

6003059

17.3.98

העדות משפטי
28-4-98

שכת הונכ"ל המחוזית
n 4-03-1998
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 196/03/5

לשכת הונכ"ל המחוזית
25-03-1998
מחוז הדרום

מבואה דרומית באר-שבע, מתחם מרכזי

שכת התכנון המחוזית
05-04-1998
מחוז הדרום

	מחוז:	הדרום
	נפה:	באר-שבע
	מקום:	מבואה דרומית, באר-שבע
	גושים:	38008 (חלק), 38009 (חלק), 38036 (חלק), 38037 (חלק)
		38038 (חלק), 38039 (חלק)
	שטח התכנית:	149.15 ד'
	היוזם:	הועדה המקומית לתכנון ובניה באר-שבע
	בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
	המתכנן:	ג. קרטס - ש. גרואג, אדריכלים
	תאריך:	פברואר 1996, דצמבר 1996, יוני 1997, יולי 1997

משרד התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 תוקף התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 198/03/5
 י"ג ה הנחזיות לר נזק ולבניה החליטה
 ביום 17/3/98 ל אשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 הועדה המחוזית

הודעה על וזישור תכנית מס. 196/03/5
 פורסמה בילקוט - יזואים מס. 4627
 מיום 01/5/98

שכת התכנון המחוזית
n 4-03-1998
מחוז הדרום

הערת
28-4-98

תכנית מפורטת מס' 196/03/5

עקרונות התכנית

שכת התכנון המחוזית
25-03-1998
מחוז הדרום

המיתחם המרכזי של ה'מבואה הדרומית' באר-שבע מהווה את מוקד הפיתוח התיירותי-איכסוני של האיזור.

התכנית מייעדת 10 מגרשים למיגוון מלונות, אכסניות וכדומה, בזיקה לנחל באר-שבע המהווה את חוט השדרה לפיתוח המבואה.

מערך הדרכים נועד לאפשר התמצאות נוחה, ולאורכן מפותחות ארקדות המהוות חלק מן החזית המסחרית המשולבת בבתי המלון.

במגרש המרכזי הממוקם בחזית הכיכר המרכזית ויוצר קשר עם הפיתוח בגדה הצפונית של נחל באר-שבע - ניתן לשלב אולם כנסים.

התכנית מבטלת את תווי פרוזדור קוי החשמל העיליים המצויינים בתשריט תכנית המיתאר 73/102/02/5 וקובעת את התווי המאושר ע"י חברת החשמל (והקיים בשטח).

יולי 1997

שכת התכנון המחוזית
05-04-1998
מחוז הדרום

שכת התכנון המחזית
25-03-1998
מחוז הדרום

השכת היעודי
28-1-98

שכת התכנון המחזית
05-04-1997
מחוז הדרום

שם וחלות התכנית: 1.

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 196/03/5 ותחול על המתחם המרכזי של המבואה הדרומית של באר-שבע.

מסמכי התכנית: 2. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי-נפרד מהתכנית:

- א. 7 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית");
- ב. גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
- ג. תכנית חלוקה אנליטית המחייבת מבחינת גודל וצורת המגרשים.

שכת התכנון המחזית
4-03-1998
מחוז הדרום

כפיפות לתכנית: 3. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מס' 102/02/5 לבאר-שבע על שינוייה. תכנית זו משנה את כל התכניות המפורטות החלות על אותו שטח.

מטרות התכנית: 4. יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מלונאות ונופש, על-ידי התווית מערכת דרכים, קביעת יעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

הפקעה לצרכי ציבור: 5. השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א' וב'.

חלוקה ורישום: 6. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ב' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ציונים בתכנית: 7. לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

תכליות 8.

8.1 אזור מלונאות ונופש: שטח זה מיועד לאיכסון מלונאי מיוחד, כמפורט בתמ"א 12. הבניה תתאפשר בתחומי המגרשים המיועדים לכך, ובגובה עד 8 קומות. שטחי המסחר בתחומי האיכסון התיירותי יהיו בהתאם לתקני משרד התיירות, אלא אם כן צויין אחרת. במגרשים שבהם מסומנות ארקדות, יפותחו שטחי מסחר הנכללים במבני המלונאות והנופש בהתאם למפורט בסעיף 8.3 להלן.

8.2 אזור משולב מסחר ותיירות: שטח זה מיועד לשירותי מסחר ובידור, שירותי תיירות ונופש, גלריות לאמנות, בתי קולנוע ותיאטראות, מסעדות ובתי-קפה, למעט משרדים ואולמות שמחה, וכן לתחנת מוניות (מגרש 804) אשר תכלול משרד וחדר שירותים. במגרש 802 לא ינתנו זכויות בניה; מגרש זה יצורף למגרש 7 בתכנית מס' 204/03/5.

התאחדות המעוררים
28.1.98

8.3 חזית מסחרית

(ארקדות): חזית מסחרית בצורת ארקדה תיבנה בקטעים המסומנים בתשריט. באזורים אלה יפותח מסחר קמעוני בהתאם לשימושים המוגדרים בסעיפים 8.1, 8.2. שטחי מסחר אשר ייבנו בחזית מגרשים לאיכסון תיירותי יהיו מעבר לתקני משרד התיירות לשטחי המסחר הכלולים במלונות/אכסניות, בהתאם למצויין בטבלת השימושים ומגבלות הבניה. הארקדה תיבנה ברוחב מינימלי של 3.50 מ' ובגובה 4.50 מ'. ניתן לבנות ארקדות נוספות על המצויין בתשריט או לשנות את מיקומן, באישור הוועדה המקומית.

שכונת התכנון המחוזית
נ 4-03-1998
מחוז הדרום

8.4 שטח ציבורי פתוח:

מיועד לשטחי ציבור ושימוש לגנים, למעבר תשתיות עירוניות, שבילים וכדומה. מותר בשטחים אלה לבצע עבודות פיתוח, ריצוף, גינון, הצבת ריהוט גן, פסלים ומזרקות, מגרשי משחקים וניקוז. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה למעט מקלטים ציבוריים. בשטחים אלה תותר תנועה מוטורית מוגבלת, כגון מיני-רכבת ו/או רכב חירום.

לשכת התכנון המחוזית
28-03-1998
מחוז הדרום

8.5 מתקנים הנדסיים:

השטח מיועד להקמת תחנת טרנספורמציה עבור חברת חשמל. תכנית הבקשה להיתר תצוין בין היתר חמרי גימור עמידים ופיתוח שטח אשר ישתלב בפיתוח השטח הכללי של שטחי הציבור, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

לשכת התכנון המחוזית
05-04-1998
מחוז הדרום

8.6 שטח עתיקות: פיתוח השטחים בתחום שטח עתיקות מוכרז ייעשה רק לאחר ביצוע סקירה ארכיאולוגית מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודת פיתוח ובניה בתחומי שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות על-פי המתחייב מחוק העתיקות. אתרי עתיקות ואתרים לשימור יסומנו בתכניות מפורטות על-פי תיאום עם רשות העתיקות.

9. הנחיות בניה:

9.1 אחוזי הבניה המירביים (שטח עיקרי ושטח שירות) יהיו בהתאם למצויין בטבלת השימושים ומגבלות הבניה. שטחי שירות שלא נוצלו מעל לקרקע - ניתן לנצלם מתחת לקרקע. שטחי שירות לחניה ייחשבו בנפרד מיתר שטחי השירות, הכל כמצויין בטבלת השימושים ומגבלות הבניה.

9.2 גובה הבניה: גובה הבניה המירבי ייקבע מגובה פני אבן השפה הגבוהה ביותר הגובלת במגרש. גובה הכניסה הראשית המכסימלי 1.2 מ' מפני אבן השפה הנ"ל.

לשכת התכנון המחוזית
25-03-1998
מחוז הדרום

4
28.4.98

05-04-1998
מחוז הדרום

10. עיצוב ארכיטקטוני

10.1

חמרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד, כגון פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, עץ, מתכת ומשטחי זכוכית. לא יותר השימוש בטיח, בטון גלוי בלתי-צבוע, אסבסט ואבן טבעית (למעט אבן בגדרות, מסדי בנינים ועמודים). השימוש בחמרי גמר יהיה באישור מהנדס העיר.

שכונת התכנון המחוזית
25-03-1998
מחוז הדרום

10.2 (א)

גמר גגות יהיה אופקי או כיפתי ומרוצף אבן או חצץ/חלוקי-נחל, למעט במבנים מרחביים דמויי אוהל וכו', אשר יקבלו טיפול אדריכלי מיוחד.

(ב)

השימוש ברעפים יתאפשר בשטחים קטנים בלבד, בצורת גגוני כניסה, קירווי מעברים וכד'.

10.3

השימוש בחמרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.

10.4 מערכות

חימום וקירור:

(א)

מערכות מיזוג אוויר או צינור יוסתרו וישולבו בבניה. לא תותר התקנה בלתי-מתוכננת של מתקנים.

(ב)

לא תותר התקנתם של דודי שמש על משטחי גגות אלא אם הפתרון יתואם עם מהנדס העיר.

10.5 אנטנות

טלויזיה:

אין להתקין אנטנות טלויזיה בתחומי התכנית, וכל התקנת אנטנה מסוג אחר מחייבת תיאום עם מהנדס העיר.

10.6 חצרות משק

ומיתקני אשפה:

יהיו סגורים בקירות ומשולבים בשטחים המבוכים. הכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים.

10.7 שילוט:

בכל בקשה להיתר בניה יצויין מיקום התקנת השילוט וגודלו. לא תותר התקנתם של שלטים אלא במקומות שצויינו במפורש בתכניות הבקשה להיתר. השילוט יהיה חלק בלתי-נפרד מעיצוב חזיתות הבנין, ובתיאום עם מהנדס העיר.

10.8 ארגון אתר

הבניה:

עד להשלמת הבניה חייבים אתרי הבניה בגדר מלוחות פח צבוע בגובה מזערי של 2.0 מ' מעל פני הקרקע. הגדר תקיף את כל אתר הבניה ותכלול שער נעול.

11. תנאים להוצאת היתרי בניה:

11.1 שירותים

הנדסיים: (א) הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה,

העמוד
28.4.98

גם אם הבקשה עונה על מגבלות הבניה ותנאי העיצוב כדלעיל, וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבניה, וזאת באם תכנית הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון לשירותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, לרבות גבהים והתחברות לדרכים הציבוריות, או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשירותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה לו, או שהפתרון הנ"ל אינו תואם את דרישות מהנדס העיר.

שכונת הונ/גונן המחוזית
n 4-03-1998
מחוז הדרום

(ב) היתרי בניה יוצאו רק לאחר פירסום המכרז השני (עבודות הנדסיות) למכון הטיהור.

11.2 מניעת

מפגעים: פתרונות למניעת מפגעי רעש, ריחות וכו' יהיו חלק בלתי-נפרד מן הבקשה להיתר, וייבחנו ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

11.3

הבניה במגרש מס' 802 א ('סקייטלנד') תיעשה מבניה מסיבית של בלוקי בטון או מחומרים אחרים שווי-ערך מבחינת הבידוד האקוסטי עם כניסה ממזרח המוגנת מפליטת רעשים, והכל תוך הקפדה על בידוד אקוסטי. כמו-כן יש להקים קיר מיסוד אקוסטי לאורך רחוב קרן קיימת, על-פי הנחיות יועץ אקוסטי ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

שכנת התכנון המחוזית
25-03-1998
מחוז הדרום

12. תשתיות חשמל:

12.1 הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

שכנת התכנון המחוזית
05-04-1998
מחוז הדרום

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22KV
20 מ'		קו חשמל מתח עליון (קיים או מוצע) 161KV

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ'. מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

[Handwritten signature]

שכת התכנון המחוזית
05-04-1998
מחוז הדרום

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על-פי כל דין.

שכת התכנון המחוזית
n 4-03-1998
מחוז הדרום

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי-רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו-כן מותר לחצות, ועל-פי הענין לעבור, לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמתה.

שכת התכנון המחוזית
25-03-1998
מחוז הדרום

12.2 אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל, במתחים עליון ועל, תהיה עילית. רשת החשמל, במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים, וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות, כולל דרכי הגישה, ייקבעו בתיאום עם חברת החשמל מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך על-ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה, בתנאים שייקבעו על-ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

החניה בכל שטחי התכנית תהיה בתחומי המגרשים על-פי תקן החניה בתכנית המתאר. במגרשים בהם קיימות זכויות בניה נפרדות למסחר, יש להוסיף את תקני החניה בהתאם לתכנית מיתאר באר-שבע.

13. חניה:

שכת התכנון המחוזית
04-03-1998
מחוז תל אביב

שכת התכנון המחוזית
25-03-1998
מחוז תל אביב

שכת התכנון המחוזית
05-04-1999
מחוז תל אביב

העירייה
מחוז תל אביב
18.4.99

הערות	ארקזה מסחרית כמסומן בתשריט (מ"ר) שטח עקר	קווי בניין המסומן בתשריט לפי תכנון אפס לכל	מספר קומות מעל כניסה ראשית	תכנית שטח	סה"כ עיקרי + שררות מקורות	שטחי שיירות		% בנייה		שטח על-פי חלוקה אנליטית (דונם)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	היעוד
						על-קרקעי תת-קרקעי	שטח עיקרי	שטח על-קרקעי	שטח על-קרקעי				
מגרש לא יפחת מ-1.5 ד'	---	---	2	45	110	50	20	---	40	1.591	1.72	801	אזור משולב למסחר
מ-1.5 ד'	---	---	2	40	125	70	25	---	30	4.802	4.73	802	אזור משולב למסחר
מ-1.5 ד'	1500	---	2	60	155	70	25	---	60	0.331	0.33	802	אזור משולב למסחר
תחנת מוניות	---	---	1	60	60	---	---	---	60	0.010	0.016	804	אזור משולב למסחר
שטח של	800	תכנון אפס לכל	6	40	200	30	45	5	120	5.035	5.44	701	אזור מלונאות ונופש
מגרש לא יפחת מ-5.0 ד'	1150	← לפי המסומן בתשריט	8	60	325	50	70	5	200	12.411	14.42	702	אזור מלונאות ונופש
	---		3	70	200	30	45	5	120	6.041	5.68	703	אזור מלונאות ונופש
	---		3	70	200	30	45	5	120	7.542	7.49	704	אזור מלונאות ונופש
	---		3	70	200	30	45	5	120	5.985	5.75	705	אזור מלונאות ונופש
	---		6	50	230	35	50	5	140	10.428	10.99	706	אזור מלונאות ונופש
	---		6	50	230	35	50	5	140	9.305	8.90	707	אזור מלונאות ונופש
	200		6	50	230	35	50	5	140	9.136	8.80	708	אזור מלונאות ונופש
	200		6	60	300	45	70	5	180	10.800	11.79	709	אזור מלונאות ונופש
	---		6	60	300	45	70	5	180	7.000	7.39	710	אזור מלונאות ונופש
	---		1	60	60	---	---	---	60	0.596	0.54	901	אזור מתקנים הנדסיים