

סעיף: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20145004 בתאריך: 29/01/2014
דיון עקרוני: 002/2013

שם: מדיניות עירונית לפיתוח מתחם הנגרים

נושא: דיון עקרוני

כתובות

באר שבע באר שבע

עיקרי התכנית:

מטרת המסמך - יצירת מסגרת תכנונית, הנחיות בינוי ועיצוב (לרבות תוספת שטחים), עבור תכניות חדשות שיוכנו מתוקף תכנית מתאר 107/102/02/5.

מיקום:

מתחם רחוב הנגרים נמצא בין הרחובות רוטשילד, שז"ר ודרך חברון, מהווה דופן עירונית למרכז האזרחי ומיועד להכיל שימושי תעסוקה, מסחר, מגורים בצפיפות גבוהה ושטחים ציבוריים. שטח המתחם כ- 106 דונם.

החזון:

הפיכת מתחם הנגרים למרכז עירוני מעורב, המכיל רחובות עירוניים אטרקטיביים ושוקקים, ערוב שימושים, חזיתות פעילות מלוות רחוב ובנייה אינטנסיבית.

רקע סטטוטורי:

בעבר המתחם שימש כאזור תעסוקה אשר כלל שימושים של תעשייה ומלאכה זעירה. בשנת 2005 אושרה תכנית מתארית לשינוי יעוד הקרקע ל"מרכז מטרופוליני" המצרפת אזור זה לתחום המע"ר של ב"ש וככזה נדרש לתוספת של זכויות בניה.

תכניות החלות במתחם:

- 28/104/03/5 - תכנית מפורטת אשר פורסמה למתן תוקף ב-1988 - מטרתה קביעת יעודים ומגבלות בניה.
- 107/102/02/5 תכנית מתארית אשר פורסמה למתן תוקף ב-2005 - מטרתה יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז מטרופוליני: משרדים, מוסדות ציבור, מסחר, מגורים, דיור מיוחד, מלונאות ופנאי.

מגבלות בניה קיימות:

- שטח עתיקות מוכרז - קיימת מגבלת חפירה של מרתפי חניה.
- חשש לזיהומי קרקע - נדרש סקר שימושים עדכני.
- רדיוסי מגבלות לשימושים רגישים מתוקף תמ"א 18.

עקרונות התכנון:

1. רחוב רוטשילד, שז"ר ודרך חברון ישמשו כרחובות ראשיים המכילים מסחר מלווה רחוב.
2. רחוב הנגרים ישמש כרחוב משני ממנו תותר כניסת כלי רכב לשטחים תפעוליים.
3. יתוכננו צירי הליכה ניצבים לרחובות הראשיים לשם יצירת קישוריות מרחבית.
4. יופרשו שטחים לצרכי ציבור בהתאם לדרישות פרוגרמתיות.

נפחי בניה והנחיות בינוי:

1. קומת הקרקע תתוכנן כחזית פעילה מלווה רחוב והחננויות תהינה במפלס הרחובות הגובלים.
2. אזור הפריקה והטעינה יהווה חלק אינטגרלי מהמבנה ויוסתר כלפי חזית הרחוב הגישה אליו תהיה מרחוב הנגרים.
3. הבנייה תעשה ע"פ עקרונות בנייה ירוקה.
4. יוקצו שטחים ו/או מעברים לטובת הציבור ע"פ דרישת מהנדס העיר.
5. אחוזי בניה כוללים:

- מעל הקרקע: 360% (לא כולל חניה), מתוכם כ- 250% עבור שטחים עיקריים (בעבור כל חניה מקורה יתווספו כ- 40 מ"ר).
- 6. שימושים:
- מסחר- יותר בקומת קרקע וקומה א'.
- מגורים לא יעלה על 30% בכל שטח המתחם ולא יפחת מ- 15%.
- 7. קווי בניין:
- קדמי:
- אפס מחייב לרחוב רוטשילד.
- 1.5 מ' לרחוב הנגרים, אשר יוקצו לטובת הרחבת המדרכה (לפחות 50% מהחזית).
- 2.5 מ' לרחוב דרך חברון, אשר יוקצו לטובת הרחבת המדרכה.
- צדדי:
- 3/ אפס לשני מגרשים גובלים.
- 8. מס' קומות: כ- 20.
- 9. תכסית: כ- 60%.
- 10. שטח עיקרי ממוצע לדירה: 90 מ"ר.
- 11. תקן חנייה: ע"פ תכנית תקפה
- במגרשים הממוקמים באתרי עתיקות יתאפשר פתרון חניה עילי מקורה מעל קומת קרקע מסחרית.
- החניות תהיינה מוסתרות מחזית הרחוב.

הנחיות משרד הבריאות:

1. "הנחיות בריאות" לעירוב מגורים ומסחר:
 - א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
 - ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
 - ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט 2 חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
2. עבור כל יעוד בו קיים עירוב של מגורים עם מסחר, ותעסוקה יש לקבוע בפירוט השימושים בו כי "תכנית מפורטת תכלול התייחסות למטרדים בריאותיים וסביבתיים הנובעים משימוש תעשייתי מסחרי בשטחים הסמוכים לאזורי מגורים, חינוך ובריאות העלולים להשפיע על איכות החיים".
3. לאור המציאות כיום בה נמצאים בפועל בשטח עסקים ומלאכות העלולים להוות מטרד יש לקבוע הוראות מעבר להוצאת המטרדים מהמתחם.
"לא יותרו שימושים חדשים המהווים מטרד סביבתי על פי חוות דעת היחידה הסביבתית ואגף רישוי עסקים. כל השימושים המהווים מטרדים סביבתיים הקיימים היום במתחם יוצאו בהדרגה בהתאם להנחיות שיקבעו על ידי היחידה הסביבתית".

החלטות:

- מסמך המדיניות אושר.
- דיון בנושא התנועה יובא לדיון בנפרד.