

594-כס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

71.12.2008
 95/115/03/5

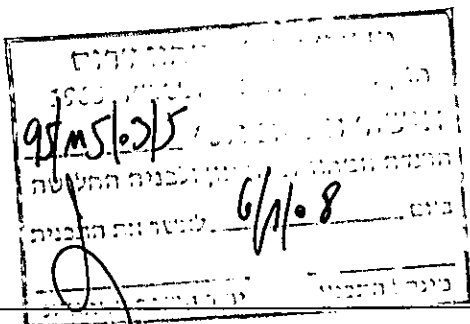
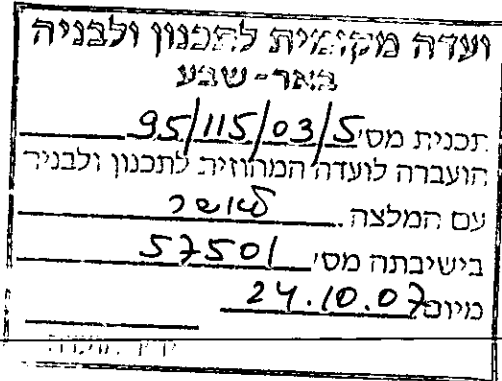
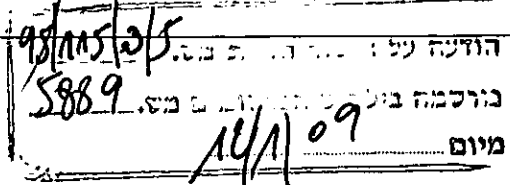
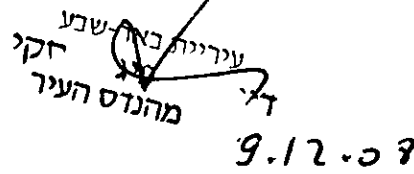
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 95/115/03/5

שם תוכנית: "קניון באר שבע"

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

הפרוייקט ממוקם על ציר מרכזי בעיר, שדרות טוביהו (דרך 25), העובר מהמע"ר מערבה דרך שכונות, ציר זה מהווה גם עורק תחבורה ציבורית חשוב.

מיקומו של הפרוייקט בשכונה ט' על גבול שכונות ה, יא ונאות לון מייצר מוקד של מסחר, שירותים ופעילויות ציבוריות.

בניית קניון ומגדל המשלבים בתוכם פונקציות ציבוריות לטובת תושבי הסביבה הקרובה והעיר כולה, כדוגמת בית אבות/דיור מוגן, מועדון ספורט, מכוני בריאות, פעילויות חברתיות שונות, בתי קפה הפתוחים לשדרות טוביהו, הקצאת שטח ירוק המשלב פיתוח סביבתי ומתקני משחקים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"קניון באר שבע"
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	95/115/03/5
1.2	שטח התוכנית	73.237 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף
	שלב	<ul style="list-style-type: none"> 3 מספר מהדורה בשלב
	תאריך עדכון המהדורה	3/12/2008
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • מפורטת • סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה. • כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק • ועדה מחוזית • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם
ברשומותיפורסם
רשומות

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 23

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

178,300	קואורדינטה X
573,300	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום
השטח שבין רחוב טוביהו מצפון, חלקה 7 בגוש 38110 ממערב, רחוב עין גדי מדרום, וחלקות 5 ו-6 בגוש 38110 ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית
שכונה טוביהו

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38110		חלק מהגוש	1,2,3,4,10	8,9,12
38081		חלק מהגוש		92
38122		חלק מהגוש		44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
20/115/03/5	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
20/115/03/5	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר ההוראות בתכנית 20/115/03/5 ממשיכות לחול.	2634	20/06/1980 ו תמוז תש"מ
1/113/03/5	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1/113/03/5. הוראות תכנית 1/113/03/5 תחולנה על תכנית זו.	1951	17/10/1973 כא בתשרי תשל"ד
3/113/03/5	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3/113/03/5. הוראות תכנית 3/113/03/5 תחולנה על תכנית זו.	1881	14/12/1971 כו בכסלו תשל"ב
44/115/03/5	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 44/115/03/5. הוראות תכנית 44/115/03/5 תחולנה על תכנית זו.	3899	4/7/1991 ד תמוז תשצ"א
תמ"א/3	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/3. הוראות תכנית תמ"א/3 תחולנה על תכנית זו.	2247	26/08/1976 ל באב תשל"ו
תמ"א/23	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/23. הוראות תכנית תמ"א/23 תחולנה על תכנית זו.	3366	30/07/1986 כג תמוז תשמ"ו
תמ"א/34/ב/3	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/3. הוראות תכנית תמ"א/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	5606	18/12/2006 כו בכסלו תשס"ז
תמ"א/34/ב/4	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/4. הוראות תכנית תמ"א/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/08/2007 ב באלול תשס"ז

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	3/12/2008	-	23	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	3/12/2008	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	3/12/2008	1	-	1:1250	מנחה	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	אילן מרכוס - אופק הנדסה	3/12/2008	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	נמרוד חלמיש	ינואר 2008	1	11	-	מנחה	נספח לשימור ולאגום מי נגר עילי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6812760			03-5189893	תל אביב	הלוחמים 1, תל אביב				מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6812760		03-5189893	הלוחמים 1, תל אביב		מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ				יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-5750421	הבונים 12, רמת-גן		מלון נאות מדבר בע"מ				בעלים
			08-6463660	כיכר מנחם בגין 1 באר-שבע		עיריית באר-שבע				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר	עורך ראשי
	03-6158001		03-6158000	בן-גוריון 1 בני ברק		יסקי-מור- סיון אדריכלים ומתכנני ערים					עורך ראשי
	03-6486433		6477083	הארד 7 תל אביב		אילן מרכוס אופק הנדסה					תנועה
	08-6518243		08-6460914	הגורן 6 פארק תעשייה עומר		נמרוד חלמיש					ניקוז

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת קניון הכולל פונקציות ציבוריות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד מאזור מלונאות ונופש לאזור מגורים מיוחד ומסחר, שצ"פ ודרך מוצעת.
- שינוי ייעוד משצ"פ לדרך מוצעת.
- קביעת זכויות הבנייה, תכליות ושימושים מותרים והוראות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה, הנחיות לחומרי גמר, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

73.237

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		52,000	52,000	0	מ"ר	מגורים מיוחד ומסחר
		1,400	1,400	-	מ"ר	שצ"פ
		0	(-) 15,154	15,154	מ"ר	מלונאות ונופש

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים מיוחד ומסחר	101	101,201,202
שצ"פ	201,202	202
דרכים	301,302,401,402,403,404	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מיוחד ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	חנויות מסוגים שונים, בתי אוכל, בתי קפה
ב.	משרדים
ג.	שירותים תומכי קהילה, כגון: מרפאות ומכוניס, פעילויות בידור ופנאי, כגון: בתי קולנוע, באולינג, מרכז פעילות לרד, לנוער ולגיל הזהב, מכללה, מוסדות עבור פעילויות חינוך משלימות, מכון בריאות וכושר, בריכה (תותר הקמת בריכה בתנאי שתיבנה במבנה סגור ואטום לרעש), סניף בנק, סניף דואר, מכון יופי, בית כנסת, מתקני משחקים, נקודות שירות סוללריות, טלויזיה רב ערוצית, שירותי עזר לאזרח - ש.ע.ל, תצוגות יצירה ואומנות מקומית, מתקן לרחיצת מכוניות. במקומות תחת כיפת השמיים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטיים, תיאסר הפעלת רמקול, מגביר קול, מכשיר הגברה או מכשירי קול כיוצא באלה בשעות ובמועדים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.
ד.	בית אבות, דיור מוגן לכ- 200 יח"ד
4.1.2	הוראות
א.	חומרי הגמר יהיו אבן, זכוכית, חיפויי אלומיניום ומתכת וכיוצ"ב.
ב.	א. בחזית הצפונית של המבנה לכיון שדי טוביהו יובטח שטח של לפחות 1/4 מאורכה עבור רחבות לבית קפה ומסעדה וכיוצ"ב. ב. גג הקניון יתפקד כמפלס הקרקע של המגדל (כ"חזית חמישית"). הפריקה והטעינה יהיו תת קרקעיות בלבד.
ג.	פריקה וטעינה
ד.	א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת היתר בנייה. ב. יותרו חניות עיליות ותת קרקעיות. ג. החניה העילית תהיה מגוננת, לכל רצף של 5 מקומות חניה ינטע עץ בוגר בעל עלווה רחבה. ד. תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה לשימושים האחרים.
ה.	מרתפים
ו.	פיתוח
ז.	זיקת הנאה למעבר ברכב
ח.	מיגון אקוסטי

למעבר ברכב	רכב למגרשים 5,6 הגובלים בתכנית ממזרח. זיקת ההנאה כאמור תירשם בספרי המקרקעין.
ה. מיגון אקוסטי	במידה וידרש מיגון אקוסטי כתוצאה מהפעלת הרכבת בשדרות טוביהו אזי, המיגון יבוצע ע"י יזם התכנית.
ט. בנייה ירוקה	הבנייה תעמוד בקריטריונים של בניה ירוקה, בדגש על שימוש באנרגיה חלופית, בידוד, התאמה סולרית, בחירת חומרים בעלי השפעה סביבתית פחותה, יישום של גגות ירוקים, פיתוח סביבתי תואם אקלים, מערך הפרדה ופינוי פסולת למחזור, התקנת מתקנים לרכבי אופניים וצירים מוצלים לחולכי רגל.

4.2	שצ"פ
4.2.1	שימושים
א.	פיתוח סביבתי אינטנסיבי
ב.	חנית אופניים
ג.	תינתן זיקת הנאה בתחום המסומן לכך בתאי שטח 201,202 על-מנת לאפשר מעבר רכב לתא שטח מס' 101. זיקת הנאה כאמור תרשם בספרי המקרקעין.
ד.	בתא שטח מס' 201, תותר סלילת דרך שתחבר את המתחם עם שד' טוביהו ומיקומה הסופי יקבע בשלב היתר הבניה.
ה.	לא תותר כל בנייה בשצ"פ פרט לרמפה ולחיבורה לחניון המסחרי (תא שטח 101) ולמתקני הצללה, ביתן שומר ושירותים ציבוריים בתא שטח 202.
4.2.2	הוראות
א.	פיתוח השצ"פ יבוצע ע"י יזם ומגיש התכנית.
ב.	בתא שטח מס' 202, זיקת הנאה המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום, מיועדת למעבר ורמפה עיליים בלבד, ובמקום המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום בתוספת סימון של מנהרה מעבר תחתי, מיועד למעבר רכב במפלסים תת קרקעיים בלבד.
ג.	תינתן זיקת הנאה לציבור במסגרת תאי שטח מס' 201,202 עפ"י המסומן בתשריט.
ד.	התחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה בתא שטח 202, הוא התחום המירבי בו תותר בניית רמפה. מיקום הרמפה בפועל יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי וסביבתי באישור מהנדס העיר.

4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
א.	דרכים עפ"י הגדרתם בחוק
ב.	מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית
ג.	פיתוח סביבתי

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמירות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב- %				גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סח"כ שטחי בניה	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				מעל הכניסה הקובעת
5	10	10	-	3	-	-	300	10	30	-	-	30	50,514	2	אזור למלונאות ונופש		
שצ"פ															8,319	-	
דרכים															14,404	-	
סה"כ															73,237		

מצב מוצע

אחוזי	קניין ביו (מס')	מסמך קומות		זכיה (מס')	צנזורה (מס')	מס' (מס')	תכנית (מס')	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר (3)		שטח בניה במ"ר (3)		מס' (מס')	גודל מרובע (מ"ר)	מס' (מס')	עיר
		מסמך קומות	מסמך קומות						מסמך קומות	מסמך קומות	מסמך קומות	מסמך קומות				
לפי המסומן בתשריט ובנספח התנועה	3	3	35	3	-	56	129,000	70,000	11,000	17,000	31,000	קניון	101	42,193		
		13	55	200	14,000	4,000	10,000	מגדל								
				200	143,000	-	70,000	11,000	21,000	41,000	סה"כ					
		1	-	-	1,400	-	1,000	5	-	400	-		7,362	202		

- (1) כולל גובה קומת מתקנים טכניים.
- (2) לא כולל קומת מתקנים טכניים.
- (3) יותר נייד שטחי בנייה בין השימושים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת למתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך, אך לא תותר העברת שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- (4) עבור מתקני הצללה, ביתן שומר, שירותים ציבוריים.
- (5) עבור רמפה תת קרקעית.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאי להיתר בניה
א.	היתר הבנייה ינתן על-ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
ב.	הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי וסביבתי ע"י יוזם ומגיש התכנית (בהתאם לסעיף 6.9) לכל תחום התכנית לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים, ואישורה ע"י הועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר.
ג.	הבטחת שילוב במבנה של שטחים לשימושים תומכי קהילה כגון המפורט ברשימת השימושים שבסעיף 4.1.1 ג. בשטח של לפחות 2,000 מ"ר מתוך סה"כ זכויות הבנייה המותרות.
ד.	הגשת נספח הסדרי תנועה וחניה המאושרים ע"י רשות התימור.
ה.	הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית. הפריקה והטעינה תהיה בקומה תת קרקעית בלבד.
ו.	אישור משרד הבריאות.
ז.	הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
ח.	עפ"י סעיף 6.8 א., ד.
ט.	היתר בנייה עבור שימושים במגדל אשר עלולים להוות מטרד אקוסטי לדיוור המוגן/בית האבות, יחייבו קבלת אישור של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע. היתר בנייה שיכלול מערכות מיזוג אוויר או מדחסי מקררים וכל שימוש אחר באישור מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה אשר הפעילות המתוכננת בו עלולה לגרום לרעש לסביבה, ינתן באישור אקוסטיקאי מוסמך לאחר בדיקה תקנית ובאישור היחידה לאיכות הסביבה, כי מפלס הרעש המירבי הצפוי מהפעילות בשימוש המבוקש לא צפוי לגרום לחרגה ממפלסי הרעש שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים. בסמכות היחידה לאיכות הסביבה, לדרוש ממגישי הבקשה להיתר הגשת דו"ח אקוסטי שיפרט את האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש כאמור. היתרי הבנייה לקניון ולחניון התת קרקעי יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.

6.2	עתיקות
א.	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%.

6.3	דרכים וחניה
א.	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה בתכנית מתאר באר שבע.

6.4	הנחיות כלליות לתשתית
א.	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ב.	כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג.	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
ד.	בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ה.	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.5 הפקעה לצורכי ציבור	
א.	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 חלוקה ורישום	
א.	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.7 הריסה	
א.	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט התכנית.
ב.	פסולת הבניין תמוחזר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית באר שבע.

6.8 חשמל																			
א.	תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.																		
ב.	בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.																		
ג.	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :																		
ד.	לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td> <td>5.00 מ' -</td> <td>6.50 מ' 8.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> <td>9.50 מ' -</td> <td>13.00 מ' 20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>-</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מס' הקו	מהתיל הקיצוני		א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
מס' הקו	מהתיל הקיצוני																		
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'																	
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'																	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'																	
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'																	
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'																	

6.9 תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי וסביבתי	
א.	תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי תפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, פירוט חומרי גמר, טיפול בגגות המבנים וכיוצ"ב, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, גינון וצמחיה (כולל בתי גידול לעצים רחבי נוף), מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי איוורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, חמרי הגמר של אלמנטים כגון: רמפות כניסה ויציאה מחניונים, מדרגות וכיוצ"ב.

6.10 תנאי לאיכלוס	
א.	אישור אקוסטיקאי מוסמך כי הותקנו במבנה או במתקן נשוא ההיתר כל האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המירביים המפורטים בתקנות מניעת מפגעים (מניעת רעש).
ב.	קבלת אישור מהנדס העיר בדבר השלמת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בתחום התכנית לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים ע"י יוזם ומגיש התכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מאישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ</i> ח.ג. 513872499	מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ			מגיש התוכנית
	<i>מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ</i> ח.ג. 513872499	מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ			יזם בפועל
	<i>מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ</i> ח.ג. 513872499	מלון נאות מדבר בע"מ			בעלי עניין בקרקע
	<i>יסקי, מוד, סיון שותפות מוגבלת</i> ש.מ. 590222129 רח' בני ברק 1 בני ברק 51202	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים			עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. **שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹³		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X	X	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X	X	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		95/115/03/5		
		שם התוכנית	1.1	
		קניין נא-אר-2		
		מחוז		
		3173		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	נוספים (5)

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יו"ר' 110 (שם), מספר זהות 01071751C,
1. אני ערכתי את תוכנית מס' 95/115/03/5 ששמה קניין באר-ע"מ (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אצ"ר' כס"ו
מספר רשיון 00004055

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אילן מרכוס מנוע"ה נסמח מנוע"ה

ב. יאקנה קאופמן 331 מ"צ"ה

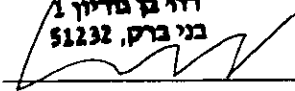
ג. נמרז' מל"ש ספח שי"ור אילן מ'נ"ר ע"מ

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יסקי, מוז, סיון שחמ"ת מ"ב"ל
ט.מ. 550222129
רח' בן מרדוך 1
בני ברק, 51232

חתימת המצהיר

6.12.08
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה (מרוץ חליל) (שם), מספר זהות - _____

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השותפתי בעריכתה של תוכנית מס 95/115/03/5 ששמה קניון באר שש (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום ניקול שלא חלה לגביו חובת רישוי. אני השותפתי בעריכת 1 ערכתי את הנושאים נספח אישורי ניקול בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לזכרון הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

154.08

הנדסת טכניקה ופיקוד
הגורן 6 סארק תעשיות עומר
טלפון: 08-6460914

תאריך

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: EL 4329

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 9.6.03 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יעקב קאופמן
מהנדס ומודד מוסמך
מ.ר. 679
חתימה

679
מספר רשיון

יעקב קאופמן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 9.3.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יעקב קאופמן
מהנדס ומודד מוסמך
מ.ר. 679
חתימה

יעקב קאופמן
מהנדס ומודד מוסמך
מ.ר. 679
679
מספר רשיון

יעקב קאופמן
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איתחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איתחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר		ל"ר
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ל"ר		ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ל"ר		ל"ר

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.