

600 5651

מגדלי קרן

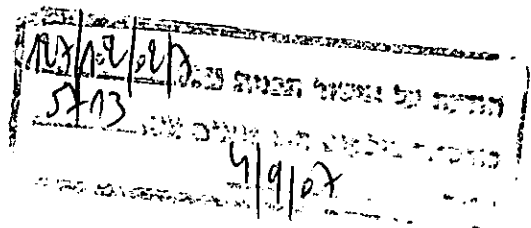
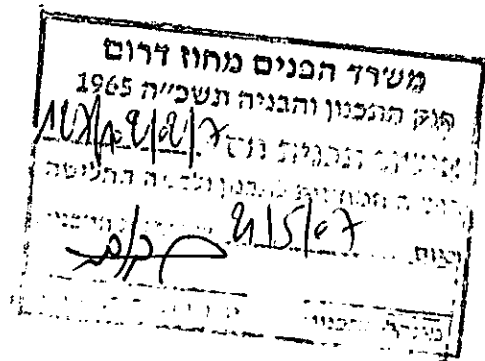


מבוא לתכנית מתאר מס' 127/102/02/5

פרוייקט מגדלי קרן מכיל 3 מגדלי מגורים ומבנה מסחרי ע"ג חניה תת קרקעית. הפרוייקט מהווה עוגן מרכזי במדרחוב המרכז האזרחי

השינויים המוצעים בתכנית בהתאמה לתכנית המאושרת -

- א. להוסיף 38 יח"ד לסה"כ 270 יח"ד במקום 232 המותרות.
- ב. להפחית את שטחי המסחר והמשרדים ל 2330 מ"ר (עיקרי) במקום 3540 מ"ר (עיקרי)
- ג. שינוי בגבולות המגרש בהתאם לפתרון החניה המתוכנן.
- ד. לקבוע פסי קומות מירבי ל 26 קומות במקום 20 קומות.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מתאר מס' 5 / 02 / 102 / 127

שינוי לתכניות מתאר מס' 134/102/02/5, 33/102/02/5 א' (4) ותכניות מפורטות 36/103/03/5,

2330/מק/5, 19/103/03/5, 34/103/03/5, 47/103/03/5

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

למעט האזור המסומן בתשריט (שטח ללא איחוד וחלוקה).

- הוראות התכנית -

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	רח' התקווה 14 - מרכז אזרחי ב"ש
גוש :	38016 חלקה 3 ח.חלקות 4, 44, 22
:	38018 ח.חלקות 18, 20, 42
:	38056 (שומה) חלקה 8 (חלק)
שטח התוכנית :	24.079 ד'
המגיש :	י.ח דימרי בניה ופיתוח בע"מ - רח' ירושלים 1 נתיבות טל. 9932333 - 08
בעל הקרקע :	מגדלי קרן בע"מ, רשות פיתוח, עיריית ב"ש ואחרים
עורך התכנית :	שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מ.ר. 39616) שד' שזר 21,
	באר שבע. טל. 6272427 - 08
תאריך :	11.12.06

## **1. שם התכנית**

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 5 / 02 / 102 / 127 , שינוי לתכניות מס' 34/103/03/5 , 36/103/03/5 , 47/103/03/5 , 134/102/02/5 , 33/102/02/5 א' (4) , 19/103/03/5 , 5/מק/2330 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. למעט האזור המסומן בתשריט (שטח ללא איחוד וחלוקה).

## **2. מטרת התכנית**

- א. קביעת אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר ע"י שינוי בייעודי הקרקע כמפורט להלן:
    1. תוספת יח"ד מ 232 יח"ד ל 270 יח"ד.
    2. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לאזור משולב מגורים מיוחד ומסחר.
    3. שינוי יעוד שצ"פ משולב בחניה תת קרקעית פרטית לאזור משולב מגורים מיוחד ומסחר.
    - ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
    - ג. קביעת שטחי הבניה המרביים לאזור משולב מגורים מיוחד ומסחר 50,325 מ"ר מתוכם 30,627 מ"ר שטח עיקרי.
    - ד. קביעת קווי הבניין, מספר הקומות וגובה מרבי, המרביים לבינוי המוצע.
    - ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה ולתשתיות.
- 3. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.**

## **4. מסמכי התכנית**

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
  - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן "התשריט").
  - ג. נספח בינוי, תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:500.

## 5. חניה -

א. החניה הנדרשת עפ"י תקן תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה בתכנית מתאר באר - שבע  
ב. הגישות לחניה על ותת קרקעית למגרש מס' 2 תהיה מצפון מדרך מס' 18 ומדרום ממגרש  
מס' 101 חניה ציבורית.

## 6. יחס לתכניות אחרות

התוכנית משנה את תוכניות מס' 36/103/03/5, 47/103/03/5, 134/102/02/5,  
33/102/02/5 א' (4), 34/103/03/5, 19/103/03/5, 5/מק/2330 בתחום גבולות תכנית זו.

## 7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

## 8. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -  
1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות  
פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ  
המשפטי לממשלה.

## 9. תכליות ושימושים

### א. אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר מגרש מס' 2

תותר הקמת מתחם הכולל 3 מגדלי מגורים הכוללים 270 יח"ד יוקרתיות משולב עם מבנה  
מסחרי.

במסגרת המסחר יותרו השימושים הבאים: חנויות, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בנקים,  
אולמות תצוגה, משרדים, מועדוני ספורט ומרפאות.

במבנה המגורים יותרו השימושים הבאים: דירות, מועדון דיירים, חדרי כושר.  
גודל דירה נטו לא יפחת מ 80 מ"ר. 18 דירות הגדולות משטח של 120 מ"ר (עיקרי).  
שטחי הבניה מתחת לכניסה קובעת ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

ב. דרכים - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות, מעבר להולכי רגל וכלי רכב.

**ג. שצ"פ משולב בחניה תת קרקעית פרטית מגרש מס' 1.**

ישמש בחלק העליון של הקרקע כיכר עירונית, גן ציבורי ובכלל זה צירי הולכי רגל- נטיעות, גינון, ריצוף, פסלים ומזרקות, מתקני משחקים פתוחים וריהוט רחוב. מתחת למפלס הקרקע יותר חניון פרטי למגרש 2 ותשתיות תת - קרקעיות. היתרי בניה לחניה התת קרקעית יהיו בהתאם ובכפוף לאישור תכנית מפורטת שתכלול פתרון הגישה ממגרשים גובלים.

**ד. שצ"פ מגרשים מס' 201, 202 ישמשו לגינון, צירי הולכי רגל- יותרו נטיעות, גינון, ריצוף, מתקני משחקים פתוחים, ריהוט רחוב ותשתיות תת ועל - קרקעיות.**

**ה. חניה ציבורית מגרש מס' 101 ישמש לחניון ציבורי, יותרו סלילת דרכים, נטיעות, גינון, ריצוף ותשתיות תת ועל - קרקעיות. כן תותר מעבר פתוח וגישת שרות לחדרי חברת חשמל למגרש מס' 2. תינתן זכות מעבר ממגרש 101 למגרש 2 עפ"י תוכניות מאושרות.**

**10. עיצוב ארכיטקטוני**

- א. יותר שימוש בציפויים קשיחים בלבד כגון: אבן, זכוכית, קרמיקה, אלומיניום ופח.
- ב. יותר שימוש בטיח בחלקים מסוימים באישור מהנדס העיר.
- ג. מתקנים טכניים יוסתרו על הגג באישור מהנדס העיר.
- ד. הבניינים ישתלבו עם הסביבה תוך הפניית המגורים לגן הציבורי הקיים ממזרח והפנית המסחר לכיכר ולמדרחוב ממערב כמו כן תהיה הפרדה בין הכניסות למגדלי המגורים והכניסות לחנויות.
- ה. יתאפשרו פרגולות במרפסות עפ"י פרט מנחה בתכנית הבינוי ועד שטח 16 מ"ר.

**11. זכות מעבר לציבור**

- א. זכות מעבר לציבור להולכי רגל בלבד - במגרש מס' 2 תובטח זכות מעבר להולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט.
- ב. זכות המעבר כאמור בסעיף א' לעיל, תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

## 12. תנאים להוצאת היתר בנייה

- א. היתרי הבנייה יוצאו עפ"י תכנית זו ובאישור הוועדה המקומית. היתרי בניה לחניה התת קרקעית במגרש מס' 1 יהיו בהתאם ובכפוף לאישור תכנית מפורטת שתכלול פתרון הגישה ממגרשים גובלים.
- ב. היתר בניה יוצא לאחר שיובטח סילוק פסולת הבניה לאתר מוסדר ובאישור מהנדס העיר.
- ג. תנאי למתן היתר בניה היינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון. תנאי לאכלוס יח"ד המוקנות מתוקף תכנית זו היינו ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כולל מעגל התנועה ברח' הנרייטה סולד.
- ד. תנאי למתן היתר לאכלוס מבנים יהיה הצגת חוזה עם חברת ניהול לעניין ניהול ואחזקת הבניין.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה לחניה עילית למסחר הכוללת כ- 70 מקומות חניה, יהיה הגשת תכנית פיתוח למהנדס הוועדה המקומית ערוכה ע"י מתכנן נוף ובהתאם לעקרונות פיתוח הנופי והעיצוב שנקבעו בנספח מנחה לתכנית.

## 13. הנחיות משרד הבריאות לתכנון מבני מגורים משולבים במסחר.

- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה באישור מהנדס העיר.
- ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין או בדרך אחרת באישור משרד הבריאות.
- ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
- ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים חדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת בנינים בעלת קרקעית אטומה.

**14. הנחיות כלליות לתשתיות**

א. כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

**ב. חשמל הוראות בנייה 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 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		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלה . אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום .

ג. **ביוב** - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר .

ד. **מים** - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

ה. **ניקוז** - ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס העיר .

**15. א. זכויות ומגבלות בניה מצב קיים**

מצב קיים לפי תכנית 5/מק/2330

שם האזור	מסי מגרש	שטח מגרש במ"ר	אחוזי בניה עיקריים לפי שימוש מצב מוצע		מסי קומות	
			שימוש	סה"כ	מצב מוצע	מצב קיים
אזור משולב מגורים מיוחד, דיור מוגן ומסחר	2	8430	מגורים	255%	20 מעל כניסה קובעת 2	18 מעל כניסה קובעת 2
			חנויות אולמות	42%	מתחת כניסה קובעת	2 מתחת כניסה קובעת
			סה"כ	297%	מתחת כניסה קובעת	2 מתחת כניסה קובעת

הערה: על מניין הקומות ניתן להוסיף קומה טכנית שתכלול מערכות טכניות ומחסנים וקומת גג למערכות טכניות.

מצב קיים לפי תכנית 36/103/03/5

קווי בניין	היקפי בניה מירביים ב %						מס' יח"ד	מס' קומות	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
	תכסית	שטח שרות		שטח עיקרי מעל כניסה קובעת		שימוש					
		מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	סה"כ	לקומה						
0.0 לכל הכיוונים	100	140 מיועד לחניה ושירותים טכניים	160	170	-	מגורים ו/או דוור מוגן	232	18 מעל כניסה קובעת 2 מתחת כניסה קובעת	8,430	2	אזור משולב מגורים מיוחד, דוור מוגן ומסחר
				28	-	שירותים לנייל					
				70	40	חנויות אולמות					
				9	-	משרדים					
				20	17	אולם מופעים					
		140	160	297	57	סה"כ חניה					
0.0 לכל הכיוונים	-	17.5% לקומה סה"כ 35%	-	-	-	-	2 מתחת לקרקע	24,557	1	שצ"פ משולב בחלקו בחניה תת קרקעית פרטית של מגרש מס' 2	

הערה: על מניין הקומות ניתן להוסיף קומה טכנית שתכלול מערכות טכניות ומחסנים וקומת גג למערכות טכניות.

מצב קיים לפי תב"ע 47/103/03/5

קווי בניין	מס' קומות	תכסית מרבית ב %	היקפי בניה מירביים ב %				שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור	
			סה"כ עיקרי + שרות ב %	שטח שרות		שטח עיקרי				
				מתחת לקרקע	מעל קרקע	מתחת לקרקע				מעל קרקע
תת קרקעי 0 לכל הכיוונים למעט קו בניין צידי מזרחי אשר יהיה לפי המסומן בתשריט על קרקעי לפי המסומן בתשריט	3 מתחת לקרקע+ מדרגות מעליות ומתקנים טכניים מעל כניסה קובעת למבנה החניה	5	240	15	5	220	-	5450	101	חניה ציבורית



ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע

קווי בניין על ותת קרקעיים	מס' קומות וגובה מרבי	שטחי בניה מרבניים במגרש ב מ"ר וב %						מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
		הכסית	סה"כ	שטח שירות (2)	שטח עיקרי	שטח מעל	שימושים				
כמסומן בתשריט	26 ק. מעל כניסה קובעת. + ק. מתחת כניסה קובעת + גג גובה מרבי 91 מ'	60%	50,325	5,600 מ"ר	13,650 מ"ר +	28,295 מ"ר	מגורים	270 (90)	10,971	2	אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר
				לחניה ושאר השימושי	450 מ"ר	מסחר	מסחר בכל יח"ד (מגדל)				
כמסומן בתשריט	קומה מתחת כניסה קובעת	-	1,200 מ"ר	-	-	1200 מ"ר	חניה, כיכר עירונית	-	1499	1	שצ"פ משולב בחניה תת קרקעית פרטית
				מקורה	14,100 מ"ר	סה"כ					
כמסומן בתשריט	3 מתחת לקרקע	-	240%	15%	5%	220%	חניון	-	5544	101	חניה ציבורית

הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע :

1. גובה מרבי יימדד ממפלס כניש מס' 18.
2. שטחי שרות על קרקעיים ישמשו לחדרי מדרגות, מבואות, מעברים ציבוריים, ממ"דים, מחסנים, לובי כניסה, פרגולות ומחסנים. שטחי שרות תת קרקעיים ישמשו לחניה, מתקנים טכניים ואחסון.
3. קומת הגג תשמש למתקנים טכניים.

16. עתיקות:

- א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1987 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר עבודות בניה / פיתוח בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

17. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

18. חתימות

ד"ר שושנה רוזנברג  
 שדי שז"ר 21 באר-שבע 84894  
 טל: 08-6270689 פקס: 08-6209126

חתימת המתכנן

ה"ן לנו ההגדרות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה כחובתה של הרשות המכוונת המוסמכת.  
 חתימתו הינה תחת חובתו של המכין או בה כדי להקנות כל זכות לרשות המכוונת או לכל בעל ענין אחר השטח המבוקש על ע"י הרשות המכוונת ובהתאם לתנאי הסכם מ.ג.ס בניה ו/או אחרת וזו באה לידי ביטוי בהסכם האסמכתא על בעל זכות השטח המבוקש וזו באה לידי ביטוי בהסכם האסמכתא על כל חזון ועפ"י כל דין.  
 חתימתו של המכין תהיה חתומה על כל ענין או ייעשה על חתימתו של המכין או המינהל או המינהל במקום הסכם האסמכתא או על זכויות מגדלי קרו בע"מ (במל"מ) ו/או אחרת וזו באה לידי ביטוי בהסכם האסמכתא על בעל זכות השטח המבוקש וזו באה לידי ביטוי בהסכם האסמכתא על כל חזון ועפ"י כל דין.  
 חתימתו של המכין תהיה חתומה על כל ענין או ייעשה על חתימתו של המכין או המינהל או המינהל במקום הסכם האסמכתא או על זכויות מגדלי קרו בע"מ (במל"מ) ו/או אחרת וזו באה לידי ביטוי בהסכם האסמכתא על בעל זכות השטח המבוקש וזו באה לידי ביטוי בהסכם האסמכתא על כל חזון ועפ"י כל דין.  
 חתימתו של המכין תהיה חתומה על כל ענין או ייעשה על חתימתו של המכין או המינהל או המינהל במקום הסכם האסמכתא או על זכויות מגדלי קרו בע"מ (במל"מ) ו/או אחרת וזו באה לידי ביטוי בהסכם האסמכתא על בעל זכות השטח המבוקש וזו באה לידי ביטוי בהסכם האסמכתא על כל חזון ועפ"י כל דין.

ראובן רייף, עו"ד  
 ראש התוכנית

חתימת בעל הקרקע  
 20/6/03  
 עיריית באר-שבע  
 אינג' אדמונד אוזן  
 במתנה של 9 אג' הנכסים

בניה ופיתוח בע"מ  
 טל: 08-4932333

חתימת המגיש