

העושה כשורה

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי
באר שבע

תכנית מפורטת מס' 43/103/03/5
שינוי לתכניו מפורטת מס' 27/103/03/5 ו- 19/103/03/5

מחוז : הדרום
נפה : באר שבע
מקום : באר שבע, מרכז אזורי (שטח מוסכי העיריה לשעבר)
גוש : 38014, חלקות: 4 (חלק), 5, 6, 27 (דרך), 26 (דרך), 38018, חלקות: 14, 15, 16, 17 (חלק) 38045, 38049
היוזם : עיריית באר שבע

בעל הקרקע : עיריית באר שבע ומנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים
רח' נגבה 20 ב"ש, רשיון מס' 02624
שטח התכנית : כ- 69.262 דונם

תאריך : 25.7.95
עידכון : 30.1.96
6.2.96 :
28.2.96 :
23.5.96 :
30.8.96 :
12.11.96 :
28.11.96 :
29.11.96 :
17.12.96 :

43/103/03/5

4/97

43/103/03/5
4528
2/6/98
מיום

43/103/03/5

2018

035/322

15.8.95

Handwritten signature/initials

אלהט אטא

י. קסלר - אדריכל ומתכנן ערים
רח' נגבה 20, באר שבע טל.: 07-6278578, פקס: 07-6278588

תכנית מפורטת מס' 43/103/03/5
שינוי לתכניות מס' 27/103/03/5 ו- 19/103/03/5

מ ב א

תכנית זו מוגשת במטרה לקבוע נקודתית, זכויות בניה ויעוד כדי לאפשר
שווק לצורך קידום הקמת פרויקטים במרכז העיר באר שבע.

העתק משרדי

-1-

פרק 1 - התכנית

- 1.1 המקום: באר שבע, מרכז אזרחי.
- 1.2 גוש: 38014, חלקות: 4 (חלק), 27,6,5 (דרך), 26 (דרך) - 38018, חלקות: 14,15,16,17 (חלק), 38045, 38049.
- 1.3 שטח התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 43/103/03/5. שינוי לתכניות מפורטת מס' 19/103/03/5 ו- 27/103/03/5.
- 1.4 מטמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפים הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט") ונספח בנוי והסדרי תנועה מנחה. המטמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.5 שטח התכנית: כ-69.262 דונם.
- 1.6 יוזם התכנית: עיריית באר שבע.
- 1.7 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ועיריית באר שבע.
- 1.8 עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רח נגבה 20 באר שבע, מס' רשיון: 02624.
- 1.9 יחס לתכניות קודמות: תכנית זו משנה את הוראות תכניות מס' 19/103/03/5 ו- 27/103/03/5 בתחום גבול תכנית זו.
- 1.10 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח חלק ממרכז האזרחי בבאר שבע ע"י שינויי יעוד וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

פרק 2 - רשימת הציננים בתשריט ופרושים

2.1 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 3 - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

- 3.1 אזור מסחרי מגרשים מס' 701-705.
 - 3.1.1 באזור זה תותר בקומת קרקע: הקמת חנויות למזון ארוז, משרדים, אולמות תצוגה, אולמות כינוס, מכונים רפואיים, מסעדות ובתי קפה, ובנקים.
 - 3.1.2 בקומות מעל לקומת הקרקע תותר הקמת משרדים ומכונים רפואיים.
 - 3.1.3 25% משטח המגרש חייב להיות מגונן.
 - 3.1.4 קווי בנין: כמסומן בתשריט.
- 3.2 אזור מסחרי מגרש 601.
 - 3.2.1 באזור זה תותר בקומת הקרקע: הקמת חנויות, משרדים, אולמות תצוגה, אולמות כינוס, בתי קולנוע, מכונים רפואיים, מסעדות ובתי קפה, בנקים, אולמי שמחה ומועדונים. מעל לקומת הקרקע תותר הקמת מבנה חניונים מסחרי.
 - 3.2.2 קווי בנין: כמסומן בתשריט. במגרש מס' 601 לצד דרום-מערב קו בנין 3.0 מ' או 0.0 מ' בתנאי קיר אטום.
- 3.3 שטח ציבורי פתוח מגרשים 602, 603, 604. בשטח זה תותר העברת תשתיות ובצוע גנון, תאורה ורהוט גן. לא תותר כל בניה שהיא.
- 3.4 אתר עתיקות מוכרז. בתחום התכנית נמצא אתר עתיקות מוכרז וכל עבודה בשטח זה טעונת אישור מוקדם ממח' העתיקות.
 - 3.4.1 קטע דרך זה הינו ציבורי ותותר לבנות מעליו מבנה חניונים מסחרי כשטחית רצפת המבנה 6.0 מ' מעל מפלס הדרך.
- 3.5 דרכים:
 - 3.4.1 תוואיי הדרכים ורוחביהן יהיו כמסומן בתשריט.
 - 3.4.2 כניסות ויציאות למחצם יבוצעו בפניות ימניות בלבד לפי תכנית הסדר תנועה מפורטת שיוגש לאישור רשויות לתמרוד לפני מתן היתרי בניה.
 - 3.4.3 תובטח זכות מעבר לרכב למגרש בתוך מגרשים 701 - 705.
- 3.6 חניה: בתוך המגרש מעל ומתחת לקרקע עפ"י תקן חניה של ת"מ ב"ש.

פרק 4 - כללי

- 4.1 מעל הקומה העליונה של המבנים תותר להקים מתקנים טכניים כגון חדרי מכונות למעליות וקולטני שמש. הקולטנים יוסתרו ע"י מעקה הגג או מסתור בנוי אחר. שטח למתקנים אלה יחשבו כשטח שרות בחישוב אחוז הבניה המירבי.
- 4.2 בקביעת גובה ± 0.00 של המבנים ושל הכניסות לחניות התת-קרקעיות ותכנון הפיתוח לאורך כביש מס' 5 ילקח בחשבון גובה זרימה עלית של מי הגשמים.
- 4.3 חלק ממגרש מס' 601 נמצא במסגרת ארכיאולוגי מוכרז לפי תכנית מס' 19/103/03/5.
- 4.4 תשתיות:
 - 4.4.1 חשמל - אספקת החשמל מרשת החשמל הארצית.
 - 4.4.2 מים - מרשת המים העירונית.
 - 4.4.3 ביוב - המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית.
 - 4.4.4 תקשורת - טלפון בכבלים וכו' בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 - 4.4.5 יש לתאם תשתיות עם הרשויות המוסמכות.
- 4.5 שלבי ביצוע: עד שנת 2010.
- 4.6 מקלוט: בהתאם להנחיות הג"א.
- 4.7 תנאים להוצאת היתרי בניה: היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה היא תנאי למתן היתרי בניה.
- 4.8 חלוקה, איחוד ורישום: חלוקה, איחוד ורישום של מגרשים יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 4.9 הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965, סעיפים 188א ו-188ב וירשמו על שם הרשות המקומית.

פרק 5 סבלאות זכויות ומגבלות בניה

5.1 מצב קיים (מרשים 52/1 - 52/4 - 1 - 58/1)

קווי בנין	מספר הקומות	% בניה מותרת					שטח מגרש במ"ר	שם האזור		
		כיסוי קרקע	סה"כ	מחצית למפלס הכניסה		מפלס הכניסה		מס' מגרש		
				עיקרי	שרות		עיקרי			שרות
לפי המסומן בתשריט	2 קומות החניה מתחת למפלס הכניסה + ק'גג שכנית	50%	270%	120%		30%	120%	6469 7277 6950 6158	52/1 52/2 52/3 52/4	אזור מסחרי " " "
	עד 5 קומות עם ק' קרקע מסחרית	80%	430%			30%	400%	8777	58/1	"
								6168		שצ"פ

הערות:

(* שטחי שרות לחניונים ניתן לנצל מעל ומתחת למפלס הקרקע.
 (** הגבולות והגודל הסופי של החלקות יקבע ע"פ תוכניות לביצועה של הדרכים הגבולות עם החלקות.

5.1 מצב קיים (מגרש מס' 60)

צביע	הערה	קווי בנין			% בניה סה"כ	מספר קומות	% בניה בקומה	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מספר מגרש
		קדמי	צדדי	אחורי						
אפור מותחם סגול	(7)	3	3	3	75	3	50	8030	אחסנה ושרותי מסחר	60

הערה: (7) הבניה מותנת בהסדר הואדי לשביעת רצון מהנדס העיר. תנתן זכות מעבר לצורך אחזקה לעובדי הרשות המקומית. תקנות בניה שלא צוינו בתקנון זה יהיו לפי ת.מ. 16/103/03/5 (אחסנה ושרותי מסחר)

העתק משרדי

תכסית קרקע מירבי	מספר קומות מירבי	שטח בניה מירבי ב-% משטח המגרש				קומה	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	
		סה"כ למגרש	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
			שרות	שרות חניה	שרות					עקרי
35%	קרקע + ק'9 - 3 ק' - מרתף	467 (1,2)	2	250	15	200	3 קומות + מרתף + ק' קרקע + ק' א-ט	אזור מסחרי	5428.2	701
35%	קרקע + ק'9 - 3 ק' - מרתף	467 (1,2)	2	250	15	200	3 קומות + מרתף + ק' קרקע + ק' א-ט	אזור מסחרי	6340.3	702
35%	קרקע + ק'13 - 3 ק' - מרתף	467 (1,2)	2	250	15	200	3 קומות + מרתף + ק' קרקע + ק' א-יג	אזור מסחרי	9069.8	703
35%	קרקע + ק'9 - 3 ק' - מרתף	467 (1,2)	2	250	15	200	3 קומות + מרתף + ק' קרקע + ק' א-ט	אזור מסחרי	7785.2	704 (3)
35%	קרקע + ק'9 - 3 ק' - מרתף	467 (1,2)	2	250	15	200	3 קומות + מרתף + ק' קרקע + ק' א-ט	אזור מסחרי	7204.3	705 (4)
80% 100%	קרקע + ק'25 - 3 ק' - מרתף	510	2	78	30 (5) 10	70 (6) 300	מרתף + ק' קרקע + ק' א-ה	אזור מסחרי	5521.4	601

הערות:

- (1) שטח מירבי לחנויות למזון ארוז, בתי קפה ומזעדות סה"כ : 10%-עיקרי, 2% - שרות, כחלק מסה"כ למגרש.
 - (2) מותר להעביר שטח שרות לחניה ממפלס מתחת לכניסה למפלס הכניסה. במקרה זה קו בנין למשטחי החניה הנ"ל יהיו 0.00 מ', פרט לחזית דרך.
 - (3) מפלס הרצפה ליד הכניסה הקובעת תהיה לפחות +69.80.
 - (4) מפלס הרצפה ליד הכניסה הקובעת תהיה לפחות +70.90.
 - (5) שטח מירבי לחצר פריקה מקורה בקומת קרקע.
 - (6) שטח מירבי לחנויות מסחריים.
- קווי בנין ותת קרקעיים: 0.0 מ' לכל הצדדים.

חתימת העורך:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת היוזם:

קסלר

אדריכל ומתכנן עיר
נגה 20 שטח 857

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז הדרום
לשכת התכנון המחוזית

באר-שבע, רסקו, שדרות
הנשיאים, ת.ד. 68, ליד
בתי-המשפט, טל' 6296436-07
פאקסמיליה 6296438-07

כז' באדר
25 במרץ
תשנ"ח
1998

לכבוד
אדר' צבי טל יוסף - מהנדס הועדה המקומית, באר שבע
אדר' יהודית אולבסקי - מינהל מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית מס' - 43/103/03/5 -
מרכז אזרחי - (מוסכי העירייה לשעבר) - באר שבע

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דנה, בישיבתה מס' 654 שהתקיימה
ביום 23/03/98, בבקשה לתיקון טעות סופר בתכנית המאושרת שבנדון.

הועדה החליטה לאשר תיקון טעות סופר בטבלת זכויות בניה מצב
מוצע (סעיף 5.2) בהוראות התכנית כדלקמן:

תכנית הקרקע המירבית למגרש מס' 601 צ"ל 100% ולא 80%.

נא צרפו החלטה זו להוראות התכנית המאושרת שברשותכם.

בכבוד רב,

אילנה רוזיף
מזכילת הועדה המחוזית

העתקים:

גב' לובה קנובל - מינהל מקרקעי ישראל, באר שבע
אדר' יעקב קסלר - רח' נגבה 20, באר שבע
אינג' גולדה מוייסא - ס/ מהנדס לתכנון עיר, באר שבע
גב' מיכל שורקי - מינהל התכנון, משרד הפנים, ירושלים
תפוצת חברי הועדה המחוזית

אר/דבד