

לשכת ההסדר והמס' 20  
 משרד המינהל והתכנון  
 13.05.2009  
 נתקבל

מבוא לתכנית מס' 113/177/03/5

תכנית זו מטפלת במגרש ברח' רמב"ם במתחם שוק באר שבע.

היעוד המאושר של המגרש - "שטח ציבורי פתוח".  
 על המגרש בנויים מספר בנייני ציבור : מקלט ובתוכו שירותים ציבוריים ושני קיוסקים.

התכנית מציעה להרוס את המבנים הישנים כולל בניה תת קרקעית ולבנות מבנה עם חזית ייצוגית לרחוב רמב"ם. בתוך המבנה יינתן פתרון למקלט ולשירותים הציבוריים הקיימים בתוכו.

משרד הבנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 113/177/03/5  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 31.08 לאשר את התכנית  
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 113/177/03/5  
 כורסמה בילקוש תפרידמיס מס' 5971  
 מיום 21.6.08

**מחוז הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי באר שבע**

**תכנית מפורטת מס' 113/177/03/5**  
**שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5**  
**איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים**

מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מקום	: שוק באר שבע, רח' רמב"ם
גוש	: 38013 (ארעי) חלקה 2 (חלק)
מגיש התכנית	: החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע 84311 טל' 08-6280837, פקס' 08-6273162
עורך התכנית	: א. פרקש, אדר', מס' רשיון 25414 ת.ד. 482 ערד, 89104 טל' - 9956802-08 פקס' 9953567-08
בעל הקרקע	: עיריית באר שבע טל' 08-6463666
שטח התכנית	: 1.902 דונם
תאריך	: 5/04/2009

**1. שם התכנית.**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 113/177/03/5 בבאר שבע, שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5.

**2. מסמכי התכנית.**

תכנית זו כוללת:

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:250, "להלן התשריט".
- ג. גיליון אחד של נספח בינוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה ערוך בקנה מידה 1:250. מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

**3. ציונים בתכנית.**

יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

**4. יחס לתכניות אחרות.**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

**5. מטרת התכנית.**

הקמת אזור מסחרי על ידי:

- א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לאזור מסחרי ולשביל להולכי רגל.
- ב. קביעת מספר הקומות המירבי לקומה אחת וקומת גלריה.
- ג. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ד. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הנחיות לתשתיות.
- ז. במבנה ישולבו שירותים ציבוריים ומקלט לפי הנחיות הג"א.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**6. תכליות ושימושים.****6.1 אזור מסחרי - מגרש 101**

תותר הקמת מבנה מסחרי: חנויות, מסעדות, משרדים, מרחב מוגן ושירותים ציבוריים. הכניסה לשירותים הציבוריים ולמקלט הציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבנין המסחרי ותתאפשר גישה לקהל הרחב מהרחוב.

**א. מרחב מוגן**

במבנה המסחרי יבנה מרחב מוגן לפי הוראות הג"א.  
 ב. **מקלט ציבורי** – המקלט התת-קרקעי הקיים ייהרס ובמקומו יבנה מקלט חדש בשטח המקלט שיהרס. למקלט הציבורי תהיה כניסה נפרדת מהבנין המסחרי ותאפשר גישה לקהל הרחב מהרחוב. שטח המקלט כלול בשטח העיקרי.

**ג. שירותים ציבוריים**

בתחום מגרש 101 ייבנו שירותים ציבוריים – 4 תאים ותא לשירותי נכים. תהיה כניסה נפרדת מהכניסה לבנין המסחרי ותאפשר גישה לקהל הרחב מהרחוב. שטח השירותים כלול בשטח העיקרי.

**ד. זכות מעבר לציבור**

בתחום מגרש 101 כמסומן בתשריט, בקומת הקרקע תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל. זכות המעבר תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

**6.2. אזור מסחרי - מגרש 102**

תותר הקמת מבנה מסחרי: חנויות, מסעדות, משרדים וכו'.

**6.3 שביל להולכי רגל - מגרש 103**

השביל ישמש כ-

- א. דרך גישה לאספקה לבתי העסק הקיימים והמתוכננים
- ב. מעבר להולכי רגל.
- ג. גישה לרכב חירום בלבד.
- ד. העברת תשתיות עירוניות.

**6.4 דרכים**

תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט. הדרכים ישמשו לתנועת רכב מוטורית, מעבר להולכי רגל, מדרכות, גינון, מתקני דרך ותשתיות תת ועל קרקעיות.

7. **זכויות בניה – מצב קיים** לפי תכנית מתאר באר שבע 102/02/5 באזור שצ"פ מותרים השימושים הבאים: שטחי נוי, חורשות וגנים הפתוחים לרשות הצבור כולו. מתקני ומגרשי ספורט ומשחק הפתוחים לרשות הצבור כולו. מתקני בידור תערוכות, מסעדות ובתי קפה בשטח כולל שלא יעלה על 5% משטח האיזור.

## טבלת זכויות בניה – מצב מוצע 8

קווי בנין	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	שמושים	יעוד	
		תכסית מירבית במ"ר	סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שירות	שטחים עיקריים					
ק	א	צ								
לפי תשריט	+1 גלריה	561	686	100	317	561	101	מסחר	אזור מסחרי	
					225 74					גלריה מעבר ציבורי
				-	50 מ"ר					מקלט
				-	20 מ"ר			שרותים צבורים		
	+1 גלריה	60	84	14	46 24	60	102	מסחר גלריה		

הערה:

שטח המעבר הציבורי כלול בשטח העיקרי.

## 9 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

## • עיצוב אדריכלי

העיצוב האדריכלי של המבנים במגרש מס' 102 ישולב כקומפלקס אחד עם מגרש מס' 101.

## • גישה למבנה

הכניסה הראשית לחנויות תהיה מצד רחוב רמב"ם. הכניסה לאספקת סחורה לחנויות תהיה מצד השביל הציבורי המתוכנן בחזית האחורית של המבנה.

## • חומרי בניה וחזיתות

המבנה ייבנה מחומרי בניה קשיחים עם אפשרות ציפוי חלקי משיש או ציפוי אבן החזיתות לכוון רחוב רמב"ם תהינה ויטרינות עם כניסה ראשית לחנויות.

■ גג המבנה יהיה מחומרים קשיחים כגון בטון עם מעקות מוגבהים להסתרה של שיפועי הגג ושל הציוד שעל הגג במבט מהרחוב. גוון הגגות יהיה בהיר אלא אם אושר אחרת על ידי הרשות המקומית.

■ גובה המבנה - קומת קרקע וקומת גלריה - עד 5.20 מ' (ראה חתך בנספח בינוי). הגובה יימדד ממפלס אבן השפה הגבוה שבחזית המגרש.

■ מערכת מיזוג אויר ימוקמו במבנה בצורה מוסתרת ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

■ מתקנים הנדסיים כדוגמת מכלים, מדחסים ומתקני קירור ישולבו באופן מוסתר.

## ■ שילוט

שילוט המבנים ישולב בסגנון המבנה ויתוכנן מראש.

■ **חומרי גמר** - השביל להולכי רגל יבוצע ברמה של אריחים משתלבים לפחות או גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה.

#### 10. הנחיות כלליות לתשתיות

תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות ע"י ועל חשבון היזם. בתכנון, תקבענה הדרכים ויובטחון הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת שבילים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה והגז, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין ובתאום עם מהנדס המועצה. **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 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'

#### 11. עתיקות

כל עבודה בשטח המוגדר כאתר עתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח - 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1987 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

#### 12. הפקעות לצורכי צבור

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

#### 13. חלוקה ורישום

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

14. תאריכי ושלבי ביצוע. התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.

15. תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו.

ב. היתרי בניה יוצאו לאחר קבלת אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כוללת לשני המגרשים בהינף אחד. העיצוב הארכיטקטוני יהיה מחייב בשני המגרשים.

ג. היתרי בניה יוצאו לאחר תיאום ביצוע והעברת תשתיות קיימות.

ד. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות.

16. חנייה

החניה תהיה על פי תקן החנייה לעיר העתיקה, שיהיה בתוקף בעיריית באר שבע בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

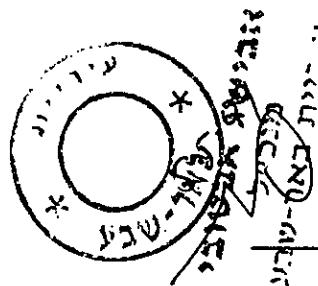
החניה תהיה בתחום החנייה הציבורית לאורך רחוב רמב"ם ובמתחם חניית השוק העירוני.

הסבר לתפעול השוק: כיום השוק העירוני מחולק לארבע רבעים אשר רבע אחד משמש כחצר משק (אזור פריקה וטעינה) ומחצר המשק מעבירים ע"י עגלות את הסחורה לשאר הרבעים. גם המבנה המוצע יפעל באותו אופן. המרחק מחצר המשק עד למבנה המתוכנן כ-170 מ' -200 מ'.

תינתן אפשרות של חנייה תפעולית בשעות המוקדמות לאורך רחוב אוהלי קידר ורח' השווקים.

17. חתימות

החברה הכלכלית  
לפיתוח יזם-שבע בע"מ  
יוזם ומגיש התכנית



27/4/09  
עיריית באר-שבע  
איתג' ומשפטן אדמונד ארזן  
ממתנה על אגף הנכסים  
בעל הקרקע

אג'ית פרקט  
אדריכלית  
ח'ט' רשין 15414

עורך התכנית

וועדה מקומית לתכנון ולבניה

וועדה מחוזית לתכנון ולבניה