

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0882340

מבנה תעסוקה ברחוב רוטשילד 6-2 באר שבע



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

31/10/2021

להפקיד את התכנית

04/07/2022

י"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

התכנית מוצעת במגרש מספר 6 השוכן על צומת הרחובות רוטשילד-דרך חברון-הנגרים, ובסמיכות למעייר של העיר באר שבע.

ייעוד הקרקע כיום הינו "מסחר ומשרדים" מתוקף תכנית מאושרת מס' 214/102/02/5. תכנית זו משנה את ייעוד המגרש ל"תעסוקה".

התכנית מוסיפה זכויות בנייה, וכן קומות.

התכנית מוסיפה מעבר ציבורי להולכי הרגל מרח' הנגרים אל שדרות רוטשילד, לטובת קיצור מרחקי הליכה ועידוד ההליכתיות באזור המרכז העירוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה תעסוקה ברחוב רוטשילד 2-6 באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-0882340	מספר התכנית	
5.948 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	181114
קואורדינאטה Y	572273

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות שד' רוטשילד, דרך חברון ורחוב הנגרים.

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

שכונה

מע"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38014	מוסדר	חלק		19, 27-28
38041	מוסדר	חלק		29

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
214 /102 /02 /5	101 ,6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
214 /102 /02 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 214/102/02/5	6983	3353		05/02/2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוהד אלחנני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוהד אלחנני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר שימושי קרקע	14: 40 08/11/2021	ענב אורן	31/10/2021	42		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 41 31/05/2022	אוהד אלחנני	31/05/2022	1	1: 1	רקע	מצב מאושר
לא		16: 39 08/06/2022	אוהד אלחנני	08/06/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		10: 00 22/02/2021	גילי אמסילי	09/09/2020	1	1: 200	מנחה	תנועה

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	יוסף איטח		משכן ובנין פורת ש.ג.י.א בעמ	באר שבע	שלשת בני עין חרוד	80	052-2880832	08-9107420	yossi52p@g mail.com
	פרטי	אהוד חיים ערב	1	משכן ובנין פורת ש.ג.י.א בעמ	באר שבע	שלשת בני עין חרוד	80	08-6277233	08-6236558	udi@cb- law.biz
	פרטי	אוהד כהן (1)		אדמיט נדלן ויזמות בעמ	עשרת	הגפן	15	052-2200001		ec891891@i cloud.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: השופט אלקיים 15 נאות לון.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	אוהד אלחנני	20857518	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6230000		office@fe- arc.co.il
מהנדס קרקע- פדולוג	מהנדס	ענב אורן	02396	וזה אקולוגיה בע"מ	מבשרת ציון	הכלנית	6	02-5400549		enav@vasa- eco.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי	17635798	גילי אמסילי בעמ	באר שבע	מבצע נחשון (1)	59			giliamsili@walla.com
מודד מוסמך	מודד	לאה (גינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (2)		08-6441170	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

(1) כתובת: מבצע נחשון 59/1.

(2) כתובת: ש.י. עגנון 2/16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

תוספת זכויות ושימושים למגרש מס' 6 (תכנית מאושרת מס' 214/102/02/5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"מסחר ומשרדים" ל"תעסוקה".
- ב. קביעת הנחיות לחזית מסחרית.
- ג. קביעת שימושים מותרים.
- ד. קביעת זכויות בנייה ומספר קומות מירבי.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ח. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	6
שטח פרטי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	6
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	101
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	6
חזית מסחרית	תעסוקה	6



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	5,645	94.86
פרטי פתוח	306	5.14
סה"כ	5,951	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	305.21	5.13
תעסוקה	5,643.28	94.87
סה"כ	5,948.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. משרדים לסוגיהם לרבות ממשלתיים. 2. קליניקות, מכונים רפואיים, ומרפאות המאפשרות אשפוז, משרדים ושימושים נלווים, או כל שימוש אחר המשרת את המרפאות. 3. שימושים נלווים המשמשים את המרפאות ו/או המשרדים כגון חניות, מבואות, אגירת אשפה, מאגרי מים, חדרי תקשורת וחשמל, אשפה רפואית וכו'. 4. מסחר בחזית מסחרית - לרבות חנויות לסוגיהן, שירותי אשנב, בתי אוכל, מסעדות, שרותי ממכר, שרותים בנקאיים, בתי קפה, צרכי משרד, מספרות, מאפיות, בתי מרקחת ורשתות פארם, בנקים וכדומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבנה בן 16 קומות. 2. מפלס הכניסה הקובעת לחזית המסחרית ולמשרדים יהיה בגובה מפלס הרחוב הסמוך ללא הבדלי מפלסים. 3. בתחום מגבלות הבניה 72 מטר מעמדות תדלוק תחנת הדלק, המסומן בתשריט, לא יותרו מרפאות ו/או מוסדות בריאות שונים המאפשרים אשפוז. בתחום זה אין להתיר כלל שימושים רגישים. 4. תתוכנן רחבה עירונית פתוחה לציבור בפנינת הרחובות רוטשילד ודרך חברון. מידות הרחבה לא יפחתו מהמסומן בתשריט. רחבה זו תכלול עצים בוגרים וגינות בתיאום עם מחלקת תשתיות ופיתוח בעיריית ב"ש. ברחבה העירונית יותר: א. תאורה, גינות ואלמנט מים. ב. הקמת ריהוט רחוב, פרגולות וגגונים קלים. ג. חדר משאבות תת קרקעי עבור אלמנט המים, בקו בניין 0, מתחת לרחבה העירונית. 5. מעל לקומות המותרות תותר: בניית חדר יציאה לגג מחדר המדרגות ומהמעלית, חדר מכוונת של המעלית וחדרים למתקנים טכניים כגון מתקני מיזוג אוויר, הסקה, תברואה, מאגרי מים וחדרי משאבות וגנרטור וכדומה, כולל קירות מגן על מתקנים חיוניים בהתאם להנחיות הג"א. שטחים אלו יחושבו במסגרת שטחי השירות המאושרים. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות המותרות. 6. רצפות קומות החנייה יתוכננו ככל הניתן ללא שיפועים ובתכן הנדסי שישמור על האפשרות להסבתם בעתיד לטובת שימושים אחרים (כגון: תעסוקה, מלונאות, מלאכה נקיה וכדו'). 7. מתקנים טכניים, כניסות שירות, אזורי פינוי אשפה וכו' ימוקמו באזורים מוסתרים מהרחובות הסמוכים. 8. לא יותרו יחידות מסחר למטרת מרכולים או סופרים העולות על 350 מ"ר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חזית קומת הקרקע תתוכנן כחזית פעילה מלווה רחוב. 2. מפלס החנויות יהיה תואם למפלס הרחובות הגובלים ככל הניתן. 3. תותר הקמת חדרים טכניים שונים כגון חדרי חשמל וכדומה בחזית הרחוב בכפוף לתיאום ואישור אגף ההנדסה בעיריית באר שבע. 4. כניסות השירות, אזור הטיפול באשפה ואזור הפריקה והטעינה ימוקמו באזור נסתר כלפי חזית</p>

4.1	תעסוקה
	<p>הרחוב ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה, באישור מחלקת שפ"ע של עיריית באר שבע.</p> <p>5. פילרים ותשתיות הנדרשות למבנה עצמו, יפותחו כחלק מהמבנה, או כחלק אינטגרלי של גדר המגרש, בצורה מוסתרת ככל הניתן, ובמרחק משמעותי מאזור הכניסה למבנה. מיקום מדויק של התשתיות בחזית המגרש יפורט בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>6. קומות החנייה תהינה מבונות בחזיתות ובשפה עיצובית המשתלבת עם עיקר חזיתות המבנה. כל שטח החניה יהיה מקורה בגג במלואו.</p> <p>7. חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית באר שבע.</p> <p>8. ישולבו גינות גג במרפסות המדורגות במבנה במידת האפשר.</p> <p>9. כל הצנרת תותקן בתוך קירות המבנים, לא תותר התקנת כבלים או צינורות גלויים.</p> <p>10. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסתרו על ידי מסתורים או יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג יוסתרו וישולבו בחזית המבנה.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. במסגרת השטחים הפרטיים: פיתוח המעבר הציבורי, רחבות הכניסה, רחבות המסחר:</p> <p>א. יותרו תאורה וגינון.</p> <p>ב. תותר הקמת ריהוט רחוב לרבות שמשיות, שולחנות לבתי קפה, אלמנטי הצללה ופרגולות קבועים, בריכות נוי ומזרקות.</p> <p>ג. תיאסר בניית גדר הפרדה.</p> <p>ד. מי הגשם יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ה. לאורך הרחוב יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל בעיר באר שבע.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>בתא שטח מס' 6 מסומנים 4 שטחים בזיקת הנאה:</p> <p>1. זכות מעבר להולכי רגל בין הרחובות רוטשילד לרחוב הנגרים.</p> <p>א. רוחב המעבר לא יפחת מ-4 מטר וגובה תקרת המעבר לא תפחת מ-5.5 מטר.</p> <p>ב. יתוכנן כמעבר חופשי ונגיש להולכי רגל המחבר בין רחוב הנגרים לשדרות רוטשילד דרך שטח המגרש.</p> <p>2. רחבה עירונית בפינת הרחובות רוטשילד ודרך חברון.</p> <p>3. רחבת הכניסה למבנה מרחוב רוטשילד.</p> <p>4. זכות מעבר להולכי רגל לאורך חזית המסחרית הפונה לדרך חברון.</p> <p>א. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ-3 מטר וגובה תקרת המעבר לא תפחת מ-5 מטר.</p> <p>בשטחים אלה תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה על פי חוק, בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>- בשטחים המסומנים כזיקות הנאה ובשטח זיקת הנאה במפגש הרחובות רוטשילד ודרך חברון, יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל בעיר באר שבע.</p>



4.1	תעסוקה
ה	<p>הנחיות מיוחדות הנחיות בריאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לכל חנות במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'. 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.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש את המגרש כשטח פתוח לפעילות מסחרית, כגון: שולחנות לבתי קפה, גינון, לרבות שמשיות וכדומה.</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר תאורה וגינון. תותר הקמת ריהוט רחוב, פרגולות ברחבי השפ"פ, וגגונים קלים לחזית המסחרית. תיאסר בניית גדר או הפרדת השטח לעבר דרך חברון או רחוב הנגרים. תישמר אפשרות מעבר הולכי הרגל. שטח זה יתוכנן כשטח להשהייה וחלחול למי נגר עילי. יישמר מעבר המשכי ורציף של זיקת ההנאה המלווה את דרך חברון עד למפגש הרחובות דרך חברון והנגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות					עיקרי
	(2)	(2)	(2)	(2)	1 (1)						6	מסחר	תעסוקה	
250	0	0	0	0	15						6	תעסוקה	תעסוקה	
250	0	0	0	0	16	70 (5)	95 (4)	55000	22000 (3)	33000	5643	<סך הכל>	תעסוקה	

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:

לא תותר המרת שטחים עיקריים עבור מסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מסחר מלווה רחובות במפלס קומת הקרקע.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) א. שטחי השירות כוללים שטחי שירות כלליים למבנה וכן שטחי שירות עבור השימושים השונים: מרפאות, משרדים, מסחר וחניה. ב. מרפסות ומעברים חיצוניים לא יחשבו במניין שטחי הבניה.

(4) תכנית על קרקעית.

(5) הגובה המצוין הינו גובה גג המבנה. מעל מפלס זה יותרו יציאת חדרי מדרגות לגג טכני, חללים טכניים/מאגרי מים/חדרי משאבות ומתקנים טכניים. כמו כן, תותר הגבהת חזית המבנה להסתרת הקומה הטכנית כחלק מעיצוב חזית המבנה.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובכפוף לתנאים המפורטים להלן:
1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך לו כל המערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת נספח ליישום עקרונות לבנייה ירוקה, אשר יציג את מפרט האמצעים והפעולות שינקטו, כולל התייחסות להחדרת מי נגר, חסכון בצריכת מים שפירים, חסכון בצריכת האנרגיה, טיפול בפסולת ומחזור וכו"ב. הנספח יצורף לבקשה להיתר בנייה.
 3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה השלמת ביצוע סקר קרקע והעברתו לאישור המשרד להגנת הסביבה.
 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור היחידה הסביבתית באר שבע בנושאים הבאים:
 - (א). הקמת מתקנים להפרדת פסולת במקור.
 - (ב). אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
 - (ג). הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית באר שבע. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון ומערכות חירום. אישור היחידה הסביבתית יהווה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - (ד). אישור תכנית הפיתוח על-ידי היחידה הסביבתית כאשר תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות ניהול מי הנגר, מיקום מרכזי מחזור, פינוי אשפה, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.
 - (ה). תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית באר שבע. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה או מי מטעמו, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה-"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979.
 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרון המוסמכות.
 6. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום זיקות ההנאה בתא השטח.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>9. תכנית הנטיעות במדרכות שבהיקף המגרש בחזיתות הגובלות עם רחוב רוטשילד, דרך חברון והנגרים תהיה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>10. תנאי למתן היתרי בנייה להקמת מרפאות המאפשרות אשפוז, מרפאות כלליות ומכונים רפואיים יהיה קבלת חוות דעת של היחידה הסביבתית כי אין מטרדים ממגרשים סמוכים והם עומדים במרחק של 72 מטר מתחנת הדלק כמצויין בתשריט התכנית.</p> <p>11. היתרי בנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי הוועדה המקומית עיריית באר שבע.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה למקום בילוי (לרבות מסעדה, בית קפה, פאב וכיו"ב) ולכל שימוש אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית הפעילות המתוכננת עלולה לגרום לרעש לסביבה יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך ואישור היחידה לאיכות הסביבה, כי בהיתר הבניה מובטח כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות במבנה נשוא ההיתר לא צפוי לעלות על מפלס הרעש המרבי המותר לאזור מסחר.</p>	
תשתיות	6.2
<p>כללי - כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח במידת האפשר ובמסגרת המגבלות הנובעות מהמצאות התכנית בשטח עתיקות, כל קווי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח עליון), תאורה, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), מים ראשיים וצנרות ביוב, יהיו תת קרקעיים ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. ניקוז - ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס הרשות.</p> <p>ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.</p>	
חניה	6.3
<p>1. כל מקומות החנייה יתוכננו בתוך תחומי המגרש עפ"י תקן החנייה התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>2. תיאסר כניסה לחנייה מרחוב רוטשילד ודרך חברון.</p> <p>3. חנייה תפעולית ייעודית עבור שטחי המסחר לפריקה וטעינה תתוכנן בחצר המשק/ חזית אחורית או אזורים פנימיים במבנה ובכל מקרה לא בשטחי המסחר בחזיתות הפונות לרחוב רוטשילד ודרך חברון.</p>	
עתיקות	6.4
<p>כל עבודה בתחום השטח המסומן תתואם ותבוצע בתיאום ובאישור אשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) הנ"ל יבוצעו על ידי מגיש הבקשה להיתר הבניה על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	

<p>6.4 עתיקות</p> <p>היה וגילוי העתיקות יצריך שינויים בבקשה להיתר הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר הבניה ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סביבה ונוף</p> <p>לאורך הרחובות, בשטח זיקת ההנאה ברחבה הציבורית, בשפ"פ ובמפגש הרחובות רוטשילד ודרך חברון, יינטעו עצי צל ועצים בוגרים בתיאום עם לשכת התכנון. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל בעיר באר שבע.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>יותר שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותר תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים - סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. לא יותר שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>1. אוויר:</p> <p>א. יש לשמר אוורור טבעי מרבי בחניה העילית תוך שמירה על חזיתות מפולשות ככל הניתן, תוך עמידה בתקנות איכות אוויר של המשרד להגנת הסביבה לנושא חניה עילית.</p> <p>ב. תינתן עדיפות לאוורור טבעי באמצעות פתחי אוורור גדולים בקירות החניון.</p> <p>2. קרקע מזוהמת</p> <p>בהתאם לממצאי הבדיקה (סקר קרקע) ובמידה וישנם זיהומים בקרקע המצריכים טיפול, תכלול בקשה להיתר בניה נספח הוראות לטיפול בזיהומי הקרקע מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. חדרי טרנספורמציה ושנאים:</p> <p>א. תכנון פתחי חדרי השנאים (טרנספורמטורים) ומשאבות, כך שתהא חדירה מינימלית של רעש למרפאות ולמשרדים. לדוגמא, על ידי הוספת קיר שיחסום מעבר רעש ישיר.</p> <p>ב. כל שימוש קורן (חדרי שנאים/חדרי חשמל / חדרי טרפו, אנטנות בזק / אנטנות סלולאריות) יתוכנן על פי הנחיות חוק החשמל וחוק הקרינה בלתי מייננת, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. מניעת מפגעים בעת אירוע חירום/שריפה:</p> <p>ינקטו כל האמצעים למניעה של זיהום אוויר ומפגעים בעת אירוע שריפה או חירום, יותקנו קווי מים לכיבוי אש למניעת היווצרות מפגעים כתוצאה מאירוע במגרשים הסמוכים לתכנית.</p> <p>5. פסולת:</p> <p>א. פסולת בנייה - התכנית תכלול הוראות בדבר סילוק פסולת בניין הנוצרת בעת הבנייה, הריסה ו/או שיפוצים. 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. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון) התשנ"ט 1998. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ב. פסולת מסחרית:</p> <p>(1) פסולת תופרד במקור בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>(2) בשטח המגרש יוגדרו חדרי אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.</p>	<p>6.6</p>

6.6 איכות הסביבה	
	(3) יותרו אגירת פסולת מסחרית, משרדים ורפואית, וכן חדרים לאגירת אשפה. ג. פינוי אשפה מיקום וכמות פחי אשפה עיליים ו/או מוטמנים יעשה על פי הנחיות אגף שפייע של עיריית ב"ש.

6.7 בניה ירוקה	
	בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וכיו"ב הכל לפי ההנחיות התקפות לאותה העת.

6.8 ניהול מי נגר	
	יובטחו 10% שטחי אדמה להשהיית מי נגר וגינון בכל שטח התכנית יחד. תא שטח 101 יחושב כחלק ממניין שטחי השהיית הנגר והגינון הנדרשים. בנוסף, יותר פתרון טכנולוגי חלופי לטיפול במי הנגר: איסוף, איגום, טיהור ושימוש חוזר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.9 סטיה ניכרת סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי	
	רוחב המעבר הציבורי מסומן בזיקת הנאה לפי סעיף 4.1.2 "זיקת הנאה" הינו מחייב, כל סטייה מרוחב זה תהווה סטייה ניכרת.

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

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

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה	
---	--

