

6005770

# מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי באר שבע

לשכת התכנון הפתוחה
משרד הפנים - מחוז הדרום
04.12.2007
נתקבל

**תכנית מפורטת מספר 68/104/03/5**

**"גן העיר"**

**שינוי לתכנית מפורטת מספר 49/104/03/5 ותכנית  
מקומית מס' 5/מק/2332**

**תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים**

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הודעה על אישור תכנית מס' 68/104/03/5
הועדה הנוחזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/12/07 לאשר את התכנית
מינהל התכנון יו"ר הועדה הנוחזית

הודעה על אישור תכנית מס' 68/104/03/5
בהסכמת בעלי הקרקע הפרטומים מס' _____
מיום _____

## מבוא לתכנית מס' 68/104/03/5

תחום התכנית: בצפון דרך 3 ע"פ תכנית מאושרת 49/104/03/05 (דרך חברון)  
במזרח מתחם לתעשייה, מלאכה ומסחר (המכונה "מתחם ה-BIG").  
בדרום מסילת הרכבת שמצפון לנחל באר שבע.  
במערב דרך 5 ע"פ תכנית מאושרת 49/104/03/05 ואזור התעשייה  
הישן של באר שבע.

המתחם בשטח של כ 150 דונם שייעודו המאושר הוא לתעשייה ומלאכה מפותח בחלקו  
לטובת מחסנים ומוסכים, בחלקו הצפון מזרחי תחנת דלק ובחלקו הדרום מזרחי סניף  
של רשת "טיב טעם".

התכנית מציעה לשנות את יעוד המתחם כך שיצטרף למרכז האזרחי הקיים של העיר  
ב"ש ולמתחם עיר אברהם ובארות אברהם ליצירת מתחם של כ 2200 דונם שיהווה  
מרכז עירוני חי ותוסס לעיר ב"ש ולמטרופולין ב"ש בכלל, זאת על ידי שילוב מגורים על  
סוגיהם, מסחר ופעילויות המאפיינות מרכז עירוני.

חלקו המזרחי של המתחם בשטח של כ 50 דונם יפותח בהמשך למתחם "BIG" לטובת  
מתחם מסחרי ייחודי המשלב אזורים מקורים ופתוחים בהתאמה לאקלים ובגימור  
איכותי שיתרום למראה האזור כולו.

התכנית מאפשרת פיתוח חלקו המערבי של המתחם בשטח של כ 80 דונם לשימושים  
מגוונים בין השאר מגורים, מסחר ומשרדים. פרוט המתחם לרבות השימושים  
הספציפיים, היקפי ואופי הבינוי יוגשו בתכנית מפורטת נפרדת לוועדה המחוזית ובכך  
לעיון הציבור.

ערוב השימושים שמייצר התכנון יאפשר את עוצמות הפעילות והמגוון שכה נדרשים  
ליצירת מרכז עירוני איכותי לעיר באר שבע.

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 68/104/03/5 "גן העיר", שינוי לתכנית מפורטת מספר 49/104/03/5 ותכנית מקומית מס' 5/מק/2332, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

1. שם התכנית

מחוז: דרום

2. מקום התכנית

נפה: באר שבע

מקום: דרך חברון, באר שבע

גוש: 38046

חלקי חלקות: 1,2,3,4,5

גוש: 38049

חלקי חלקות: 53

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

152.069 דונם

3. שטח התכנית

רשות פיתוח ועיריית באר-שבע

4. בעל הקרקע

שיכון עובדים השקעות בע"מ

שלם 3 רמת גן

טלפון: 03-6301550 פקס: 03-6301548

נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ – מס' רישיון 00039785

תפוצות ישראל 6ב', גבעתיים

טלפון: 03-7325177 פקס: 03-7325173

5. מגיש התכנית

6. עורך התכנית

7. מסמכי התכנית

7.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").

7.2 תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט").

7.3 נספח בינוי מנחה.

7.4 נספח תנועה וחנייה מנחה.

7.5 מסמך הדרולוגי סביבתי מנחה.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר 49/104/03/5 ותכנית מקומית מספר 5/מק/2332 בתחום גבולות תכנית זו.

9. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

11. מטרות התכנית

11.1 שינוי יעוד אזור תעשייה ומלאכה לאזור מסחרי, למרכז מטרופוליני ולתחנת תדלוק

מדרגה ג' בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4.

11.2 חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

11.3 במגרש 12 א':

11.3.1 קביעת הוראות בינוי וזכויות הבניה.

11.3.2 קביעת הוראות לתנאים למתן היתר בניה.

11.4 במגרש 12 ב':

11.4.1 קביעת השימושים המותרים לאזור המרכז המטרופוליני.

11.4.2 קביעת הוראות לעריכת תכנית מפורטת במקום.

11.4.3 קביעת הוראות מעבר לזכויות, לשימושים ולמבנים הקיימים.

11.5 במגרש 12 ג':

11.5.1 תחנת תדלוק מדרגה ג' בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4.

- 11.6 הקלה בקו בניין מדרך ראשית מ 100 מ' ל 30 מ' מדוד מציר הדרך (10 מ' משפת הדרך) ועבור בינוי קיים בתוך תחום קו הבניין של 10 מ' משפת הדרך, אישור קו בניין בהתאם לבינוי מאושר הקיים בפועל.
- 11.7 הקלה בקו בניין ממסילת הברזל מ - 120 מ' ל - 60 מ' מדוד מציר המסילה (40 מ' משפת המסילה).

## 12. תכליות ושימושים התכליות המותרות באזור הן:

- 12.1 **אזור מסחרי (מגרש מס' 12 א').**  
 מסחר מכל הסוגים, מרכולים, מסעדות ובתי אוכל, מתקני בידור, תרבות ואירועים, אולמות מכל הסוגים, משרדים ותעסוקה נקייה, פנאי ונופש, מרפאות, ספורט, שטחים פתוחים, חניונים ודרכים.  
 כן תותר זכות מעבר ציבורי לרכב וזכות מעבר לפריקה וטעינה כמצוין בתשריט.  
 לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים(סיווג ופטור)).
- 12.2 **אזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר (חלק ממגרש מס' 10).**  
 כל התנאים וההוראות החלות במקום על-פי תכנית מקומית מס' 5/מק/2332 נותרות בעינן, בתוספת הקניית זכות מעבר לפריקה וטעינה כמצוין בתשריט.  
 לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים(סיווג ופטור)).
- 12.3 **תחנת תדלוק ושירותי רכב (מגרש מס' 12 ג').**  
 כל השימושים המאושרים לתחנת תדלוק מדרגה ג' בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4, כן תותר זכות מעבר ציבורי לרכב כמסומן בתשריט.
- 12.4 **מרכז מטרופוליני (מגרש מס' 12 ב').**  
 מיועד לשמש כמרכז עירוני ומטרופוליני ראשי. יותרו השימושים הבאים: משרדים, מוסדות ציבור מטרופוליניים וכלל עירוניים, מסחר, מלונאות ופנאי, מגורים ודיור מיוחד הכל ע"פ המפורט בסעיף 15.3, כן תותר זכות מעבר ציבורי לרכב כמסומן בתשריט.  
 סעיפים 15.1 ו-15.2 מפרטים את היחס לתכניות המפורטות ולמבנים הקיימים בתחום מגרש 12 ב' בהתאמה.
- 12.5 **מסילת ברזל**  
 שטח המיועד להעברת מסילת ברזל בהתאם להוראות תמ"א 23.
- 12.6 **אזור משולב שצ"פ ופס שירותים הנדסים**  
 רצועה ברוחב 10 מ' המיועדת למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. בפני הקרקע יותרו כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח בתנאי שלא ימנעו התקנה, החזקה וטיפול שוטף של תשתיות.
- 12.7 **דרכים**  
 ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות, מעבר לכלי רכב והולכי רגל. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
- 12.8 **זכות מעבר לפריקה וטעינה (חלק ממגרשים 12 א', 12 ג', 10).**  
 מיועד לפריקה וטעינה, שירותים טכניים ותשתיות.
- 12.9 **זכות מעבר ציבורי לרכב (חלק ממגרשים 12 א', 12 ב', 12 ג').**  
 כל סוגי נתיבי המעבר לרכב. תירשם זיקת הנאה לזכות המעבר לציבור בלשכת רישום

13. טבלת זכויות בניה מצב קיים

קווי בנין	מספר קומות	תכנית מרבית	סה"כ לכל הקומות	היקפי בניה מרביים לקומה			שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	יעוד
				סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות			
				אחוז	אחוז	אחוז			
כמסומן בתשריט	2	60%	100%	60%	10%	50%	130.38	12	אזור תעשייה ומלאכה
				40%	10%	30%			
כל זכויות הבנייה לפי תכנית מקומית מס' 5/מק/2332.							2.74	10 (חלק)	אזור משולב תעשייה מלאכה ומסחר

14. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

קווי בנין (מ')	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרשים (כ% ביחס לגודל מגרש)						שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	יעוד	
		תכנית ב %	סה"כ עיקרי + שרות ב%	שטח שרות ב %			שטח עיקרי ב %				
				מעל למפלס הכניסה	שטח שרות לחנייה מקורה תת קרקעית	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה				מתחת למפלס הכניסה
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	
כמסומן בתשריט	3	60	163.3	50	60	מתוך שטחי בנייה עיליים	53.3	מתוך שטחי בנייה עיליים	48.06	12 א'	אזור מסחרי
כמסומן בתשריט	1	60	12.3	8.9 (לסככה)	מתוך שטחי בנייה עיליים	0	3.4	מתוך שטחי בנייה עיליים	3.44	12 ג'	תחנת תדלוק ושרותי רכב
כמסומן בתשריט	כל זכויות הבנייה לפי תכנית 5 / מק / 2332 ובנוסף זכות מעבר לפריקה וטעינה כמצוין בתשריט						2.74	10	אזור משולב תעשייה מלאכה ומסחר		
כמסומן בתשריט**	ייקבע לפי תכנית מפורטת						78.88	12 ב'	מרכז מטרופוליני		

\* קווי הבנין התת קרקעיים יהיו 5מ' מגבולות המגרש מכל צד

\*\* באזורי מבנים קיימים בתחום בין קווי הבנין לגבול המגרש ע"פ המבנה הקיים המסומן בתשריט.

- 15.1 **15. הוראות מעבר** התכניות המפורטות החלות במגרש מס' 12 ב' (יעוד מרכז מטרופוליני) נשארות בתוקף על כל מרכיביהן, למעט הגדרת יעוד הקרקע, התכליות והשימושים המשתנים במסגרת תכנית זו ל"מרכז מטרופוליני" על כל שימושי ותכליותיו השונים.
- 15.2 מבנים קיימים בשימושים המתאימים למרכז מטרופוליני ייוותרו בעינם. השימושים החורגים לשימושים שאינם מתאימים למרכז מטרופוליני יותרו עד להוצאת היתר בנייה במקומם רק בתנאי שלדעת מהנדס הוועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה, אינם עומדים בסתירה ואינם גורמים מפגעים או מטרדים לשימושים של המרכז המטרופוליני.
- 15.3 למבנים קיימים בתחום בין קווי הבניין לגבול המגרש לא יותרו תוספות בנייה. באזור זה תוכן תכנית מפורטת שתכלול תוכניות בינוי בקנה מידה של 1:1250, לפחות. התוכנית תלווה באמצעים תלת-מימדיים להמחשה לפי הצורך ולפי דרישת מהנדס העיר.
- 16.1 **16. תנאים למתן היתרי בנייה** היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו למעט מגרש מס' 12 ב' שלגביו תוגש תכנית מפורטת כאמור בסעיף 15.3. התכנית המפורטת למגרש מס' 12 ב' תתואם עם המשרד להגנת הסביבה. התכנית תתייחס למיגון האקוסטי, אם יידרש כתוצאה מהקרבה לדרך מס' 3 ולמרחקים הנדרשים מתחנת התדלוק שבמגרש 12 ג'.
- 16.2 היתרי בנייה יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה. תנאי להיתר בנייה הכולל לדעת מהנדס הוועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה מקור אפשרי לרעש, יהיה אישור מומחה לנושא רעש, שהפעילות במתחם נשוא ההיתר לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים-רעש, בסביבה וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור. היתר הפעלה (טופס 4) במקרה זה, יותנה באישור מומחה לנושא רעש כי הותקנו במתחם כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המותרים.
- 16.3 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה והתחייבות היזם לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי הפסולת התואמים לכמות שהוערכה.
- 16.4 היתר בנייה לתחנת תדלוק יחויב במילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, כפי שיעודכנו מעת לעת, ע"פ כל דין לרבות הנחיותיהם למניעת או הקטנת המפגעים הסביבתיים, התברואתיים ולעניין סיכונים הנשקפים למקורות המים והקידוחים באזור והסכנה למי התהום מתחנת התדלוק המוצעת.
- 16.5 היתר בנייה לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת את תנאי סעיף 16.4
- 17.1 **17. עיצוב ארכיטקטוני** חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים. ניתן להשתמש גם בבטונים צבועים ו/או מצופים בחומר קשיח, כל זאת בתיאום עם מהנדס העיר, מהנדס העיר רשאי לאשר חומרים שאינם קשיחים בתנאי שתוצג עמידותם לאורך זמן.
- 17.2 גובה קומה נטו יתוכנן עד 7 מ' לקומה, אלמנטים מיוחדים כגון מגדלי רוח יהיו עד 30 מ' מפני הקרקע.
- 18.1 **18. חניה** החניה תתוכנן עפ"י תקן חניה של עיריית ב"ש שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- 18.2 חנייה תתוכנן על קרקעית פתוחה ותת קרקעית בהתאם לשלבים המפורטים בסעיף 20.1.
- 19.1 **19. הנחיות כלליות** התשתיות יתוכננו ויחוברו לתשתיות עירוניות עפ"י הנחיות ואישור מהנדס העיר.

19.1 התשתיות יתוכננו ויחברו לתשתיות עירוניות עפ"י הנחיות ואישור מהנדס העיר. כל מערכת תשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

19.2 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

19.3 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. לא תורשה שפיכת נגר עילי ו/או הולכתו לתעלות הניקוז של הרכבת, עם זאת תתאפשר בתאום עם רכבת ישראל חצייה של תוואי הרכבת במעברי מים סגורים. סימון רצועת המגן לנחל באר שבע בתשריט הינו ע"פ תכנית הפרסום שהוכנה ע"י רשות הניקוז בהתאם לחוק הניקוז.

19.4 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

19.5 תשתיות חשמל:

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 חשמל	מרחק מתייל 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 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.

19.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

19.7 פתרון בעיות אקוסטיות ו/או רעידות או בעיות סביבתיות אחרות, הנובעות מהקרבה למסילת הברזל יהיו על חשבון היזם ובתיאום עם רכבת ישראל.

19.8 ניתן יהיה לבנות במרווחי הבניה מבני עזר ותשתיות, בתנאי שיתאימו לנספח הבינוי המנחה של תכנית זו.

20.1 התכנית תבוצע בשלבים כדלקמן:

20.1.1 שלב א' - עבור היקפי בנייה המחייבים עד 700 מקומות חנייה תפותח חנייה מגוננת פתוחה על פני הקרקע שתכלול עץ אחד ל 3-4 מקומות חנייה בהתאם לסוג העץ.

20.1.2 שלב ב' - עבור היקפי בנייה שמעבר ל 700 מקומות חנייה, לפחות 50% ממקומות החנייה יהיו מתחת לפני הקרקע ויתרת החנייה תהיה פתוחה ללא קירוי על פני הקרקע.

20.2 ביצוע תכנית זו, יעשה תוך 20 שנה מיום אישורה.

20. תאריכי ושלבי ביצוע

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

21. חלוקה ורישום

