

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0261008

בית הפועלים, ההסתדרות, מרכז אזרחי, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/06/2019

להפקיד את התכנית

25/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

המגרש המתוכנן נמצא במקום בעל חשיבות גבוהה ביותר מהטעמים הבאים:  
א. הוא ממשיך את "מדרחוב התקווה" החוצה את המרכז האזרחי ומחבר את תחנת הרכבת לעירייה.  
ב. יוצר דופן לכיכר העירייה ולבית יד לבנים.  
ג. יושב על שד' יצחק רגר.

על פי תוכנית המתאר החדשה באר שבע 2030 הציר המחבר את תחנת הרכבת עם העירייה (רח' התקווה) אמור לשמש הולכי רגל ורוכבי אופניים ולהכיל שימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים ומתחם - מרכז האזרחי - "היהלום" יכול להכיל נפחי בנייה גדולים ביותר, ביעוד "עירוני מעורב" בבניה מרקמית בשילוב בנייה גבוהה עד 50 קומות מרבי וגובה של 36 קומות אופייני.  
ברוח דברים אלו התוכנית מציעה פרויקט משמעותי שיכיל ב"מדרחוב התקווה" חזית מסחרית בקומת הקרקע ומעליה בנייה מרקמית של 6 קומות תעסוקה, חזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון שד' רגר מעליה שני מגדלים בני 29 קומות וביניהם גינה משותפת ומעבר לציבור הולכי הרגל, החניה תהיה תת קרקעית.  
בנוסף לבקשת עיריית באר שבע נוספו למגרש 3 כיתות גן ילדים תקניות בקומת הקרקע. הכניסה לכיתות אלה תהיה מרח' התקווה, חניית העירייה (הצמודה לפרויקט מצפון) תשמש בשעות הבוקר והצהריים לרווחת החונים המביאים ולוקחים את ילדיהם.

להלן נפחי הפרויקט:

1. מסחר - 1120 מ"ר עקרי.
2. מגורים - 208 יח"ד, מתוכן 42 יח"ד קטנות (20%).
3. תעסוקה - 5,800 מ"ר.
4. 3 כיתות גן הכוללות חצר - 390 מ"ר עיקרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית הפועלים, ההסתדרות, מרכז אזרחי, באר שבע

מספר התכנית 605-0261008

1.2 שטח התכנית 10.856 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	180789
קואורדינאטה Y	573074

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בין שד' רגר ממערב, בית יד לבנים מצפון מגדלי קרן ממזרח ומרכז רסקו מדרום.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד רגר יצחק	באר שבע

מרכז אזרחי

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 20, 23	1-2	חלק	מוסדר	38016
1, 6		חלק	מוסדר	38596

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



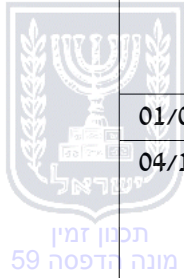
תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999	5002	4790		ללא שינוי	א / 33 / 102 / 02 / 5
04/11/1993	444	4157	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 103 / 19 ממשיכות לחול.	שינוי	19 / 103 / 03 / 5
17/04/1997	2975	4511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 03 / 66 / 107 . הוראות תכנית 5 / 03 / 107 / 66 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	66 / 107 / 03 / 5



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	09: 46 02/01/2019	רם מרש	19/11/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, פיתוח ותנועה מחייב חלקית לעניין מרחק בין בניינים, קווי בניין, העמדת המבנים וזיקת הנאה	08: 29 02/12/2019	רם מרש	28/11/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח צל ורוח	16: 24 24/12/2018	רונית טורק	24/12/2018	54		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	סקר עצים	09: 27 26/08/2019	איתמר בן שדה	25/08/2019	17		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6264227	08-6264221	
	פרטי			חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	93	03-6281111	03-6281112	benzi@holtd.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	93	03-6281111	03-6281112	benzi@holtd.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264227	08-6264221	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רם מרש		מרש אדריכלים	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6272427	marash@marash.co.il
מודד	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6497574	08-6499959	giliansili@yahoo.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון (1)	59	077-5343679		ita98s@yahoo.com
סוקר עצים	אגרונים	איתמר בן שדה			כפר ויתקין	השונית	98			office@marash.com.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שדאמי בני		מקום אדריכלות נוף ותכנון עירוני בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-6488794	03-5003950	turkronit@gmail.com
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	רונית טורק			.	(2)		077-5288085		

(1) כתובת: מבצע נחשון 59/1.

(2) כתובת: גבעת עדה 37808 הדגן 3.



משרד הביטחון  
מונה הדפסה 59



משרד הביטחון  
מונה הדפסה 59



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
אכסדרה	מעבר מקורה המאופיין מצד אחד בחזית מסחרית ומצד הדרך הצמודה מאופיין על ידי שדרת עמודים.
דירה קטנה	דירה בת עד 3 חדרים אשר שטחה 30 מ"ר לפחות ועד 85 מ"ר לרבות שטח מרחב מוגן דירתי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת מתחם משולב מגורים ומסחר, תעסוקה מבנים ומבני ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מיעוד 'מסחרי' ליעוד 'עירוני מעורב'.
2. קביעת תכליות ושימושים.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת מקומות חניה בהתאם לתקן חדש.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	4
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מאושרת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	4
חזית מסחרית	דרך מאושרת	1001
חזית מסחרית	עירוני מעורב	4
להריסה	עירוני מעורב	4
ציר	דרך מאושרת	1001
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1001
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	עירוני מעורב	4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	6,983.45	64.33
דרך מאושרת	2,621.51	24.15
דרך מוצעת	868.01	8
שטח ציבורי פתוח	382.76	3.53
<b>סה"כ</b>	<b>10,855.73</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,489.54	32.14
עירוני מעורב	6,983.46	64.33
שטח ציבורי פתוח	382.75	3.53
<b>סה"כ</b>	<b>10,855.74</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים:</p> <p>תותר הקמת מגדלי מגורים עם חזית מסחרית לשד' רגר, על גבי חניה תת קרקעית, הכוללים 208 יח"ד ובנוסף מבנים בבנייה מרקמית (עד 7 קומות) לתעסוקה עם חזית מסחרית למדרחוב התקווה. לפי התמהיל הבא: לפחות 20% מהדירות, 42 יח"ד, תהיינה דירות קטנות (ראה הגדרות לדירה קטנה) שיפוזרו בין המבנים המיועדים למגורים, יתר יח"ד בנות 4 - 5 חדרים ומעלה.</p> <p>2. מסחר:</p> <p>חזית לרחובות הסמוכים בקומת הקרקע (רח' התקווה, שד' רגר) תהיי חזית פעילה ויותר בה השימושים הבאים: חנויות, שירותי אשנב, בתי אוכל, מסעדות, שרותים בנקאיים, בתי קפה, צרכי משרד, מספרות, סדקית, מאפיות, בתי מרקחת ובנקים או כל שימוש של מסחר אשר איננו מהווה מטריד באישור היחידה לאיכות הסביבה. לא יותרו יחידות מסחר העולות על 200 מ"ר.</p> <p>3. משרדים: המבנה בן 6 קומות אשר מעל המסחר בחזית לרח' התקווה יכול להכיל את השימושים הבאים: תעסוקה לרבות משרדים, מרפאות, קליניקות, שירותים רפואיים.</p> <p>4. גן ילדים - ישמש לשלוש כיתות גן ילדים. לכיתת הגן תוצמד חצר פתוחה לשמיים בגודל של 200 מ"ר. שטח כיתות הגן והחצרות הצמודות להן ירשמו בבעלות עיריית באר שבע - בניית מעטפת כיתות הגן ופיתוח החצר ללא מתקנים יעשו על יד היזם ובמימונו. בניית הגן תהווה תנאי לאכלוס המבנה הראשון.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. הבינוי הגבוה ובו מס' הקומות מקסימלי יתאפשר לכיוון שדרות רגר בלבד. הבינוי לכיוון מדרחוב התקווה יהיה מרקמי ומס' הקומות בו לא יעלה על 7 קומות (כולל קומת המסחר). חריגה ממספר הקומות וגובה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. לא תהינה דירות גן.</p> <p>3. קו בניין למסחר על שד' רגר ורח' התקווה מחייב.</p> <p>4. ביתני האשפה יהיו סגורים.</p> <p>5. חזית מסחרית פעילה לכיוון שד' רגר ורח' התקווה תאופיין באכסדרה ברוחב מינימלי של 4 מ' ובגובה מינימלי של 4 מ' ותשב על קו המגרש (קו בניין 0.0 לשד' רגר ורח' התקווה) קו בניין לרח' רגר לא יעלה על 5 מ'. אכסדרה זו תשמש הן למעבר הולכי רגל ולהן לשטח שימושי לבתי האוכל במידה ויהיו.</p> <p>6. הקומות הטכניות העליונות יוסתרו מעיני הרחוב, צללית המבנה כלפי השמים מעל לקירות הגג המכילה את קומות הטכניות בגג המבנה תתוכנן, כל שניתן, באופן שטוח ובתנאי שהפרש הגבהים בין מעקה הגג שמתחת לקומות המערכות לרום המבנה לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>7. קומת הקרקע של המגדלים אשר תשמש למסחר, מתקנים טכניים, חדר אשפה, מבואות וחדרי מדרגות תהיה בגובה כפול.</p> <p>8. חדרי טרנספורמציה, חצרות שירות וחנית תפעוליות לא ימוקמו לכיוון שד' רגר ומדרחוב התקווה.</p> <p>9. הכניסות למבנים (מגורים, מסחר ותעסוקה) תהיה משד' רגר, ממדרחוב התקווה או מהמעבר</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

4.1	עירוני מעורב
	<p>המהווה זיקת הנאה בתוך המגרש ותעשה בגובה הרחוב או המעבר.</p> <p>10. הכניסה למחסנים תהיה מהשטחים הציבוריים בלבד.</p> <p>11. תותר בניית מחסנים בקומת המגורים אך באופן שלא יותר איחוד בין המחסנים למגורים.</p> <p>12. תותר חריגה של מרפסות זיזיות מקו בניין.</p> <p>13. תותר הקמת אכסדרה כלפי הרחובות הגובלים למסחר ומבני ציבור בקו בניין 0.0.</p> <p>14. תהיה כניסה נפרדת לאגף עסקים ולאגף מגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>15. תחויב הרחבת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר במבנה.</p> <p>16. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>17. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>18. גני הילדים יבנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פתרון ניקוז הגג יעשה בתחום המגרש.</p> <p>2. מכלי הגז יהיו מוסתרים בתוך המגרשים ו/או במתקנים מיוחדים במקרה של חשיפה לרחוב יוסתרו על ידי גינון.</p> <p>3. השטח הפתוח במגרש יגונן וירוצף לרווחת הדיירים.</p> <p>4. נטיעת עצים - יתוכנן מילוי בתערובת גנטית על כלל השטח מעל החניון שיבטיח נטיעת עצים בהתאם להנחיות אדריכלית הנוף בעירייה. עובי מילוי מינימלי בתערובת יהיה 1.2 נטו לאחר שכבות איטום, ניקוז וכו'.</p> <p>5. מפלס הכניסה יימדד מקו הרחוב במרכז החזית.</p> <p>6. כל קווי התשתית שבתחום המגרש לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב, מים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>8. פתרון פינוי האשפה יתוכנן בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע של עיריית באר שבע.</p> <p>9. המגרש לא יגודר וישמש לתנועה חופשית של דיירים ועוברים ושבים. על מנת לאפשר גישה בין שד' רגר ורח' התקווה דרך המדרכה וזאת למעט חצרות גני הילדים. מבני המגורים ושטחי הגינון במגרש לא יגודרו.</p> <p>10. הכניסה למסחר ולמבואות המגורים תהיה במפלס הרחוב ללא מדרגות.</p> <p>11. תותר הקמת רחבות לצורך גישה לרכב כיבוי אש על מדרכות ושטחים ציבוריים (בהתאם למסומן בנפסח הבינוי).</p> <p>12. פתחי האוורור של החניון ישולבו בפיתוח.</p> <p>13. תישמר רציפות עצים וצל לאורך שביל ההליכה החוצה את המגרש.</p> <p>14. הפיתוח יכלול נטיעות עצים מטילי צל, גינון אינטנסיבי, שבילים, ריהוט רחוב, פינות ישיבה ומצללות.</p> <p>15. גובה מילוי נטו בשטחים המגוננים יהיה 80 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>16. גודל עץ מינימלי לנטיעה בכל שטח התוכנית יהיה גודל 9 על פי תקן ש.ה.מ. של משרד החקלאות.</p>
ג	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור</p>



	<b>4.1</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<p>א. החניה תהיה תת קרקעית. מעל הקרקע תתאפשר חניה תפעולית בלבד כמסומן בנספח בינוי, פיתוח ותנועה.</p> <p>ב. פתרון החניה לאופניים יותר רק בחדרים ייעודים למטרה זו.</p> <p>ג. פתרון החניה לרכב פרטי/דו גלגלי יהיו על פי תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	ד	<p><b>חניה</b></p>
<p>1. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות עשן וריח.</p> <p>2. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפרדי שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית.</p>	ה	<p><b>איכות הסביבה</b></p>
<p>1. בשטח המסומן ב"זיקת הנאה להולכי רגל" יתאפשר מעבר הולכי רגל בלבד.</p> <p>2. תיאסר בנית גדר ו/או שער בתחם זיקת הנאה ותשמר גישה חופשית ונגישות לציבור בין רח' התקווה לשד' יצחק רגר. להבטחת האמור לעיל, תירשם בהערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשות להיתר ועל חשבונם.</p>	ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p>
	<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>גינון, נטיעות, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה, מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים, שטחי נוי, מזרקה ופסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, תשתיות על ותת קרקעיות.</p>		<b>הוראות</b>
	<b>4.2.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>ניתן יהיה להקים מצללות ו/או קירויים מחומרים קלים כמו עץ, בד וכדומה ללא צורך מיוחד בזכויות בניה בתנאי הגשה תכנית בינוי למגרש, בה יפורטו האלמנטים (ברמת פירוט שתדרש ע"י הוועדה), שטחי הבניה המבוקשים, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	א	<b>זיקת הנאה</b>
<p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>1. בשטח המסומן לזיקת הנאה למעבר כלי רכב" תתאפשר זיקת הנאה לרכב בינוי אשפה, כמסומן בתשריט. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	ב	<b>זיקת הנאה</b>
	<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>תשמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, גינון, תיאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.</p>		<b>הוראות</b>
	<b>4.3.2</b>	<b>דרכים</b>
<p>1. רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</p>	א	<b>דרכים</b>

4.3	דרך מאושרת
	2. לא תתאפשר גישה ישירה למתחם המוצע מדרך ראשית מס' 406 אלא במסגרת הדרכים המאושרות כיום מס' 18, 4 בתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
											390 (1)	6983	4	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב		
											1120 (2)	6983	4	מסחר	עירוני מעורב		
											5800	6983	4	תעסוקה	עירוני מעורב		
					208						22880 (3)	6983	4	מגורים	עירוני מעורב		
(8)	(8)	3	29 (7)	99 (6)	30	55	848	59190	16000 (5)		13000 (4)	30190	6983	4	<סך הכל>	עירוני מעורב	



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
	4	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב		
	4	מסחר	עירוני מעורב		
	4	תעסוקה	עירוני מעורב		
	4	מגורים	עירוני מעורב		
(8)	4	<סך הכל>	עירוני מעורב	(8)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר חריגה מקווי בניין למרפסות זיזיות בתנאי שגובה המרפסת יהיה 2.5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ישמש לבניית שלוש כיתות גן בקומות הקרקע. 130 מ"ר שטח בנוי לכל כיתת גן, 200 מ"ר חצר פתוחה לשמים לכל כיתת גן.

(2) כ 1/3 מהשטחים המתוכננים בחזית המסחרית במפלס הקרקע לכוון שד' יצחק רגר וכ- 2/3 בחזית מסחרית בקומת הקרקע לכוון רחוב התקווה..

(3) מתוך הני"ל 3360 מ"ר למרפסות,

20% מהיחיד יוגדרו כיחיד קטנות (לפחות 42 יחיד בנות 3 חדרים, עד 85 מ"ר) יחיד קטנות יפוזרו בין המבנים המיועדים למגורים, שטח דירה ממוצע לא יעלה 110 מ"ר שטח עיקרי.

(4) שטחי השירות העל קרקעיים ישמשו למרחבים מוגנים, מבואות וחדרי מדרגות, אכסדרה, בליטות להצללה, מצללות.

(5) שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו לחניה, מבואות, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים ואחסון. עבור חניות מקורות נוספות יתווספו 40 מ"ר לכל מקום חניה מקורה.

(6) לא כולל אנטנות ועגורנים, במגדלים - גובה מעל פני הקרקע 376 מ' / 99 מ' ממפלס הכניסה. בבניה המרקמית - גובה מעל פני הקרקע 310.8 מ' / 34.80 מ' ממפלס הכניסה. הגובה מחושב מגובה 0.00

מאושר בחזית הגבוהה ביותר על שד' יצחק רגר. לא כולל אנטנת הכוונה למטוסים, גובה ייקבע על ידי רת"א.

(7) במגדלים - מס' הקומות כולל קומת מסחר גבוהה או 2 קומות מסחר ו 27 קומות מגורים, לא כולל 2 קומות טכניות על הגג. (לאור העובדה כי קומת הקרקע זו קומתית לא יחשבו פודסטים של המדרגות הדפסה 59

קומות) בבניה מרקמית - מס' הקומות כולל קומת מסחר גבוהה ו 6 קומות תעסוקה לא כולל קומה טכניות על הגג.

(8) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יינתנו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח לרבות הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חומרי בנייה, גדרות, קירות, פיתוח המגרש ביחס לסביבתו, שבילים, דרכי גישה רכובות ורגליות, גינון ובטי גידול של עצים, תאורה, ריהוט רחוב והסתרת כל המתקנים הטכניים במגרש.
- ד. פסולת בניין - בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ה. היתר הבניה יכלול הריסת המבנים בתחום המגרש בכפוף להסתייגות הקיימת בסעיף 6.7.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
- ז. תאום תכנית מול מחלקות תנועה, נגישות ופיתוח דרכים וכבישים והיחידה הסביבתית וכן תיאום מול תאגיד המים, רשות הכיבוי, הג"א וכל שידרש בהגשת ההיתר.
- ח. תנאי להיתר בניה ליחידות מסחריות יהיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית באר שבע לרבות בנושאי אוורור.
- ט. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע בדיקה ממוחשבת למטרדי רוח בהתאם לנוהלי העירייה.
- י. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו הגשת נספח לביצוע עבודות לאישור היחידה הסביבתית באר שבע. הנספח יוכן על ידי יועץ סביבתי בעל ניסיון בתחום.
- יא. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו תיאום מול היחידה הסביבתית באר שבע לתכנית הפיתוח בהתייחס לפתחי יציאה וכניסת אוויר לחניון התת קרקעי, מיקום חדרי טרפו, מניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, ריח ומיקום מרכזי המחזור במרחב הציבורי.
- יב. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדרי שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- יג. היתרי הבניה לשטחי ציבור, מסחר ותעסוקה יעברו לחוות דעת משרד הבריאות.
- יד. במסגרת היתר בניה תוכן תוכנית גינון המאפשרת הצללה באמצעות עצים של לפחות 30% משטח הפתוח בתחום המגרש.
- ט"ו. תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית תפעול ותחזוקה עם עקרונות מחייבים לפיתוח המתחם, וההשלכות לעלויות תחזוקה.
- ט"ז. תנאי למתן היתר לאכלוס, יהיה הצגת הסכם התקשרות עם גוף מנהל לדוגמה עם חברת ניהול ואחזקה או מנהלת מקומית, שיכלול את הסדרי הניהול ותחזוקה המבנים.
- יז. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לסימון מבנים ולאישור הקמת עגורנים וסימונם לגובה מעל 60 מ'.
- יח. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה אזרחית.
- יט. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית.
- כ. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי ואיכות אוויר, והטמעת האמצעים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>למיזעורם, לרבות מיגון אקוסטי ביחס לדרך ראשית מס' 406 במידה ויידרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>						
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>יש להשלים את הבדיקות הארכיאולוגיות בכל השטח התוכנית. בשטח המסומן בתשריט בו התגלו קברים עתיקים ובמרחק של 10 מ' ממנו אין לבצע בנייה חודרת קרקע אלא בנייה צפה בלבד. כל עבודה בתחום השטח המסומן כשטח עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע בתיאום ובאישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/ חפירות הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות העתיקות. היה וגילוי העתיקות יצריך שינויים בבקשה להיתר הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר בניה ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אילו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.2</b></p>						
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה בעת אישור תכנית זו. 2. תנאי להיתר בניה הוא אישור חוות דעת לעניין השפעת הבינוי על משטר הרוחות סביב הפרויקט. על חוות הדעת להתבצע בהתאם למדיניות עירייה בתוקף ולהראות כי התכנון אינו מייצר חריגות מהקריטריונים הרלוונטיים הנהוגים בעירייה. 3. יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוצא בזה).</p>	<p><b>6.3</b></p>						
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>	<p><b>6.4</b></p>						
<p><b>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.</p>	<p><b>6.5</b></p>						
<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>כללי: כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל-הוראות בינוי ופיתוח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="0" data-bbox="367 2049 1244 2139"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך:</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> </table>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך:	3 מ'	3.5 מ'	<p><b>6.6</b></p>
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו					
קו חשמל מתח נמוך:	3 מ'	3.5 מ'					



6.6	תשתיות
	<p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : 5 מ' 6 מ'</p> <p>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.  קווי מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות .</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>
6.7	תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות
	<p>א. למרות סימון להריסה של המבנים הקיימים במצב המוצע, כל עוד תכנית זו לא תמומש במלואה או בחלקה יפעלו המבנים הקיימים על פי היתר בניה הקיים לכל דבר ועניין לרבות שטחיהם, קווי הבניין, שימושיהם, התכנית שלהם וכדומה.</p> <p>ב. יותרו שינויים בחזית ופנים המבנים הקיימים בתקופה שלפני מימוש הבינוי המוצע בתוכנית זו במסגרת זכויות הבנייה והשימושים של תוכנית זו.</p>
6.8	איכות הסביבה
	<p>א. פסולת מוצקה :</p> <p>1. פסול ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין באופן ובתדירות שתימנע מפגיעים סביבתיים.</p> <p>2. משקי הבית ובמרחב הציבורי יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>3. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>ב. שפכים :</p> <p>1. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למחזור.</p> <p>ג. איכות אוויר :</p> <p>מיקום פתחי האוורור לחניונים תת קרקעיים בעלי מערכות אוורור :</p> <p>1. פתחי כניסת אוויר לחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמים - כדוגמת בצד הכביש.</p> <p>2. פתחי יציאת אוויר המנוקז מהחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בקרבת בניינים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים או משרדים/מחסר) או בקרבת עוברים ושבים.</p> <p>3. האווריר המנוקז מהחניות לא יגרום למפגע סביבתי.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

<b>6.9 הפקעות ו/או רישום</b>	
<p>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.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 וטופס 5 למבנה הראשון - הוא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין, כי בעת ביצוע רישום הבית כבית משותף, יתבצע רישום של גני ילדים ע"ש עיריית באר שבע.</p>	

<b>6.10 ניקוז</b>	
<p>1. מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכיוצא בזה.</p> <p>2. הפניית מי נגר מתחומי התוכנית תתבצע כלל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה לשטחי חלחול.</p>	

<b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b>	
<p>עצים שמספרם 14, 15, 16 ו 17 המיועדים בתוכנית לשימור, תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר את עקירתם אם השתכנעה שהדבר חיוני למימוש של התכנית וכי אין פתרון אחר בעניין בתיאום עם הפקיד היעירות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

<b>6.12 פסולת בניין</b>	
<p>עודפי עפר: ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודת העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה - יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי הפירה של מינהל התכנון.</p>	

<b>6.13 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	
<p>א. תנאי לאיכלוס המבנה הראשון יהיה ביצוע גני הילדים והחצרות הצמודות אליהם.</p> <p>ב. המבנה או המבנים יכולים להתאכלס בשלבים כפוף לאישור הרשויות.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר ראשון	יוצא בתוך 5 שנים מיום אישורה.
2	יתר הפרויקט	יבוצע בשלב אחד או מספר שלבים בתנאי שכל שטח שיבוצע יהיה בר קיימא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף התוכנית יפקע ככל שלא יוצא היתר ראשון לאחד מארבעת המבנים בתוך 5 שנים מיום פרסומה לתוקף של תוכנית זו.