.2 - מרתפים - תותר הקמת מרתפים, שלא ייכללו בחישוב שטחי

הבניה המותרים, במגבלות הבאות:

- עד 60% מקומת הקרקע.

- לשימושי עזר בלבד.

- במסגרת תקנות התכנון והבניה.

7.1.3 - גובה הבניה - עד 4 קומות. מתקנים ומבנים מיוחדים במסגרת

התכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית שתוגש

לגופו ובאישור הועדה המקומית.

7.1.4 - קווי הבניין - לכיוון דרך שמשון - 5 מ'.

לכיוון כיכר הכניסה - 0 מ'.

ביחר גבולות המגרש - 3 מ'.

7.1.5 - גישות - יותרו כניסות מהשטחים הגובלים במגרש בנוסף

לכניסות שיוגדרו לתחום פארק-המים.

7.1.6 - תפליסת קרקע - היחס בין השטח הבנוי לשטח המגרש מס. 1

(אחוזי-בניה) יהיה 20%. לא ייכללו בחישוב

אחוזי הבניה שטחי מעברים, מקלטים

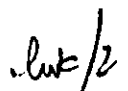
ומרתף לשימושי עזר. כאמור לעיל (7.1.1-2).

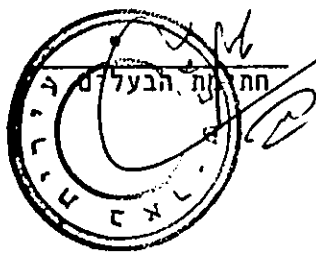
7.2 - במגרשים 1-5 יהיו הנחיות הבניה כפי שיקבעו בתכניות בינוי עם עיצוב ארכיטקטוני, שיאושרו עידי הועדה המקומית. בכוחה של הועדה המקומית יהיה להוציא היתרי-בניה על סמך תכניות הבינוי.

8. תנאים להיתר בניה - כתנאים להוצאת היתר בניה יהיו הנושאים הבאים:

- 8.1 - תכנון חניה חליפית לשטחי חניה שנכללו בתכנית הקודמת ובוטלו בתכנית זו. החניה החליפית תהיה מקבילה - בכמות המקומות - לשטחי החניה שבוטלו.
- 8.2 - ייקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וחניה, הנחת קוי חשמל, מים וביוב, קוי טלפון ותאורה ומתקנים הנדסיים, פתוח שטחי ציבור, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והרשויות הנוגעות, מן השרותים האלו.
- 8.3 - תוכן ותאור תכנית חלוקת מגרשים מבוטסת על מפת מדידה טופוגרפית, בכל מיתחם לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני על-פי תכנית הבינוי.
- 8.4 - בתכנון המפורט ובביצוע עבודות הבניה תובטח שמירה מירבית על הצמחיה והעצים הקיימים.
- 8.5 - העיצוב הארכיטקטוני יעשה תוך הצמדות לעקרונות הבאים:
- 8.5.1 - שימוש בחמרי גימור חיצוניים עמידים לתנאי האקלים והשימושים המתוכננים.
- 8.5.2 - שימוש בפרטי תכנון שיבטיחו אפשרויות אחזקה נאותות.
- 8.5.3 - עיצוב המבנים באופי שאינו אינטנסיבי ביותר, תוך שמירה על הנוף הפתוח, הצמחיה ואופי האזור כשטח ספורט כלל-עירוני - כפי שיתאפשר עידי התכנון בהתאם לפרוגרמה.

9. חניה וגישות - תכנון החניה יהיה כמפורט (ראה נספח מס. 2 - תנועה וחניה):
- 9.1 - מכסות החניה יהיו לפי תקן החניה של באר שבע.
 - 9.2 - התכנון טעון תאום עם משרד מהנדס העיר ואישור מ.התחבורה.
 - 9.3 - הגישה למגרשים 1-4 תהיה מכניסה מרחוב יהודה הלוי ורחוב שמשון במסגרת כביש השרות הפנימי.
 - 9.4 - הגישה למגרש מס. 5 תהיה מדרך שמשון באמצעות דרך שרות (ע"י כניסה ויציאה בפניות ימניות בלבד).
 - 9.5 - תהיה זיקת הנאה של גישה לרכב מכביש החניה הפנימי לכל המשתמשים הגובלים בחניה. כל זה - במסגרת הסדר חניה עירוני.
10. הפקעות לצרכי ציבור - שטחי המגרשים הכלולים בתכנית זו ייחשבו במסגרת הפרשות לצרכי-ציבור (מתאר). המגרשים בתחום התכנית ירשמו על שם הרשות המקומית, למעט - מגרש מס. 5 - השייך ל-מ.מ.י.
11. יחס התכנית לתכנית המתאר - על התכנית תחולנה תקנות תכנית המתאר. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית המתאר לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
12. שלבי הבצוע -
- 12.1 - מגרש מס. 1 לפיתוח בתקופת זמן של 7 שנים.
 - 12.2 - מגרש מס. 2 לפתוח בתקופת זמן של 12 שנים.
 - 12.3 - מגרש מס. 3 איצטדיון עירוני קיים.
 - 12.4 - מגרש מס. 4 לפתוח בתקופת זמן שתוגדר בתכנית נפרדת.
 - 12.5 - מגרש מס. 5 לפתוח בתקופת זמן שתוגדר בתכנית הנפרדת.


חתימת היזם



חתימת המתכנן
שילה אריה
אדריכל
רחוב בלוק 34, תל-אביב
טל: 03-268-796

פרוגרמה למרכז ספורט ונופש - נספח מס. 1

א. מ. ב. ו. א.

חברות ויקט מורכב מאלטנטיט אחדיט חטשלימיט זח אונ זח דטאמטריט חטעלנו בטסך כל חסנו בטיגורון וחורמיט.

- מוכז לסעשועי טיט (בעיקר לעבוקשיט מזדעניט).
- מועדון ספורט ונופש - קאונטרי קלאב (בעיקר לענויזש).
- מרכז טטורי (בעיקר קטן).
- כוור נופט וטפורט.
- מונקציות טשלימות כגון אולט חתונות, מוכז בקיארות, אולט חקרנו, מועדון-דיסקוטק וכד'.

ב. רשימת פונקציות

1. טכנו ראשי בכניטה לפרויקט (ליד חכר הקדמית טשטוח 2 דונט).

125 מ"ר	- אולט כניטה	1.1
190 מ"ר	- טלחנות	1.2
350 מ"ר	- טסעדה (כולל טטחי עזר)	1.3
375 מ"ר	- חורי חוגים (מרתף)	1.4
400 מ"ר	- אולט חקרנו	1.5
375 מ"ר	- מרכז בקיארות	1.6
1,000 מ"ר	- טטח טטורי	1.7
190 מ"ר	- דיסקוטק	1.8

2. אזור טחוקי טיט - "בריכה-אגט" 1,100 מ"ר.

3. קבלטי טיט - שני טטלולים אדטיט דטלול אחר מוזר

4. בריכוו -

4.1 - בריכת שחיה חצי אולימפית 700 מ"ר (אופציו לקרדר דומרט) עד 10 מ"ר ווטמת.

4.2 - מטטח דשא ועצית ליד הבריכה 4,000 מ"ר.

4.3 - מזנון ובריכה-בר - 250 מ"ר

5. אולט חתונות

5.1 -- אולט (כולל טטחי עזר) 500 מ"ר

5.2 - חניה צמדו (ל-30 מכונות) 750 מ"ר

חניה זו ווגיטו אליו דבוצער ע"י חיצט כ"מיצור" על חטימות בטטח כיכר חכניטו.

משק ואחזקה .6

- 6.1 - עוטן, בית מלאכה 200 ע"ר
- 6.2 - מכון טיחור 100 ע"ר
- 6.3 - חצר עסק 300 ע"ר

כפר נופש .7

- 7.1 - ביתני ארון 500 ע"ר
- 7.2 - לובי/מועדון 150 ע"ר
- 7.3 - חניה צמודה (ל-15 מכונות) 400 ע"ר

מגושי עניט וטניקט .8 .1
חבורות שונות (כללי)

1. השטחים המפורטים בתבואה ומיקום הסתלקות בוכניות טוורים של רעיוני וידונכנר בחם שינרדים - אשר אינט משניט את אומיר חבטיסי של הפרויקט.
2. אופן התפעול של האלמנטים ושוניט יודה ע"י כרטיסי מנודי כרטיסים מזדמניט וכניסו ודמשיט (לכל אלמנט - בהתאמה).
3. אופי הבניו יודו "כמעט כפר", ריעשה בהתאמה בבעיה האקלימית - הגנו עשש וטרורונו, וכך עזרג כמעט כללי.
4. פיתוח השטח ייעשה תוך שמירה מיריבית על אופי הקניקט והצמחיו הקומיט.



20

תנועה וחניה - פרויקט פארק המים - באר-שבע נספח מס. 2.

1. תנועה

התכנית מציעה שתי כניסות עיקריות לאיזור החניה: אחת מדרך יהודה הלוי והשניה מדרך שמשון. בין שתי כניסות אלה מוצעת דרך מקשרת שממנה מסתעפות הגישות אל מקומות החניה.

תחוכנו דרך שרות אשר חשרת את פארק המים, חלקת המנהל ומרכז הספורט אשר תחבר אל דרך שמשון בצומת עם כניסה ויציאה בפניות ימניות בלבד.

2. חניה

2.1 חישובי דרישות חניה

דרישות לחניה הפעולית			% הפיפה (אחה"צ-חורף דרישה מקסימלית)	דרישת חניה		השטח (מ"ר)	הפונקציה	
מס. מקומות	תקן	מס. מקומות		מס. מקומות	תקן			
2	1:500	33	100	33	1:30	1000	שטח מסחרי	
1	1:500	7	35	19	1:10	190	דיסקוטק	
1	1:300	14	35	40	1:10	400	קולנוע	
1	1:500	18	50	35	1:10	350	מסעדה	
2	1:300	18	35	50	1:10	500	אולם חתונות	
-	--	8	80	10	1:1	10	דירות נופש	
-	--	26	35	75	1:10	750	חוגים ומרכז בריאות	
-	--	100	40	250	1:100	25000	מרכז נופש	
סה"כ פונקציות חדשות - 224								
הפחתה 20% (חניה ציבורית) - 44								
סה"כ לאחר הפחתה - 180								
720				לפי תכנון - 720		אצטריון		
900				1232		סה"כ		

* התקן של מרכז הנופש הוא תקן מוקטן לעומת התקן של עיריית באר שבע (לגבי מתקני ספורט לשמוש עצמי), וזאת לאור הנסיון שקיים בסוג זה של מתקנים.

משרד ראשי:

HEAD OFFICE:

83 AHAD HA'AM ST. TEL-AVIV 63 826	טל: (03) 28 41 57	תל-אביב 63 826	רח. אחד העם 83
17 KEREN KAYEMET ST. REHOVOT 76 345	טל: (08) 45 72 77	רחובות 76 345	רח. קרו קיימת 17

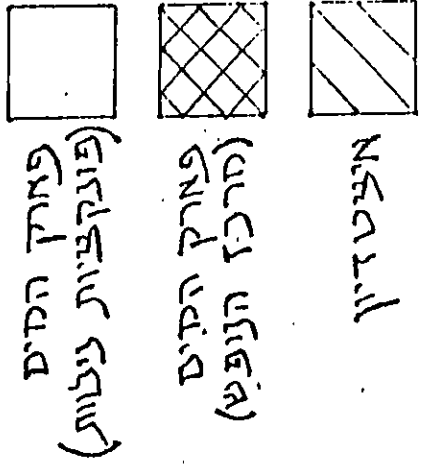
2.2 פרוט הישוב החפיפה בחניה

<u>ערב</u>		<u>אחה"צ</u>		<u>בוקר</u>		<u>סה"כ דרישה</u>	<u>א. שבת חורף</u>
<u>מ.ס.</u>	<u>%</u>	<u>מ.ס.</u>	<u>%</u>	<u>מ.ס.</u>	<u>%</u>	<u>מ.ס. מקומות</u>	<u>הפונקציה</u>
3	10	33	100	26	80	33	שטח מסחרי
19	100	7	35	2	10	19	דיסקוטק
40	100	14	35	4	10	40	קולנוע
35	100	18	50	18	50	35	מסעדה
50	100	18	35	5	10	50	אולם חתונות
10	100	8	80	4	40	10	דירות נופש
75	100	26	35	8	10	75	חוגים ומרכז בריאות
25	10	100	40	63	25	250	פארק המים (מרכז נופש)
144	20	720	100	504	70	720	אצטדיון
<u>401</u>		<u>944</u>		<u>634</u>		<u>1232</u>	סה"כ

<u>ערב</u>		<u>אחה"צ</u>		<u>בוקר</u>		<u>סה"כ דרישה</u>	<u>ב. שבת קיץ</u>
<u>מ.ס.</u>	<u>%</u>	<u>מ.ס.</u>	<u>%</u>	<u>מ.ס.</u>	<u>%</u>	<u>מ.ס. מקומות</u>	<u>הפונקציה</u>
3	10	33	100	26	80	33	שטח מסחרי
19	100	7	35	2	10	19	דיסקוטק
40	100	14	35	4	10	40	קולנוע
35	100	18	50	18	50	35	מסעדה
50	100	18	35	5	10	50	אולם חתונות
10	100	8	80	4	40	10	דירות נופש
75	100	26	35	8	10	75	חוגים ומרכז בריאות
100	40	200	80	250	100	250	פארק המים (מרכז נופש)
288	40	72	10	288	40	720	אצטדיון
<u>620</u>		<u>396</u>		<u>605</u>		<u>1232</u>	סה"כ

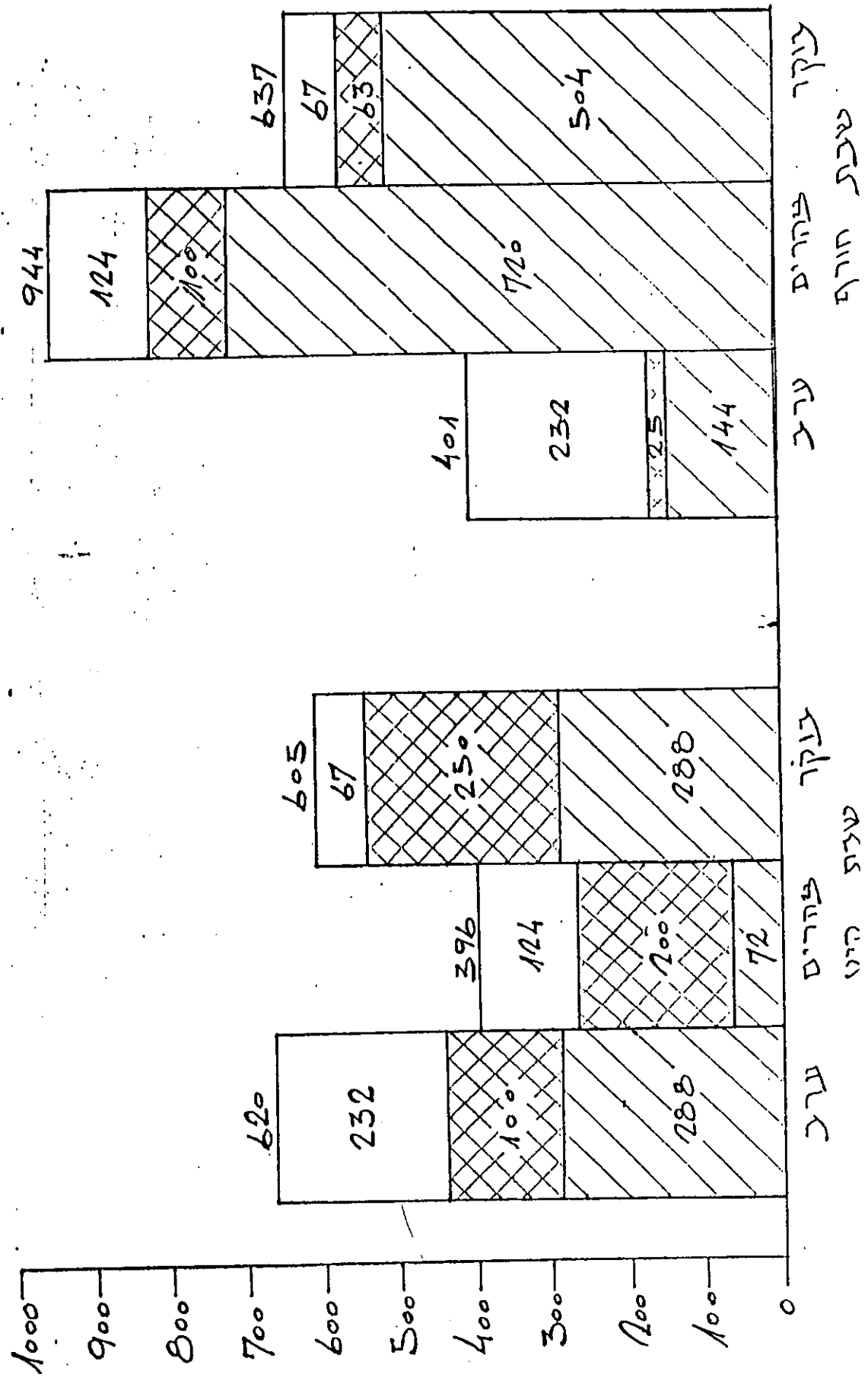
הג'י. ט. ה.
ה'תשס"ד

סקר:



פרוייקט פארק הימים - באר שבע

זיאורסת זרישות תניה



מסמך מס' 1000

הקטן והגדול והמזרח והמערב 1000

מסמך מס' 1000

מרחב המזרח והמערב
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000

[Handwritten signature]

מסמך מס' 1000

מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000

מסמך מס' 1000

הקטן והגדול והמזרח והמערב 1000

מסמך מס' 1000

מרחב המזרח והמערב
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000

[Handwritten signature]

מסמך מס' 1000

מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000