

6-3475

10

שכת התכנון המחזית
72-מח-72
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 204/03/5

מבואה דרומית באר-שבע,
מתחם 'רסקו'

מסמך תכנון
מס' 204/03/5
תאריך: 10/1/00
לשם: לאשר את התוכנית.

החלטה על אישור תוכנית מס.
תאריך: 20/1/00
מס' 48

מחזור: הדרום
נפוח: באר-שבע
מקום: מבואה דרומית
גושים: 38008 חלקות בשלמות: 51, 52, 53, 54

17, 40, 41, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69
88, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106

חלקי חלקות: 36, 37, 44, 45, 46, 85, 90, 91, 107

38009 חלקי חלקות: 2, 3, 4

שטח התכנית: 71.114 ד'

היוזם: מינהל מקרקעי ישראל

רסקו בע"מ

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

רסקו בע"מ ואחרים

המתכנן: ג. קרטס - ש. גרואג, אדריכלים

תאריך: ינואר 1995, מאי 1995, ינואר 1996, מאי 1996, ספטמבר 1996,

דצמבר 1996, מרס 1998, אוגוסט 1998, נובמבר 1998, ינואר 1999

פברואר 1999, מאי 1999, נובמבר 1999

מבואה דרומית באר-שבע,

מתחם 'רסקו'

דברי הסבר - מבואה לתכנית

ש.כ.ת. התכנון המחוזית

22-99-204

תכנית זו מהווה חלק ממכלול שירותי התיירות והמסחר במבואה הדרומית.

המבואה הדרומית באזור נחל באר-שבע מיעדת שטחים לפעילויות תיירות, נופש וספורט.

פרויקט זה הינו שער הכניסה לאזור המלונאות והנופש מכיוון העיר העתיקה ירחוב קק"ל, וגובל בחזיתו הצפונית בנחל באר-שבע, שהינו לב השטח הירוק במבואה הדרומית.

במסגרת התכנית הוקצו שטחים ליוזמות מסחרית כשטחי מסחר ושטחים למסחר ושירותי תיירות, ברצף לתכנית 196/03/5 וכחלק מהארקדה המסחרית הרציפה. בתכנית שולב גם מבנה מוטורולה הקיים בשטח, תוך הסבתו למבנה לשימוש מסחרי.

נובמבר 1999

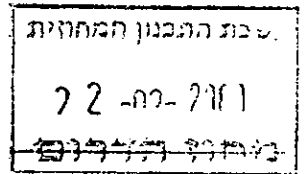
1. שם וחלות התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 204/03/5 ותחול על מתחם 'רסקו' של המבואה הדרומית של באר-שבע.

2. מסמכי התכנית: 2.1 7 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית");
2.2 תשריט בקו"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי-נפרד מן התכנית;
2.3 טבלאות איזוף ולוח הקצאות המהוות חלק בלתי-נפרד מן התכנית;

3. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 73/102/02/5 לבאר-שבע; תכנית זו משנה את כל התכניות המפורטות החלות על אותו שטח.

4. מטרת התכנית: 4.1 יצירת מסגרת תכנונית לאזור מסחר ושירותי תיירות עבור חושבי העיר, מטיילים ותיירים.
4.2 קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4.3 חלוקת מגרשים ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

5. הפקעה לצרכי ציבור: 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'.



6. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

7. תכליות ושימושים: 7.1 מסחר: שטח זה מיועד לשירותי מסחר. סוג המסחר המותר כולל חנויות לממכר קמעונאי וסיטונאי, אולמות תצוגה, משרדים וסדנאות לאמנות. יותרו אולמות שמחה, בתנאי צירוף דו"ח אקוסטי ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

7.2 תיירות ומסחר: שטח זה מיועד לגלריות לאמנות, בתי קולנוע ותאטרות, מסעדות ובתי קפה, אטרקציות תיירותיות ושירותי מסחר.

קמעוניים, למעט אולמות שמחה ושימושים מרעישים אחרים כמו דיסקוטקים, פאבים וכד'. בקומות העליונות ניתן לשלב משרדים באישור הוועדה המקומית. במידה וימצאו עתיקות בשטח הם ישולבו במסגרת שימושי המבנים הנוצעים.

7.3 חזית מסחרית

(ארקדות): חזית מסחרית בצורת ארקדה תיבנה בקטעים מסומנים בתשריט. באזורים אלה יפותח מסחר קמעוני. הארקדה תיבנה ברוחב מינימלי של 3.50 מ' ובגובה מינימלי 4.50 מ'.

7.4 שטח להסדרת

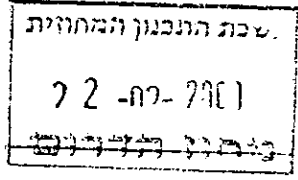
הנחל: מסומן בתשריט בירוק עם פסים שתודים. מיועד להנחת נחל באר שבע. רוחב תחום הסדרת הנחל נגזר מתכנית נקוז מאושרת. כל בקשה להיתר במגרשים הסמוכים לתחום הסדרת הנחל תתואם עם רשות הנקוז.

7.5 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.

7.6 שטח

עתיקות: פיתוח השטחים בתחום שטח התכנית ייעשה רק לאחר ביצוע סקירה ארכיאולוגית מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. כל עבודה הנוגעת בקרקע תתבצע לאחר קבלת תחילה באישור רשות העתיקות, ובכלל זה גם שילוט ופיתוח גנני, ריצוף וכד', הכל בכפוף לסעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.



8. עיצוב ארכיטקטוני

חמרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד, כגון טיח, 'אדובה', אבן טבעית ונסורת. כמו-כן יותר השימוש בפסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, גץ, מתכת ומשטחי זכוכית. לא יותר השימוש בטיח מותז, בסוף גלוי בלתי-צבוע, אסבסט וחלוקי נחל (למעט בגדרות ומסדי בנינים).

8.1

גמר גגות יהיה אופקי או כיפתי ומרוצף אבן או חצץ/חלוקי-נחל.

8.2 (א)

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

(ב)

השימוש בחמרי גמר של חזיתות ונגות - באישור מהנדס העיר.

8.3

8.4 גון

הבניינים: יהווה חלק מן הבקשה להיתר, ובכל מקרה הגוון השולט יהיה גוון כהיר.

8.5 מערכות

חימום וקירור:

(א) מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה.

לא תותר התקנה בלתי-מתוכננת של מתקנים.

(ב) לא תותר התקנתם של דודי שמט על משטחי גגות אלא אם

הפתרון יתואם עם מהנדס העיר.

8.6 אנטנות

טלוויזיה:

אין להתקין אנטנות טלוויזיה בתחומי התכנית, וכל התקנת

אנטנה מסוג אחר מחייבת תיאום עם מהנדס העיר.

8.7 חצרות משק

ומיתקני

יהיו סגורים בקירות ומשולבים בשטחים המבונים. הכניסה

אשפה:

אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים.

8.8 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.

8.9 ארגון אתר

הבניה:

עד להשלמת הבניה חייבים אתרי הבניה בגדר מלוחות פח

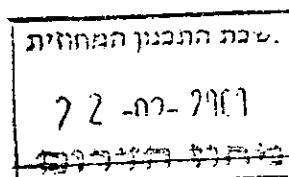
צבוע בגובה מזערי של 2.0 מ' מעל פני הקרקע. הגדר תקיף

את כל אתר הבניה ותכלול שער נעול.

8.10

יש להוציא מכלל ההנחיות הנ"ל אתרי עתיקות ושיחזורם,

משיזרשו לכך.



שכונת הופטמן הממוזגת
72-תת-701
מס' ת.ד. 4444

טבלת שטחים ומגבלות בנייה (מחזור חלק מתקנון תת.ב.ע.) - מצב מוצע

הערות - נ"ל	שטח"כ %	שטח שירות				שטח עיקרי		גובה בנייה מירבי			שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	היעוד
		חניה תת קרקעית	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תכנית מי"ב	מספר קומות		מי			
								מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת				
שטח של מגרש מיינמלי לא יפחת מ- 0.98 דונם. קו בנין תת קרקעי לחנייה 0 לכל גבולות המגרש. קווי בנין עליונים לפי המסומן בתשריט. אחוז בנייה מכסימלי בקומת קרקע 60% ניתן להגביע לקו בנין 0 עם הגשת תכנית אחוד למגורשים סמוכים באשור היעודה המקומית כולל אחוד בין מגרש לאזור מסחרי למגרש לאזור תיירות ומסחר. גובה הבנייה המירבי יקבע מגובה פני אבן השפה הגבוהה ביותר הגובלת במגרש. לאנטנה רקיימת על הבניין במגרש 7 יש לקבל אשור תרשומות כולל מיינהל התעופה האזרחית	390	200	30	5	155	60	4	5	19	2.769	1	מסחרי	
	300	150	30	5	115	60	3	3	11	1.929	2		
	300	150	30	5	115	60	3	3	11	1.919	3		
	300	150	30	5	115	60	3	3	11	1.781	4		
	300	150	30	5	115	60	3	3	11	1.816	5		
	300	150	30	5	115	60	3	3	11	2.799	6		
	300	150	30	5	115	60	3	3	11	3.600	7		
	265	150	30	5	80	60	2	3	11	5.352	11		
	300	150	30	5	115	60	3	5	19	1.386	12		
	300	150	30	5	115	60	3	3	11	2.077	13		
	300	150	30	5	115	60	3	3	11	2.063	14		
	300	150	30	5	115	60	3	3	11	0.995	15		

אזור תיירות ומסחר

9. תנאים למתן היתרי בניה:

9.1 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. היתרי בניה יוצאו רק לאחר פרסום המכרז השני (עבודות הנדסיות) למכון הטיהור.

9.2 אחוזי בניה מירביים: שטחי שירות שלא נוצלו מעל לקרקע - ניתן לנצלם מתחת לקרקע.

9.3 מניעת

מפגעים: היתרי בניה יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה או עם מי שהוסמך על ידו, וילוו בדו"ח אקוסטי לפי דרישת המשרד לאיכות הסביבה ולפי הנחיותיו, ובפתרונות למניעת מפגעי רעש, ריחות וכו' אשר יהוו חלק בלתי-נפרד מההיתר.

9.4 מערכת ניקוז

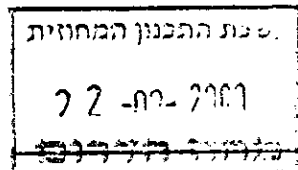
וביוב: מערכת הניקוז תתואם עם רשות הניקוז לשלב היתרי בניה; מערכת הביוב תתואם כנדרש עם עיריית באר-שבע ומשרד הבריאות

10. תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח

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

מרחק מציר הקו	מרחק ממיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך:
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22kV:
20 מ'	161kV קיים או מוצע:	קו חשמל מתח עליון
35 מ'	400kV קיים או מוצע:	קו חשמל מתח עליון



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.

11. חניה:

החניה תהיה על-פי תקן תכנית מתאר באר-שבע, בתחום גבולות המגרשים. בחניה העילית לאורך מגרשים 11-15 בחזית הפונה לרחוב קק"ל יוקם קיר מיסוך בתיאום המשרד לאיכות הסביבה. תיאטר חניה בתחום השצ"פ הצמוד לכביש מס' 1.

תשתית החשמל והטלפון הינה תת-קרקעית.

12. תשתית יוח:

ברצועת השצ"פ ומתחת לצומת כביש מס' 2 עובר קו מקורות
φ18" פלדה; ברצועה זו אין לטעת עצים מעל קו מקורות.
יש להקפיד בזמן ביצוע הדרך על שמירת הקו כנדרש ע"י
חברת מקורות.

13. ציננים בתשריט: על-פי המסומן, במקרא שבתשריט.

14. שלבי ביצוע

המועד לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה
התכנית: החוק.
כחוק.

מסמך מס' 72-00-7907
ר. ס. ס. קו
חברה לחיישנות ומדידות
RASSCO
שעפרורה טאג
אדריכלת המתח
7.2.00

שירותי התכנון המחוזית
72-00-7907

חתימות:

ר. ס. ס. קו
חברה לחיישנות ומדידות
RASSCO
RASSCO LTD.
יוזמי התכנית

ה קרקע - על גובה
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' טוהר 2/א ירושלים

ה מתכנן

9.12.99

תאריך: