

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0600668

מתחם תעסוקה עם חזית מסחרית רח' אליהו נאווי, באר שבע - כלמוביל



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/07/2020

להפקיד את התכנית

30/06/2021

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 נשוא התכנון נמצא על רח' אליהו נאווי מיועד על פי תכנית המתאר החדשה של העיר באר שבע להיות אזור תעסוקה עם חזית מסחרית. ערב תכנית זו לא ניתן היה להוציא היתר בניה על מגרש זה על פי הת.מ. קיימת מאחר והמגרש מיועד לאחסון דלק ונפט ללא זכויות בניה, על כן תכנית זו מקנה זכויות בניה למגרש זה בהתאמה לתכנית המתאר החדשה לפי העקרונות הבאים:

- חזית מסחרית/תעסוקתית מלווה רחוב לרח' אליהו נאווי.
- מבנה בן 14 קומות + קומת גג בנסיגה מעל.
- שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר ומלאכה הקשורים לאחזקת ומכירת רכבים באזור הפנימי של המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

התכנון מאפשר התחברות עתידית לרח' המסילה, בשלב זה מטעמים תנועתיים ניכסיים הכניסה למתחם תהיה דרך נתיב משותף שנמצא במגרש תחנת הדלק הסמוך אשר היוו בעבר יחידה תכנונית אחת. בעבר היווה המגרש המיועד לתעסוקה והמגרש של תחנת הדלק הצמוד (סונול) מיקשה תכנונית ותפעולית אחת, כאמור. בפועל נבנתה תחנת הדלק ולאחר שהתרוקן ממתקני דלק המגרש המיועד לתעסוקה הוא נותר פנוי לתכנון בהתאמה לתכנית המתאר, יחד עם זאת ולאור העובדה כי תחנת הדלק בנויה ומתפקדת, הגישה למגרשים משותפת ואין מנוס מלהכילה בתכנית ולעגן את זכויותיה כמקובל לפי תמ"א 18.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם תעסוקה עם חזית מסחרית רח' אליהו נאווי , באר שבע - כלמוביל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0600668

מספר התכנית

19.543 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

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

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

182742 קואורדינאטה X

573396 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

דרך אליהו נאווי (דרך חברון לשעבר)

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38064	מוסדר	חלק	101-102	

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
28 / 104 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 104 / 28 ממשיכות לחול.	3570	631	21/01/1987



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	09: 37 16/02/2021	רם מרש	15/02/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, פיתוח ותנועה מנחה	15: 34 15/06/2021	רם מרש	21/03/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מים וביוב	12: 04 11/08/2020	אירנה מייליך	26/07/2020	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח פרשה טכנית	12: 00 11/08/2020	אירנה מייליך	11/08/2020	4		מנחה	תשתיות
לא	דו"ח הידרולוגי סביבתי	10: 47 06/05/2019	רונית טורק	01/05/2018	30		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת סביבתית	11: 31 17/12/2019	רון לשם	15/12/2019	64		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
	פרטי			כלמוביל בע"מ	ראש העין	עמל	20	03-9154444	03-9154444	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש		מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6270689	08-6209126	marash@marash.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון	1	050-7211738	077-5343679	
אדריכל נוף	יועץ נופי	נחמיה ארי		ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	(1)	4	08-6286002	08-6270140	
מודד	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6			negev_medidot@walla.com
הידרולוגיה	יועץ	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		
מים וביוב	יועץ תשתיות	אירנה מייליך		אי.וי. מהנדסים יועצים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106		office@iv- eng.co.il

(1) כתובת: בית בלטק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 מסחר ותעסוקה ותחנת דלק על דרך אליהו נאווי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מייעוד לאחסון דלק ונפט ליעוד מסחר ותעסוקה.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת זיקת הנאה לרכב והולכי רגל.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת שלביות.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תחנת תדלוק	7
מסחר ותעסוקה	15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	15
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תדלוק	7
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	15
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	7
זיקת הנאה	תחנת תדלוק	7
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	15
חזית מסחרית	תחנת תדלוק	7
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	15
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	15
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	15
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תחנת תדלוק	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור איחסון דלק ונפט	15,376	78.31
אזור מסחרי	4,258	21.69
סה"כ	19,634	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	15,398.53	78.79
תחנת תדלוק	4,144.5	21.21
סה"כ	19,543.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>התעסוקה תשמש כדלקמן: במבנה על חזית אליהו נאווי -אולמות תצוגה ומכירת רכב, משרדים, שירותי אשנב וחדרי כושר. בחלקים הפנימיים של המגרש ניתן להקים מתחם טרייד אין (trade in) לרבות מתקן לשטיפת מכוניות, מרכז התקנות שכולל אזור תפעולי להתקנת מערכות מכוניות וחשמליות לרכבים לפני מסירה ואחזקתם במסגרת האחריות והבדק, ללא שימוש בשמנים ודלקים ובאופן שמתאים מבחינה סביבתית לסביבת מגורים עתידית אפשרית.</p> <p>המסחר ישולב בחזית לרחוב אליהו נאווי ויכול לשמש בנוסף לאמור לעיל לחנויות, מזנונים בית קפה ומסעדות.</p> <p>שימוש מסחרי אחר, שלא בהתאם למפורט בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת מתכנית. לא יותר שימוש לסופרמרקט.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> המגרש יכיל מבנה או מספר מבנים באופן שבשלב הסופי יבנה מבנה בן 15 קומות בחזית לרח' אליהו נאווי. יתר המבנים במגרש יבנו בגובה של עד 3 קומות. המבנה אשר בחזית לרח' אליהו נאווי יכול להיבנות בשלבים כשבכל שלב ושלב תילקח בחשבון האפשרות למימוש העתידי של מבנה בן 15 קומות כאמור. השימושים המסחריים והתעסוקתיים למעט טרייד אין, מתקן לשטיפת מכוניות ומרכז ההתקנות, יהיו בחזית לדרך אליהו נאווי. הטרייד אין ואזור תפעולי להתקנות יהיה בחלקים הפנימיים של המגרש. גובה המסחר יהיה עד 10 מ' נטו ולא יפחת מ-2.75 מ'. א. חזית המסחר והתעסוקה כלפי רח' אליהו נאווי וכלפי הדרך המסומנת כזיקת הנאה תהיה שקופה ככל שניתן. ב. החזית המסחרית/תעסוקתית כלפי רח' אליהו נאווי תהיה בקו בנין 0.0 כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לאפשר אלמנטים אטומים בחזית בהתאם לצורך ובאישור מהנדס העיר. תותר הבלטת גגון כלפי רח' אליהו נאווי בגובה מינימלי של 4 מ', גגון זה יתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992). עומק הגגון יקבע בהתאמה לחתך הפיתוח של רח' אליהו נאווי ובתאום עם מנהלת מחלקת פיתוח העירייה. מעל קומות המותרות תותר בניית קומת יציאה לגג שתשמש כיציאה מחדר המדרגות ו/או מעלית ו/או למתקנים טכניים. מערכות טכניות על הגג יוסתרו על ידי קירות מסתור קשיחים או מסכים קלים. ההסתרה תבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' משולי הקורה העליונה ובגובה שלא יעלה על 3 מ'. החניה הפרטית בחלקים הפנימיים של המגרש תהיה על הקרקע ובחניון תת קרקעי. חניה זו יכולה להיבנות בשלבים באופן שפתרון לשלבים 1 ו-2 ראה סעיף 7.1 לעיל יהיה על הקרקע ולשלב 3 בחניון תת קרקעי בחלק הפנימי של המגרש. בכל שלב ושלב תובטח היכולת להקים חניון תת קרקעי בשלב 3. לא תתאפשר פריקה וטעינה לאורך רח' אליהו נאווי. במידה ותידרש חניה תפעולית לשימושים מסחריים, תוקצה חניה זו בתחום תא השטח. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג



מסחר ותעסוקה	4.1
<p>הגבוה ביותר בבניין. 12. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 13. 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>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלסי הכניסה למסחר ולמבואות יהיו בהתאמה למפלסי הפיתוח שיאושרו בחזית לרח' אליהו נאווי ולמדרכה הגובלת לזיקת ההנאה הגובלת מצפון מזרח. 2. המדרכות יתוכננו באופן שיראו כהמשך רציף של התכנון ברחובות הסמוכים. 3. קירות תומכים - א. הקירות התומכים בין המגרשים יכוסו בבטון חשוף או יחופו באבן, הכל בהתאמה לחומרי החיפוי של הבניינים. ב. גובה קיר תומך לא יעלה על 20 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננים במגרש הגבוה. מעקה הבטיחות ו/או גדר מעל גובה זה ועד ל 2 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים הגבוהים יהיה מסבכת ברזל מגולוון ו/או צבוע בתנור על פי פרט שיאושר בנספח הפיתוח המצורף להיתר הבניה.</p>	ב
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המתחם לא יגודר כלפי רח' אליהו נאווי וכלפי הדרך המסומנת כזיקת הנאה ויהווה שטח רציף מבחינת עיצוב ותפקוד לרחובות הסמוכים. יחד עם זאת, ניתן יהיה לגדר ו/או לחסום, בצורה מבוקרת, את החלקים הפנימיים של המתחם. פרט הגידור והחסימה יהיה חלק מהוצאת היתר בניה למתחם.</p>	ג
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תברואה ופסולת מוצקה: א. גודל השטח המיועד לאשפה, אופי המתקנים ומספרם יהיה בכפוף לדרישות אגף שפ"ע של עיריית באר שבע בעת בקשת ההיתר. מיקומם יהיה בחזית צדדית או אחורית ודרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער ההשפעה על החזית העיקרית של הבניין. ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ג. מתקן אצירת פסולת שיבוצע ע"פ הנחיות אגף שפ"ע יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בע"ח, יותקנו בו ברז שטיפה ואמצעי תאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב. 2. פסולת בניין: פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16ג' ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. עודפי קרקע יטופלו במשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. 3. ניקוז: יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. השטחים האטומים יחוברו לשטחים חדירים בתחום התכנית בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ניתן להיתר פחות מ-15% שטחים לחלחול במידה ויבוצעו תנאים והוראות שיקבע מהנדס העיר להבטחת צורכי משק המים התת-קרקעי כגון חלחול, קידוחי החדרה וכו'.</p>	ד



4.1	מסחר ותעסוקה
ה	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</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 תיקונו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.</p>
ו	<p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>התוכנית מותנת בשלבויות ביצוע בהתאם לסעיף 7.1 להוראות תוכנית זו כל שינוי בשלבויות זו תהיה בסמכות הוועדה המחוזית.</p>
4.2	תחנת תדלוק
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת תחנת דלק מדרג ב' עפ"י הנחיות תמ"א 18 תיקון מס' 4:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מותר לספק בה דלק לתדלוק רכב בכל משקל. 2. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. 3. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. 4. השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושים האמורים לא יעלה על 130 מ"ר, השימושים המותרים הם: חנות נוחות, משרד, שירותים וממ"מ. 5. שירותים סניטרים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בס"ק 3. 6. חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרן (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים. 7. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל. 8. תותר אחסנת גפ"מ לצורך תדלוק. 9. תותר הקמת מתקן לשטיפת כלי רכב.
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת התדלוק תיבנה עפ"י הנחיות נספח הידרולוגי סביבתי ועפ"י ההנחיות האחרונות לתכנון תחנת דלק כפי שמפורסם ע"י המשרד להגנת הסביבה ובאישור המשרד להגנת הסביבה. 2. מערכות חימום וקירור - מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו ושולבו בבניה. 3. במסגרת בקשה להיתר בניה יש לסמן רדיוסים למגבלות בניה מעמדות תדלוק, פתחי אוורור ומיכלים תת קרקעיים. 4. תותר הקמת סככה מעל שטח תחנת התדלוק, קרוי זה ו/או מתקן לשטיפת מכוניות לא ייכלל בחישוב השטחים המותרים בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון 4.
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>תובטח זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות מעבר תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי		
											מסחר	מסחר ותעסוקה			
											תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
(4)	(3)	(3)	(3)	2	15 (2)	80	40	39975	9000 (1)	8000	22975	15398.53	15	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(7)	(7)	(7)	(7)		1	7	10	200		70 (6)	130 (5)	4144.5	7	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ישמש לשטחי שירות תת קרקעיים לרבות חניה.

(2) כולל קומת יציאה לגג.

(3) כמסומן בתשריט, על אף זאת, ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנים ולאישור מהנדס העיר ו/או מהנדס אזור בחברת חשמל.

(4) כמסומן בתשריט, על אף זאת, ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנים ולאישור מהנדס העיר ו/או מהנדס אזור בחברת חשמל. החזית כלפי רח' אליהו נאווי תהיה בקו בניין 0.0 כמסומן בתשריט.

(5) ישמשו למבנה שירות ומסחר ומתדלקים.

(6) 60 מ"ר ישמש למרחב מוגן ולהצללות, גג הקירוי לעמדות תדלוק ולמתקן שטיפת רכב לא נכלל במניין שטחי הבניה כאמור בתמ"א 18.

(7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו על יד הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתר בניה למבנים יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה באר שבע ומשרד הבריאות.
- ג. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן בניה ישראלי ת"י 413.
- ד. סיכונים סייסמיים:
- 1) עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
- 2) היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- 3) בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN4150 חלקים 2 ו-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (פיזיות ו/או מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש יהיה הגשת ואישור תכנית פיתוח לכל מגרש בנפרד, תכנית זו תכיל:
- 1) תנועה: לרבות תנוחת דרכים פנימיות, מדרכות, חניות, התחברות לדרך אליהו נאווי, תחנת הדלק והמדרכות באזור המסומן כזיקת הנאה.
- 2) פיתוח: גינון, נטיעות עצים, ריהוט גן, תאורה, תשתיות תת קרקעיות.
- 3) תכנית תשתיות כולל סופרפוזיציה של תשתיות קיימות ומתוכננות עם מיקום גומחות תקשורת וחשמל בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרים שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה מגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ז. רעש:
- 1) תנאי להוצאת היתר בניה (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.
- 2) תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור היחידה הסביבתית בעיריית באר שבע. בחו"ד זו תבוצע הערכה של מפלסי הרעש מהמערכות המכניות בשטח התכנית ובסביבתה. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.
- 3) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית באר שבע. חוות הדעת תכלול הערכה של מפלסי הרעש מכבישים וממערכות מכאניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית וסביבתה. חוות הדעת תוכן בהסתמך על תכניות מפורטות ונתוני תנועה עדכניים ותקבע אם קיימת חריגה מהקריטריון ובמידת הצורך תקבע את המיגון האקוסטי הנדרש.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.
- ט. תנאי להיתר בנייה לשימוש המייצר שפכים תעשייתיים (מוסך) יהיה הגשת תכנית סניטרית

	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: right;">6.1</p> <p>עבור שפכים תעשייתיים.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה היה עמידה בדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה עבור אזור רגישות לדלקים ב'1.</p> <p>יא. תנאי להיתר בנייה יהיה לוו של יועץ קרקע לבחינת הימצאות מוקדי זיהום ופסולות נוספים, בשלב עבודות הפיתוח.</p>
	<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p>	<p style="text-align: right;">6.2</p> <p>א. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. ייעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב פעמיות/מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.</p> <p>ב. פסולת בניין - טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>ג. רוחות - יש לתכנן בפינה בצפון מערבית למבנה המשרדים אמצעים פיזיים למיתון רוחות (עצים / אמצעים מבונים) בשלב התכנון המפורט.</p> <p>ד. כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>1) בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיטוא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>2) תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.</p> <p>3) צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>4) משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>5) ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/ אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p>
	<p style="text-align: center;">תשתיות</p>	<p style="text-align: right;">6.3</p> <p>כללי: כל מערכות התשתיות תיבנה תת קרקעית ותתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל - הוראות בניין ופיתוח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <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.</p> <p>ב. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.3	תשתיות
	<p>ד מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p> <p>ד שימוש המייצר שפכים תעשייתיים (מוסך) יידרש להתקין מתקנים בשטחו - לטיפול מוקדם בשפכים. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית סניטרית עבור שפכים תעשייתיים.</p>

6.4	חניה
	חניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.5	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה.

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<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) התשל"ל - 1970, פרק א' ובי' 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>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנית ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה במרחק 4 מ' לפחות מגזע העץ או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>ג. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחית ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות.</p> <p>ד. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח בשלב הבניה. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה ו/או העתקה: במסגרת היתר הבניה תשוב נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לרישיון הכריתה ו/או העתקה כפי שקבע פקיד היערות והנחיות מהנדס העיר.</p>

6.9	ניהול מי נגר
	מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית ולא יוחדרו בתחום המגרש.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מסחר ותעסוקה לרבות אולמי תצוגה וטרייד אין	ביצוע חניות תפעוליות ופרטיות לפי תקן מותאם לשטחי הבניה בשלב זה על הקרקע. יש

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		להבטיח יכולת מימוש חניון תת קרקעי עתידי בחלקים הפנימיים של המגרש.
2	מרכז התקנות (יכול להיבנות ביחד עם שלב 1)	ביצוע חניות תפעוליות ופרטיות לפי תקן מותאם לשטחי הבניה בשלב זה על הקרקע. יש להבטיח יכולת מימוש חניון תת קרקעי עתידי בחלקים הפנימיים של המגרש.
3	תנאי להוצאת היתרי בניה עבור משרדים וכו' בקומות מעל קומת הקרקע על חזית רח' אליהו נאווי	ביצוע חניון תת קרקעי בחלקים הפנימיים של המגרש, להשלמה לפי התקן. ביצוע שינוי בהסדרי תנועה של מגרש מס' 7 (תחנת תדלוק) בהתאם למוצג בנספח בינוי ותנועה בתכנית זו או בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר למגרש סונול.

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31