

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז הדרום  
 14.08.2002  
 נ ת ק ל

באר-שבע - צומת אלי כהן - ככר הנגב

דף מבוא

באר-שבע מאופיינת בפיזור פונקציות עירוניות לאורך שדי הנשיאים (בעיקר מינהל, חינוך, תרבות ובריאות) ובפעילות מע"רית, באינטנסיביות יחסית נמוכה, בעיר העתיקה (בעיקר מסחר ושרותים אישיים). כיום קיים נתק בין הפעילות בקצה שדי הנשיאים (קניון הנגב) לבין הפעילות בעיר העתיקה ולמעשה אין מוקד מע"רי מוגדר בעיר.

הפיתוח המוצע בצד המערבי של ככר הנגב (צומת אלי כהן), שטח התכנית כ- 44.5 דונם, נועד לממש מספר יעדים:

- פיתוח מוקד מע"רי חזק בבאר שבע במיקום מרכזי ונגיש.
- היזוק הקשר בין הפעילות בשדי הנשיאים לבין העיר העתיקה.
- יצירת נקודת ציון ושער בקצה הדרומי של העיר.
- שילוב עם מיתחמים סמוכים מבחינת בינוי ושימושי קרקע.
- התאמת הפיתוח לתנאי אקלים וסביבה.

הפיתוח המוצע מקיף שטחים עקריים של כ-37,650 מ"ר + חניון ציבורי תת-קרקעי בשטח של 7,800 מ"ר. ניתן לחלק הביצוע בהתאמה למגרשים המוצעים (מס' 1-6); עם זאת ניתן לחלק את פיתוח מגרש מס' 1 ל-2-3 מתחמי פיתוח הנובעים מקו הקולונדה.

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 תישאר תכנית מס' 82/ת.ר.4/5  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה  
 ביום 20/9/01 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 82/ת.ר.4/5  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

B0020  
דצמבר 2001



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 87/102/02/5 (ככר הנגב),  
שינוי לתכנית מתאר מס' 59/102/02/5, תכנית מפורטת מס' 177/03/5,  
תכנית מס' 1/177/03/5 א ולתכנית מס' 45/107/03/5

מאי 2002

1. שם התכנית : מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מתאר מס' 87/102/02/5 (ככר הנגב)  
שינוי לתכנית מתאר מס' 59/102/02/5, תכנית מפורטת מס'  
177/03/5, תכנית מס' 1/177/03/5 ולתכנית מס' 45/107/03/5



2. מחוז : דרום.

3. נפה : באר-שבע.

4. עיר : באר-שבע.

5. מקום : צומת אלי כהן - ככר הנגב.

6. נושאים וחלקות : גוש 38001 חלקה : 2, 12, 18.  
חלקי חלקות : 13, 17, 19, 22, 48, 111, 112.

גוש 38012 חלקי חלקות : 1, 2.

גוש 38025 חלקה : 167.

7. היוזם : מינהל מקרקעי ישראל ועיריית באר-שבע.

8. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ועיריית באר-שבע.

9. שטח התכנית : כ-44.5 דונם.

10. עורך התכנית : אדם מזור-אלי פירשט - אדריכלים.  
מגדלי טויוטה (מגדל B) יגאל אלון 67, ת"א 67443.  
טל : 03-5628022, פקס : 03-5628033

11. תאריך : מאי 2002.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 14.08.2002  
 נתקבל

- 12. מסמכי התכנית : 9 דפי הוראות (להלן ה"תקנון").
- תשריט הערוך בקני"מ 1:1,000 (להלן "התשריט")
- נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1,000 מחייב מבחינת הקבצת המבנים ומיקום הרצועה לקליטת עצים בלבד.
- נספח פיתוח נופי בקני"מ 1:500, מחייב לענין הרצועה לקליטת עצים לשימור ואופיה כציר הליכה משני, וכן לענין הבינוי והפיתוח בתחומה ובצמוד לה. בכל השאר מנחה בלבד.
- נספח תחבורה מנחה בקני"מ 1:500.
- נספח טבלת הקצאות ואיזון.
- חוות דעת אדריכל הגנים - ד"ר יצחק בירן - 22/10/00.

מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- 13. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית למוקד מע"רי שיהיה חולית קישור בין העיר העתיקה והמרכז האזרחי, זאת ע"י שינוי מערכת דרכים וקביעת יעודי קרקע וזכויות בניה.

- 14. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו משנה את תכנית המתאר מס' 59/102/02/5 ואת תכנית מס' 177/03/5, תכנית מס' 1/177/03/5 ותכנית מס' 45/107/03/5, בתחום גבולות תכנית זו.

- 15. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

- 16. תכליות ושימושים : שימושים בקרקע או בבנין יהיו לפי התכליות המפורטות להלן (או אנלוגיות להן) ובתנאי עמידה בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מיטרד לסביבתם.

ככלל, יובטח כי העיצוב העירוני, האדריכלי וחומרי הגמר יתוכננו ויבוצעו בשים לב להיותו של האיזור בכלל, ורח' אצ"ג בפרט, נקודת המפגש בין העיר העתיקה לחדשה.

- 16.1 איזור מסחרי - מגרשים מס' 1 ו-2. ישמש למסחר קמעונאי, שרותי דלפק, שרותי הסעדה, שרותים אישיים, מכונים ומעבדות רפואיים, תצוגה, בידור ומשרדים. בתכנון המגרשים ישולבו שטחים, שבהם תרשם זיקת הנאה לציבור. מגורים ב-56 יח"ד בחלק המערבי ואו בבנין הממוקם על שד' דוד טוביהו, במגרש מס' 1 בלבד.
- בבנין שיש בו ערוב של מגורים ומסחר בקומות קרקע ובקומות ביניים בלבד יש לעשות הפרדה בין מסחר ומגורים בכניסות ובחניות (עילית וזת-קרקעית).

חזית מסחרית מיוחדת - קולונדה.  
 התכליות המותרות בחזית המסחרית המסומנת לאורך הציר האורבני - בתי אוכל ומשקה, מזנונים, חנויות מיוחדות ושרותים אישיים - בית מרקחת, אופטיקאי, סלון יופי, בנק, דואר ושימושים אנלוגיים. ובתנאי שלא יהיו מיטרד לדירות המגורים באישור היחידה לאיכות הסביבה.  
 השימושים הנ"ל יותרו בקומת קרקע ובקומת ביניים בלבד. גובה הקולונדה כולל את קומות הקרקע והביניים.  
 שימושים לאחסנה במרתפים הקשורה ישירות לעסקים בקומה שמעליה יכללו בחישוב זכויות הבניה לשטחי שירות.

1.4.08.2002

נתקבל

במגרשים בהם ניתן למקם מסחר ומשרדים בקומת הקרקע, לא ניתן יהיה להעביר צנרת סניטציה (מים או ביוב) ברצפה מעל איזורים המשמשים למסחר, למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לצרכים סניטריים.

רצועה לקליטת עצים לשימור עם זיקת הנאה לציבור, מסומנת בפסים ירוקים אלכסוניים בקצה המזרחי של מגרש מס' 1 דופן רח' החלוץ (ראה גם סעיף 23) - שטח המיועד לקליטת עצים לשימור אשר יועתקו ממקומם ברח' החלוץ. שטח כאמור ישמש ציר הליכה משני המשחזר את אופיו של רח' החלוץ. חזית המגרש לרח' תעוצב בהתאם.

זיקת הנאה לציבור - במגרש מס' 1 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל בשטח המסומן לכך בתשריט (בקווים אלכסוניים בשחור). זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

16.2 איזור מגורים ג' - מגרש מס' 3, ישמש להקמת מבנה מגורים.

16.3 שטח ציבורי פתוח - מגרשים מס' 4, 5 ו-6 ישמשו לגינון ופיתוח, התקנת ריהוט ויאפשרו מעבר תשתיות עירוניות. במגרשים מס' 5 ו-6 תותר חנייה עילית לציבור. מגרשים מס' 4 ו-5 כוללים חניון ציבורי תת קרקעי - 4 קומות. תותר גישה לחניון התת-קרקעי במגרש מס' 4 דרך מגרש מס' 1 ותחת דרך מס' 2. מגרש 4 ישמש בנוסף להקמת מגרש משחקים.

מגרש מס' 4 ישמש לתכלית של דרך גישה לרכב לדיירי הבית ברח' אסף שמחוני. זיקת הנאה לציבור במגרש מס' 4 - תובטח זכות מעבר לציבור (הולכי רגל וכלי רכב) בשטח המסומן לכך בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

16.4 חניה - החניה תהיה פרטית בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר באר שבע בעת מתן היתר הבניה ובאישור גורמי התחבורה המוסמכים. תותר הקמת חניונים מקורים - עד 4 קומות תת-קרקעי.

16.5 דרכים - מיקום, מספר ורוחב הדרכים, כמסומן בתשריט. מתחת לדרך מס' 1 יותר מעבר תת-קרקעי להולכי רגל. תנאי לביטול של רח' הרצל בין דרך אילת לרח' האצ"ג הינו ביצוע כביש מס' 1 באותו קטע.

17. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים

הערות	קני בנין מועדונים			מס' יחיד מירבי	מספר קומות מירבי	% בנייה מירבי בכל קומה	% בנייה מירבי בקיימ	% בנייה מירבי עם קולונדה	% בנייה מירבי	שטח המגרש (מ"ר)	שטח מגרש מועדון לבניה (מ"ר)	הסימון	האיזור
	אחורי	צדדי	חזיתי										
1. גודל יחיד לא יפחת מ-110 מ"ר מ"ר בולט. 2. ראה פרק ה' טעף 3.	3.0	3.0	6.0		3		35		105		1,000	צבע צהוב	מגורים ג'
	1. כמז' מסחרלי אי טעף 1. 2. ראה פרק ה' טעף 6.	3.0 או 0.0	3.0 או 0.0	0.0 או 0.0 קולונדה או 0.0 קולונדה		3 (קיימ+2) עי"פ תכנית	80	80	150 300	120 300	450-1799.9 1800-3600	450	פסים אלכסוניים באפור עיגן רקע כתום
לשימוש חניה, מסחר ושרותי תחבורה.												צבע אדום עם פסים באפור על רקע קיים אלכסוניים מפולטים בשחור	חניה ציבורית משולבת מאיזור לשימוש כללי
לשימוש מאיזור שימוש כללי וותיקה ציבורית, ראה הערה												עפי"י תכנית מפורטת שתכלול תכנית בנייה.	יח' תכנון D

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
14.08.2002  
תקבל

18. תשתיות

- יקבעו האמצעים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלביזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים לשביעות רצון הרשויות ובאישור הרשויות המוסמכות.

- יחול איסור בניה על קוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

- כל רשתות החשמל, וכן קוי טלפון, כבלים והזנת תאורת הרחובות יהיו תת-קרקעיים.

- הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 קיצוני	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 השמל 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.

- על מגישי הבקשות לחיתוך גנייה לתכנון ולבצע סידורי שאיבת שפכים ומי ניקוז ממרתפים וממבנים שמפלסיהם נמוכים ממפלס הכביש הסמוך.

19. הנחיות בינוי ועיצוב: ככלל, יובטח כי העיצוב העירוני, האדריכלי וחומרי הגמר יתוכננו ויבוצעו בשים לב לחיותו של האזור בכלל ורחוב אצ"ג בפרט, נקודת מיפגש בין העיר העתיקה לחדשה

חומרי גמר - אבן נסורה ללא סמני מסור ואו מסותת בסיתות עדין (מוסמס ומוטבה) מקומית בהירח, כמו כן גם פלדה וזכוכית.

20. מיגון אקוסטי:

במידה ויידרש מיגון אקוסטי הוא יבוצע על ידי היזם בתאום עם הרכבת.



טבלת זכויות בניה - מצב מועצ

מס' יחידות דיור לכל הקומות	מס' קומות מנסיונלי מעל הקרקע	קו בנין, מי, קו בנין, מי, קו בנין, מי			תכנית מירבית	סה"כ מ"ר בוני הקומות	זכויות בניה לכל הקומות			שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	חלוקה	
		א	ב	ג			למטרות שורת (מ"ר)	למטרות עיקריות (מ"ר)	מיקום				
56	18 4	לפי תשריט	0	0	0	23,840	3,940	19,900	מעל הקרקע	מסחר	14.4	1	איזור מסחרי
			0	0	0	3,640	3,640	מתחת לקרקע					
			0	0	0	30,000	30,000	חניה תת-קרקעית	מגורים				
			0	0	0	7,460	1,260	מעל הקרקע					
29	12 2	לפי תשריט * לפי תשריט	0	0	0	1,560	1,560	מתחת לקרקע				2	
			0	0	0	2,200	2,200	חניה תת-קרקעית					
			0	0	0	9,600	1,500	מעל הקרקע					
			0	0	0	1,500	1,500	מתחת לקרקע					
85	15 4	לפי תשריט	0	0	0	9,300	9,300	חניה תת-קרקעית				ש.צ.פ	
			0	0	0	3,600		חניון תת-קרקעי					
			0	0	0	4,200		חניון תת-קרקעי					
			0	0	0	4,200	4,200	חניון תת-קרקעי					
29	6 2	לפי תשריט	0	0	0	4,000	550	מעל הקרקע				3	איזור מגורים ג'
			0	0	0	550	550	מתחת לקרקע					
			0	0	0	1,400	1,400	חניה תת-קרקעית					
			0	0	0	44,900	7,250	מעל הקרקע					
85	2	לפי תשריט	0	0	0	7,250	7,250	מתחת לקרקע				ג	סה"כ
			0	0	0	7,250	7,250	חניה תת-קרקעית					
			0	0	0	50,700	42,900	חניה תת-קרקעית					
			0	0	0	7,800	7,800	חניה תת-קרקעית					

\* לאורך דרך מס' 1 נדרש קו בניה 0 בקומות קרקע מסחרית וקו בניה 3 לחלקי הבנין העיליים (כמופיע ברזוטרה).

לשכת התכנון והחז"ת  
מס' הפנים-מחוז הדרום  
14.08.2002  
נתקבל

- 21. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 22. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 סעיף מס' 188 א' ו-ב'.
- 23. תנאים למתן היתרי בניה :
  - היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית.
  - במגרש מס' 1 - תנאי לקידום תכניות להיתר על חלק או מלוא המגרש (ניתן לחלק המבטן ל-3 חלקים) יהיה הגשת תכנית בינוי לביצוע על כל המגרש הכוללת חניונים, מבנים ופיתוח.
  - במגרש מס' 2 - תנאי להיתר ביצוע - המעבר התת-קרקעי מתחת לכביש מס' 1.
  - היתרי בניה למבני מגורים עם קומה מסחרית יינתנו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
  - היתרי הבניה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
  - הריסת המבנים היא תנאי למתן היתרי בניה.
  - תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית.
  - הוצאת היתרי הבניה תותנה בהעתקת העצים הקיימים ברחוב החלוץ לרצועה שסומנה לכך בתשריט בהתאם לחוות דעת אדריכל הגנים ד"ר יצחק בירן מיום 22/10/00.
- 24. שלבי ביצוע : 10 שנים מיום אישור התכנית.

**אדם מזר אלו פירשט**  
 אדריכלים ומתכנני ערים  
 רח' יגאל אלוז, ת"א 67443  
 טל: 03-5628022, פקס: 03-5628033

**אבישג אבטובי**  
 מנכ"ל  
 עיריית באר-שבע

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

היוזם מצהיר כי התכנית עקרונית להכניס בתנאי סגור תחיה כמותית עם רשימת התכנון המוסמכות. התוכנית הוגשה לרשות התכנון בלבד, אין בה כדי להפנות כל זכות ליוזם המבית או לכל בעל ענין אחר. בשטח התכנית כל ענין לא הוקצה השטח ונחלק עמו הסכם כהנאים נכינו, ואין להיתמך בו נאה בטקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזקק ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מצהיר היוזם כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם נכין השטח הנ"ל כהכנית, אין בהתימתנו על התכנית הנ"ל או הידאה כלום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו הבטחו נגד הערמו ע"י מי שרכש מאוחר יותר כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת של היתר או זקק כלשהו נכנס התכנית. סעיף התיאום או זקק כלשהו נכנס התכנית. מונהל מקרקעי ישראל מרחו הדרום

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז הדרום  
 14. 08. 2002  
 נתקבל

אבישג אבטובי  
 מנכ"ל  
 עיריית באר-שבע  
 13.8.02

C:TAKANON/0020B