

לשכת התכנון המחוזית
26-05-1998
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 45/103/03/5

העתק משרדי
2.6.98

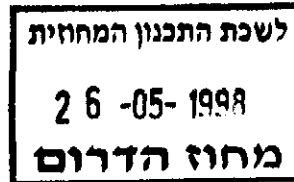
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 34/103/03/5

קרית הממשלה - באר-שבע

מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
עיריה: באר-שבע
גושים וחלקות: 38015 (חלקי חלקות 20,9),
38016 (חלקי חלקות 28,25,24,22), 38018 (חלקות 3,2,1)
(חלק חלקה 5)
שטח התכנית: 26.92 דונם
יזום ומגיש: מנהלת הקמת קריות הממשלה ובתי משפט
התכנית:
המתכנן: ד. להב - ט. ריג אדריכלים
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 45/103/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/3/98
לשקל את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ח הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 45/103/03/5
הודעה בלתי חסומים מס' 4667
30/7/98



העתק משרדי
2.6.98

דף הסבר

התכנית המוצעת משנה גבולות מגרש מס' 19 בתב"ע 34/103/03/5 שיעודו להקמת קריית משרדי ממשלה, וכן משנה התכנית גבולות מדרחוב וכיכר עירונית הגובלים במגרש ובהמשכו עד רחוב בן צבי.

התכנית קובעת יעוד מסחרי לחנויות וארקדה, תוך קביעת זכויות בניה לקריית משרדי הממשלה.

התכנית קובעת מדרחוב, ככר ציבורית בחזית משרדי הממשלה, ופתוח ארקדה בחזית לאורך המדרחוב.

העתק משודי
2.6.88

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא ת.מ. מס' 45/103/03/5 שינוי לת.מ. מס' 34/103/03/5, קריית ממשלה מחוזית באר-שבע (להלן התכנית).
2. מטרת התכנית: הסדרת אזור מסחרי על ידי שנויים ביעודי הקרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
3. יחס לתכניות אחרות: 3.1 התכנית משנה את תכנית מס' 34/103/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
4. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 9 דפי הוראות בכתב, (להלן הוראות התכנית),
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500, (להלן "התשריט"),
 - ג. נוספח בינוי מחייב מבחינת הארקדה בק.מ. 1:500, (להלן "נוספח הבינוי")
5. ציונים בתשריט: בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.
6. הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' ו-ב'.
7. חניה: החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע.
8. רשימת תכליות ושימושים:
 - 8.1 אזור מסחרי:
 - א. משרדים.
 - ב. חנויות, מסעדות ומזנונים בקומת הקרקע, במרתפים ובקומה א'.
 - ג. (1) לא תותר הקמת חנויות שעשויות לגרום מטרד לפעילות סדירה של משדדי הממשלה כגון: חנויות לעבוד מזון, עורות, חומרי בניה, בזארים, משחקי מזל ווידיאו וכו'.
 - ד. תותר הקמת שטחים טכניים ומחסנים לשימוש הבניין במגרש 19 בתחום המרתפים.
 - ה. תותר הקמת תחנה לשטיפת כלי רכב בתחומי החניה התת-קרקעית במגרש 19.
 - 8.2 שצ"פ:
 - א. תותר בניה חניה תת-קרקעית מתחת לשצ"פ מספר 79/א' 79/ב' ג'.
 - ב. מגרש מס' 79 א' ו-79 ב' ייעודם למדרחוב.
 - ג. (1) יותרו עבודות פתוח, גנון, עצים, אלמנט מים, רהוט רחוב, מעליות ומדרגות מקורות מחניה תת-קרקעית, תאורת רחוב ופסול.

העמק משרדי
2.6.98

(2) תותר הצבת שולחנות וכסאות לבתי הקפה שבקומות הקרקע המסחריות, זאת בתחום המסומן בנספח הבנוי בלבד.
(3) הסדרי כניסה לרכב תפעולי למדרחוב בשעות התפעול יקבעו ע"י עיריית באר-שבע.

ג. מגרש מס' 79/ג' ייעודו לכיכר עירונית.
(1) בתחום הכיכר יותרו הקמת אמפי תאטרון, אלמנט מים ופסול. פתוח הכיכר יהיה בתואם עם ככר הכניסה למשרדי הממשלה.

8.3 זיקת הנאה לציבור:
א. בתחום המסומן במגרש מס' 19, מתחת לארקדה וברחבה, תותר זכות מעבר להולכי רגל.

ב. זכות מעבר לציבור כאמור בסעיף א' לעיל תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין.

8.4 תווי תשתית קרית הממשלה:
א. בתחום המסומן בתשריט כביש מס' 5, יותרו תשתיות לקרית הממשלה, זאת ברוחב 2.0.

ב. התשתיות יכללו:
דופן, נקוז, ביוב, מים, חשמל, אוורור, גדרות, מדרגות וכיוצ"ב.

9.1 תוקם ארקדה לאורך מגרש 19.
א. רוחב הארקדה, גובהה, פרטי עיצובה והמבנים שמעליה יהיו כמסומן בנספח הבנוי.
ב. עמודי הארקדה וחיתות המבנים שמעליה יצופו באבן.
ג. עמודי הארקדה יכללו תאורה ושלוט.
אישור פרטי התאורה והשלוט הינם תנאי למתן תעודת גמר למבנה.

9. עצוב אדריכלי:

9.2 קירות התמך יבנו מאבן טבעית מרובעת מלוטשת או מסותתת מוטבה או מוסמסס ו/או בטון גלוי ומסותת. יותרו שלובי זכוכית ומתכת במשטחים קטנים.

10.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי פתוח לשצ"פ במגרש מס' 79 א' ו-79 ב' ו-79 ג' שתכלול את פרטי פתוח המדרחוב כולל פרטי הגינון, לאשור מהנדס העיר ב"ש ומנהלת הקמת קריות ממשלה ובתי המשפט.

10. תנאים למתן היתר בניה:

10.2 היתר בניה להקמת מגדל שיעודו לתצפית ואנטנות עד גובה של 80.0 מ', יהיה בתאום עם רשות שדות התעופה.

11.1 ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

11.2 ביוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.

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

11.4 רשת הכבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושירותי תקשורת אחרים תהיה תת-קרקעית.

11.5 תובטח גישה בכל עת לתשתית עירונית בתוואי זיקת הנאה לציבור מרחוב וולפסון לרחוב קרן היסוד במגרש 19.

11.6 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.

12. תשתיות חשמל

12.1 הוראות בינוי ופיתוח:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיפוי	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים 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.

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 המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.

מוותר 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

העתק משרדי
2.6.98

העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בהתאם עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

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 הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו 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.

לפי סימן ז' לפרק ג' - חוק התכנון והבניה.

13. חלוקה ורשום:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

14. שלב ביצוע התכנית:

לשכת התכנון המחוזית
26-05-1998
מחוז הדרום

קוי בנין				אחוזי בנין										שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
חתי-קרקעי לכלל בניון	על קרקע לכל בניון	היטל קרקע מירבי	מס' קומות מירבי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת				מעל מפלס הכניסה הקובעת								
				סה"כ	חניה	שטחי שירות	שטח עקרי	סה"כ	שרות	שטח עקרי						
0	למב	70	20	300	280	15	5	230	100	130	13598	19	מסדתי	שטח 9' משולב בחניה		
0				300	300						2180	79 א'				
----				300	300						6293	79 ב'	חתי-קרקעית			

1. תותר בניה על תפרושת קיימת בלבד

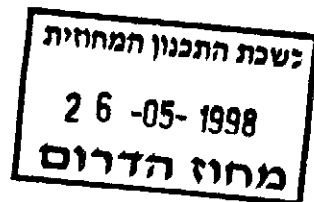
2. יתכנו סטו - מעבר מקורה לפני חזית מסחרית בקומת הקרקע ברוחב 3.5 מ' לפחות בגובה עד 5.5 מ', לאורך רחוב או שדירה בקו בנין 0.0 גם אם מראה הרוזטה אחרת.

דעתך משפחה
2.6.88

16. טבלת אזוריים ושימושים - מצב מוצע

קרי בנין		היקפי בניה במגרש (באחוזים)										שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
תת- קרקעי	תת- קרקעי לכל כיוון	על קרקע לכל כיוון	מס' קומות מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית	מס' קומות על-קרקעי מרבית
0	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	15287	19	מסחרי
0	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2045	79	שצ"פ
0	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4145	79	שצ"פ
0	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	589	79	שצ"פ

הערות: * תותר הקמת מגדל שיעודו לתצפית ואוטומות עד גובה של 80 מ' +
(למעט האוטומות שיוצבו על גג)



העסק משלם
2.6.98

שכת התכנון המחוזית
26-05-1998
מחוז הדרום

העתק מעדדי
2.6.98

חתימות:

מנהלת הקמת קריות הממשלה ובתי משפט
סי.פי.אם.

יוזם ומגיש
התכנית:

רחוב החשמונאים 100
תל-אביב
טל - 03-5614355
פקס - 03-5614350

אילן ארן
אילן ארן

יואל אופיר
סגן בכיר לחשב הכללי

ר. להב - ט. ריג אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב חזקיהו המלך 14
ירושלים
טל - 02-5610066
פקס - 02-5638324

המתכנן:

ר. להב - ט. ריג, אדריכלים
רחוב חזקיהו המלך 14
ירושלים
טל - 02-5610066

הנהלת הקמת קריות הממשלה ובתי משפט
סי.פי.אם.
רחוב החשמונאים 100
תל-אביב
טל - 03-5614355
פקס - 03-5614350

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז דרום
רחוב בן צבי 1
באר שבע
טל - 07-6232202

בעל הקרקע:

ירושלים, 21 אוקטובר, 1996
25 נובמבר, 1996
09 דצמבר, 1996
28 מאי, 1997
3 נובמבר, 1997
25 דצמבר, 1997
4 ינואר, 1998
28 ינואר, 1998
03 פברואר, 1998

150-232