

10

6-3431

שכת התכנון המחוזית
26-12-1999
מחוז הדרום

ד פ ה ס ב ר

שדרות יצחק רגר תתפתח בעתיד כשדרה המרכזית של באר-שבע ולאורכה מבנים גבוהים בעלי שימוש מסחרי.
המבנה המוצע תוכנן לפי העקרונות הבאים:

1. המשך המגמה הנ"ל תוך התאמתו והשתלבותו במרקם הקיים (תכנית שהוגשה ואושרה במגרש הסמוך של חברת עמידר).
2. קומות קרקע וא' מסחריות עם כניסה עיקרית משדרות יצחק רגר המיועדת להולכי רגל בלבד.
3. שימוש משולב של מסחר ומלונאות תוך מתן אפשרות שווק הבנין הן למשרדים והן למטרת מלון עירוני.
4. גישת שרות וחנויה מהעורף. (רח' שמריהו לוין)
5. מתן אפשרות למעבר (פסג') בין רח' שמריהו לוין לשדרות יצחק רגר.
6. התפלגות השטחים המופיעה בטבלת מגבלות הבניה מאפשרת בניה כדלקמן:
בית מלון עד 200 חדרים.
משרדים - כ - 7,400 מ"ר
מסחר - כ - 1,200 מ"ר

משרד הפנים מחוז דרום
הוק התכנון הבניה תשכ"ה-1965
49/מכ/ס/5
ע"י התכנית מס. 49/מכ/ס/5
...כזה ומהזווית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13/12/99 לאשר את התכנית.
סגן סגן
סגן

הודעה על אישור תכנית מס. 49/מכ/ס/5
ישנה בילקוט הוראות מס.
מיום

שכת התכנון המחזית
 26-12-1999
 מחוז הדרום

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב א ר - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' 49/103/03/5

שינוי לתוכניות מפורטות מס' 19/103/03/5 ו-66/107/03/5

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר-שבע, מרכז אזרחי
גוש:	38015
חלקה:	2, 21 (חלק), 27 (חלק)
שטח התוכנית:	3.123 דונם
היזום:	סמי וחיה קצב
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616)
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל, סמי וחיה קצב.
תאריך:	16.11.97
עדכון:	09.02.98
עדכון:	03.09.98
עדכון:	14.10.98
עדכון:	03.12.98
עדכון:	13.01.99
עדכון:	13.05.99
עדכון:	12.07.99
עדכון:	21.12.99

.../.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 49/103/03/5, שינוי לתוכניות מפורטות מס' 19/103/03/5 ו-66/107/03/5 (להלן התוכנית).

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מגרש משולב מסחר, משרדים ומלונאות ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התוכנית

- א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
2. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
3. נספח בינוי מנחה.

4. יחס לתוכניות אחרות

התכנית משנה תכניות מפורטות מס' 19/103/03/5 ו-66/104/03/5, בתחום גבולות תכנית זו.

5. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

6. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. תכליות ושימושים

א. איזור משולב מסחר, משרדים ומלונאות:
יותרו השימושים הבאים:

1. מלון עירוני עד 200 חדר עפ"י הקריטריונים הפיזיים של משרד התיירות לאכסון מלונאי.
 2. מסחר- מרכז בריאות, חנויות, בנקים, מסעדות, דוכני אוכל מהיר, מועדונים, בתי קפה, מרפאות.
 3. משרדים.
- ב. דרכים - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת-קרקעיות, מעבר הולכי רגל וכלי רכב.

8. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. עיצוב ארכיטקטוני

- 9.1 חומרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד. יותר השימוש בציפוי אבן, שיש קירות מסך.
- 9.2 השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.
- 9.3 מתקנים טכניים, חצרות משק וחדרי אשפה סגורים וממוזגים, ישולבו מבחינה ארכיטקטונית עם המבנה העיקרי לשביעות רצון מהנדס העיר.

ש.כ.ת.ת.כ.נ.נ. המחזית
26-12-1999
מחוז הדרום

- 9.4 מערכות חימום וקירור - א. מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישולכו בכניה. 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. תנאים להוצאת היתרי בניה
א. היתר בניה למלון יוצא בתנאי התאמה לתקנים פיזיים לבתי מלון של משרד התיירות ובאישור משרד הבריאות.
ב. הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה תהיה תנאי להיתר בניה.
ג. היתרי בניה יוצאו לאחר שתוגש תכנית הסדר תנועה שתבטיח כניסה ויציאה אחת מן המגרש מרחוב לויין לרכב פרטי ותפעולי, שתאושר ע"י רשות התמרון.
ד. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הגשת תכניות למערכות מים וביוב ברחוב שמריהו לויין, וולפסון ורחבת נהריים מתואמות עם מהנדס העיר, אשר תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את סיום התקנת הקורים והחיבורים עד לאיכלוס הבנין.
11. חניה - א. החניה וגישה מוטורית תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.
ב. לא תהיה גישה מוטורית למגרש משדרות רגר כולל לפריקה וטעינה.

12. א. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיים

הערות	קוי בנין			% בניה ס"ה	מס' קומות	% בניה לקומה	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	ציון בתשריט	אזור
	קדמי	צדדי	אחורי							
4	-	-	-	150	5	-	2,130	21	אפור מותחם שחור	מסחרי

- הערה: 4. תותר בניה על תפרושת קיימת בלבד.
ב. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מוצע

קוי בנין	אחוזי בניה מירביים (%)						מס' קומות	שטח מגרש בדונם	מגרש מס'	היעוד	
	תכנית מרבית	סה"כ שרות + עיקרי	שטחי שרות		שטח עיקרי						שימוש
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי					
לפי מסומן בתשריט	80	1,310	-	56	-	180	מלונ- אות	12 מעל	2.283	21	מגרש משולב מסחר, משרדים ומלונ- אות
			-	94	-	56	מסחר	הכניסה הקובעת לבנין +			
			-	-	-	324	משרדים	ק.ג.ג + 6 קומ'			
			525	-	-	-	חניה	מתחת			
			75	-	-	-	יתר השימושים	לכניסה הקובעת לבנין			
			600	150	-	560	סה"כ				

שכת התכנון המחזית
 26-12-1999
 מחוז הדרום

1. ק. הגג תשמש למתקנים טכניים וח. מדרגות.
2. כניסה קובעת לבנין תחשב הכניסה מדרך הנשיאים.
3. בקיר אשר יבנה בקומת קרקע על קו בנין 0 לשכן לא תתאפשר פתיחת פתחים לכיוון השכן.

13. הנחיות כלליות להשתיות

13.1. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר 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 קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

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.

- 13.2. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
- 13.3. ביוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הכיוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 13.4. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

14. שלבי התוכנית

מועד לכיצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה כחוק.

רשת התכנון המחזית
7 6 -12- 1999
מחוז הדרום

15. אישורים

שרשבסקי-מרש אדוויכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 מאר-טבע 84894
07-6270899 טלפקס 6272427
..... חתימת המתכנן

..... חתימת בעל הקרקע

..... חתימת הירזם