

לשכת התכנון הפחודה
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 18.08.2002
 נתקבל

מחוז הדרום
 מרחב תכנון באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 53/103/03/5

שינוי לתכניות מפורטת מס' 19/103/03/5 , 34/103/03/5 ו-45/103/03/5

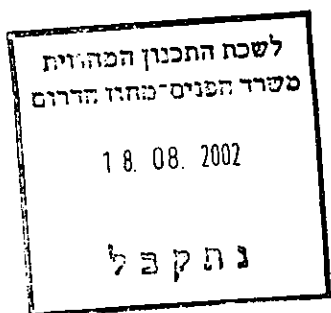
משרד המגורים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 53/103/03/5
 משרד המגורים מחוז הדרום
 תאריך: 18/8/02
 חתום: [Signature]
 משרד המגורים מחוז הדרום

מחוז - דרום
 נפה - באר-שבע
 גוש - 38015
 חלקה - 38016 (חלק) 9 (חלק) 28

53/103/03/5
 הודעה על אישור תכנית מס' 51A
 בינקוט הפרסומים מס' 15/10/02

מקום - מרכז אזרחי, באר-שבע
 יוזם ומגיש - שקם נדל"ן בע"מ
 לינקולן 20, בית רונישטיין תל-אביב
 טל: 03-6254437 פקס: 03-6254436
 בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית - ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.
 תובל 11, רמת-גן 52522
 טל: 03-6123040 פקס: 03-6123050



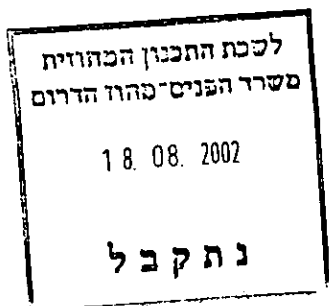
עקרונות התכנון

מגרש 35 ממוקם מערבית לקריית הממשלה ובסמוך לתחנת הרכבת החדשה מדרום, על מדרחוב המוביל וקושר את קרית הממשלה לכיכר עירונית ולתחנת הרכבת.

התכנית המוצעת משנה את יעוד הקרקע של מגרש 35 מאזור מסחרי לאזור משולב מסחר ומגורים מיוחד תוך קשירת מגרש 30 אליו ע"י המשך של הקולונדה ויצירת רצף מסחרי לאורך המדרחוב.

הקומפלקס המוצע יכלול 2 מרתפי חניה תת-קרקעיים, מעליו כ-4400 מ"ר שטח עיקרי למסחר ומשרדים ב-2 קומות חלקיות ו-3 חניונים עיליים בקומות חלקיות, מעל קומה מפולשת, ומעליה שני מגדלי מגורים בני עד 23 קומות ועד כ-168 יח"ד בשטח ממוצע כולל המותר לבניה (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה) שלא יפחת מ-90 מ"ר ליח"ד.

בקומת הקרקע מתוכננת קולונדה ברוחב 3.5 מ' בתחום השצ"פ לאורך ציר המדרחוב, כחלק מעיצוב כולל של הציר וקולונדה נוספת בתחום מגרש 35 לאורך רחוב יצחק בן-צבי.



1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 53/103/03/5.
שינוי לתכניות מפורטות מס' 19/103/03/5, 34/103/03/5 ו-45/103/03/5.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בלבד ערוך בקני"מ 1:500 (להלן נספח בינוי).
ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500 (להלן נספח-התנועה).

3. שטח התכנית:

11.404 דונם.

4. מטרות התכנית:

הקמת אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר ע"י שינויים בייעודי הקרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה תכניות מס' 19/103/03/5, 34/103/03/5 ו-45/103/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.

6. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומפורט במקרא.

18.08.2002

נתקבל

7. תכליות ושימושים :

א. אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר במגרש מס' 35

בשטח זה יותרו השימושים הבאים :

1. במרתפים תת-קרקעיים - חניה לשמוש שטחי המסחר ו/או המשרדים פתוח לציבור, אחסנה וחדרי מכוניות.
2. בקומת הקרקע - משרדים ומסחר כולל מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בתי קפה, בתי מרקחת, שרותי אשנב.
לא יותרו חנויות כגון איטליז, חנות דגים וכד', כמו כן לא יותרו מרכולים, בתי כלב ואולמות שמחה.
חניה תפעולית.
3. בקומות א' ו-ב' חלקיות - משרדים.
4. חניון עילי מקורה ב-3 מפלסים חלקיים מעל קומת הקרקע לשימוש דיירי המגורים.
5. בקומה מפולשת - חניה/חניה מקורה לשימוש דיירי המגורים, מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים, חדרי מכוניות.
6. מגדלי מגורים מעל קומה מפולשת הממוקמת מעל קומות המסחר / משרדים.
שטח ממוצע כולל המותר לבניה (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה) לא יפחת מ-90 מ"ר ליחיד.

7. הנחיות בריאות :

- א. לאיזור העסקים ולאיזור המגורים תהינה כניסות נפרדות. לכל עסק במבנה תהיה כניסה מאזור הפריקה וטעינה.
- ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבנין, או כל פתרון אחר באישור משרד הבריאות.
- ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
- ד. לא יתאפשר מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל האזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירותים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

ב. קולונדה

תותר הקמת קולונדה בתחום השצ"פ במגרש 79 ב' לאורך מגרשים 30, 35 כחלק מעיצוב כולל של קולונדות לאורך ציר המדרחוב.
במגרש 35 לאורך רח' בן-צבי תוקם קולונדה ברוחב 3.5 מ' עם זכות מעבר לציבור.

ג. שצ"פ

בתחום השצ"פ (מגרש 90), השימושים המותרים יהיו שבילים, מעברים וגינון.
מגרש 90 ישמש מעבר לכלל הציבור כולל מעבר אספקה מרחבת הפריקה במגרש 35 אל מגרש 30. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בין מגרשים 30, 35 בתחום השצ"פ במגרש 90.

ד. שצ"פ משולב חניה תת-קרקעית

מגרש 79 ב' מיועד למדרחוב.

- 1) יותרו עבודות פיתוח, גינון, עצים, אלמנטי מים, ריהוט רחוב, מעליות ומדרגות מקורות מחניה תת-קרקעית, תאורת רחוב ופיסול.

- (2) תותר הצבת שולחנות וכסאות לבתי הקפה שבקומות הקרקע המסחריות.
- (3) הסדרי כניסה לרכב תפעולי למדרחוב בשעות התפעול ייקבעו ע"י עיריית באר-שבע.
- (4) תותר הקמת קולונדה לאורך מגרש 79 כמסומן בתשריט בשטח של עד 600 מ"ר.

ה. אזור מסחרי

במגרש 30 השמושים המותרים יהיו חנויות, משרדים, מסעדות ובתי קפה. פתרונות חניה, פריקה וטעינה, אשפה וכל השירותים הנדרשים עבור מגרש זה ימוקמו במגרש 35.

בנוסף לאמור, תותר הקמת עד 4 קומות מרתף בגבולות המגרש. המרתפים ישמשו לחנויות תת-קרקעיות, ויכול שעד 20% משטחם ישמשו לאחסנה וחדרים טכניים. יותר חיבורן הפיזי של קומות החניה במגרש מס' 30 לקומות החניה לרבות הגישה לרכב במגרש מס' 29 (המוסד לניטוח לאומי) הגובל ממערב.

ו. זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה

במגרש 35 תובטח זכות מעבר להולכי רגל (ו/או כלי רכב) כמסומן בתשריט.

במגרש 30 תובטח זכות מעבר לציבור עבור גישה למגרש מס' 29 הגובל בו ממערב כמסומן בתשריט בשטח שלא יפחת מ-75 מ"ר.

זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

ז. דרכים

התווית הדרכים לפי תכניות בנין עיר קיימות/מאושרות.

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים-מחוז הדרום
18.08.2002
נתקבל

ח. הוראות בניה :

טבלת זכויות בניה

מצב קיים :

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	% בניה מעל לקרקע		% בניה מתחת לקרקע		מס' קומות	% בניה סה"כ	תכנית ב-%	קוי בנין		
			שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות				ק	א	צ
אזור מסחרי	35	3,750					5	150% (1)		-	-	-
אזור מסחרי	30	755	90%	35%			2	125% (1)	100%	0	0	0
שצ"פ משולב כחניה תת-קרקעית	79	4,145										

זכויות בניה מתחת לקרקע בהתאם לתכנית מאושרת 45/103/03/5

הערות לטבלה:

(1) לא כולל שטחי שרות.

מצב מוצע:

קוי בנין מעל ומתחת למפלס הכניסה	תכסית מקסי ב-%	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי (1) במ"ר	שמוש	מסי יחיד מקסי	מסי קומות מקסימלי	שטח מגרש במ"ר	מסי מגרש	אזור	
		מעל הכניסה הקובעת (2)	מתחת לכניסה הקובעת								
ק	א	צ									
לפי המסומן בתשריט	100%		8,000		חניה אחסנה וח. טכניים (4)		2 קומות מרתף	4,000	35	אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר	
				2,000	2,000	מסחר	קומת קרקע				
				1,000	2,400	משרדים	2 קומות מסחר ומשרדים, חלקיות,				
				5,600		חניה עילית מקורה	3 קומות חניה עילית מקורות חלקיות, בין ק. קרקע למפולשת				
				1,900		שטחים משותפים	קומה מפולשת				
לפי המסומן בתשריט			4,500	11,600	מגורים	168	23 קומות מגורים				
			8,000	15,000	16,000	168		סה"כ			
0	0	0	2,800	290	837		4 קומות מרתף + 2 קומות (5)	702	30	אזור מסחרי	
	15%				600	קולונדה	1	4,185	79	שצי"פ משולב בחניה תת- קרקעית	
זכויות בניה מתחת לקרקע בהתאם לתכנית מאושרת 45/103/03/5											

הערות לטבלה:

- (1) תותר העברת עד 10% השטחים העיקריים משמוש לשמוש, ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא ישתנו.
- (2) שטחי השרות המשותפים כוללים ח. מכונות, קומה מפולשת, קולונדות, חצר פריקה מקורה ולובי כניסה ראשי.
- (3) בניה בקו בנין 0.0 מ' בחזית אחורית (מערבית) במגרש 30 - בקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לא יותרו פתחים, למעט באזור שנועד לזכות מעבר לציבור (גישה למגרש מסי 29 הגובל ממערב).
- (4) במגרש 35 תותר הקמת עד 2 קומות מרתף בגבולות המגרש. המרתפים ישמשו לחניה ותת-קרקעית, ויכול שעד 20% משטחם ישמשו לאחסנה וחדרים טכניים.
- (5) גובה כרכוב המבנה מעל מפלס הכניסה במגרש 30 לא יעלה על 6.0 מ'.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
18.08.2002
נתקבל
עמוד 6 מתוך 9

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 18.08.2002
 ז ת ק ל

9. הנחיות כלליות לתשתית :

- א. ניקוז המבנים והמגרש יהיה באישור מהנדס העיר, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ד. רשת הכבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושירותי תקשורת אחרים תהיה תת-קרקעית, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ה. תשתיות חשמל:

1. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בנייה 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 חיצוני	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 המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

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, 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 תחנת הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטראנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טראנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא ייתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טראנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

10. עיצוב אדריכלי:

- ב. לאורך מגרשים 30, 35 תוקם קולונדה בתחום מגרש 79 ב' כמפורט בסעיף 7' לעיל.
- ג. כל חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גלם עמידים ויבשים כדוגמת אבן שיש, ציפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים, לבני שמוט וחימר ו/או כל חומר אחר בלתי שחיק באישור הועדה המקומית.
לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני.
כל הגדרות, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. ההתייחסות לעיצוב גג המבנה המסחרי במגרש 30 תהיה כאל חזית חמישית תוך כדי הסתרת מתקנים טכניים אם יהיו באמצעות גג מרחבי או מגונן וכדומה, רצון הועדה המקומית.



11. חניה:

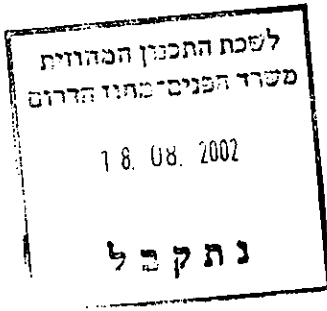
11. חניה למגרשים 30, 35 תתוכנן בתחום מגרש 35 ולפי תקן החניה בתכנית מתאר באר-שבע. החניה לשמוש שטחי המסחר תהיה פתוחה לציבור.

12. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- ב. היתרי בניה לקומות המסחר ינתנו בכפוף לאישור משרד הבריאות במידה ויתוכננו עסקי מזון בקומות אלו.
- ג. הוצאת היתרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ד. בהיתרי הבניה תובטח הפרדה בגישה ובחניה בין המסחר והמשרדים לבין המגורים.
- ה. היתרי בניה למגורים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ו. היתר בניה לבניינים במגרש 35 יוצאו ע"י הרשות המקומית רק לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- ז. פינוי פסולת הבנין מהריסת המבנים הקיימים לאתר פסולת בנין מאושר, או גריסתה. הכל בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

13. תאריכי ושלבי ביצוע :

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



14. חלוקה ורישום :

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

15. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנ"ה מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השמוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. חתימות :

סקס נדל"ן בע"מ

ברעלי לויצקי כסיף
אדריכלים ומגייסים (1999) בע"מ

(Faint text and signatures follow)

חתימת היחוס :

חתימת עורך התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

מישפורה פאני
אדריכלית המחוז