

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

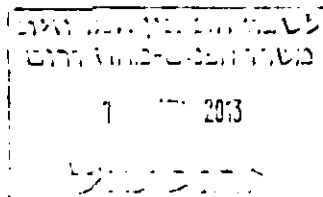
תוכנית מס' 154/108/03/5

שם תוכנית: בינוי מגורים, מסחר ומוסדות ציבור במתחם מתנ"ס טאובל, שכונה ג' - באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: מפורטת



אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד התכנון והבניה - מחוז הדרום הוועדה המקומית החליטה ביום: <u>18/11/13</u> לאשר את התוכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>30/11/14</u> תאריך <u>יו"ר הוועדה המקומית</u>	
--	--

--	--

--	--

הת A12 J001

דברי הסבר לתוכנית

מגרש זה הנמצא סמוך למעונות הסטודנטים בשכונה ג' כבר זמן רב אינו מנצל את גודלו והפוטנציאל הגלום בו.

חברת השתתפויות בנכסים יזמה במקום פרויקט מגורים בהיקף של 207 יח"ד בגודל מ-3 חד' ומעלה שישלב בתוכו מרכזון מסחרי ואף יתן מענה לפעילות הציבורית היחידה המתנהלת כיום במתנ"ס הקיים, כל זאת בשילוב מלא מבלי שתהייה הפרעה הדדית בין פונקציות השונות. החנייה בפרויקט למגורים הינה תת קרקעית, לשירותי המסחר החנייה היא עלית. הפרויקט אמור לתת מענה לצרכי המגורים בסביבת האוניברסיטה ובית החולים ובד בבד גם לצרכי המסחר החסרים בסביבה זו לחלוטין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

בינוי מגורים, מסחר ומוסדות ציבור במתחם
מתנ"ס טאובל, שכונה ג' – באר שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

154/108/03/5

מספר התוכנית

15.341 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1

תאריך עדכון המהדורה 28.11.2013

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לפי סעיף בחוק

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

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

קואורדינטה X 181 550
קואורדינטה Y 574 100

1.5.2 תיאור מקום שכי' ג' באר שבע**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** באר שבע רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע
יישוב באר שבע

שכונה ג'
רחוב ארלוזורוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38026	• מוסדר	חלק מהגוש		92,93,49
38127	• מוסדר	חלק מהגוש		15,21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
83/108/03/5	* שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 83/108/03/5 ממשיכות לחול.	3600	11.12.88

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		18		28.11.13	אריקה לאוב	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	28.11.13	אריקה לאוב	ועדה מחוזית	
נספח בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		1	28.11.13	אריקה לאוב ישראל צוויק	ועדה מחוזית	
נספח תנועה וחנייה	מנחה	1: 250		1	28.11.13	זהבה שפיגלר	ועדה מחוזית	
נספח עצים בוגרים ועצים לשימור	מנחה	1: 250		1	11.10.2012	יעקב גולן אריקה לאוב	ועדה מחוזית	
נספח בדיקת הצללה	מנחה		30	1	02/2013	אביתר הראל מנחם אופיר יעקב נהון	ועדה מחוזית	

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 יזם ומגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ישראל ליבמן	05091953		השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ	520028101	רח' בית הדפוס 12 ירושלים	02-6550683	054-4990328	02-6550684	Israel@rep.co.il

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			רשות הפיתוח (באמצעות מנהל מקרקעי ישראל)		התקווה 4, באר שבע	08-6264333		08-6264250	
• בעלים			עיריית באר שבע		ת.ד. 15 באר שבע	08-6463666			
• חוכר	ישראל ליבמן	05091953	הסוכנות היהודית לארץ ישראל		קינג גורג 48, ירושלים 9100	02-6202222	054-4990328	02-6202229	Israel@rep.co.il
• חוכר			אוניברסיטת בן גוריון	786752	ת.ד. 653 באר שבע 84105	08-6461111			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	026936856	25275	אריקה לאוב אדריכלים	512405994	ת.ד. 1291 באר-שבע	08-6209393	054-4266536	08-6209397	Erica.loeb@gmail.com
מודד	מודד	051219616	598	חצב הנדסה ומדידות	511545287	יהודה הנחתום 4 באר-שבע	08-6237683	052-6882402	08-6232550	hazav@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תנועה	068314160	33664	זהבה שפיגלר הנדסה ותנועה		ת.ד. 5623 יבנה	08-9322173	052-3330386	08-9322173	nilyy@netvision.net.il
יועץ פיתוח	יועץ פיתוח	68086883	68086883	צוויק אדריכלות ועיצוב סביבה בע"מ	514318278	יעלים 19 מיתר	077-7518053	050-4341128	077-7665016	Zwick51@landscape-architecture.co.il
אגרונום	אגרונום	030565808		יעקב גולן – אדריכל נוף ואגרונום	030565808	ת.ד. 1532 85025 מיתר	08-6512984	050-7489852	08-6512985	yaacovg@012.net.il

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	

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**

א. הקמת מתחם מגורים משולב במסחר ומבנה ציבור (מתנ"ס) בשכונה ג' באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"שטח למבני ציבור" ליעוד משולב "מגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור".
- ב. קביעת זכויות ומגבלות בנייה ל- 207 יח"ד, 1,050 מ"ר מסחר ו- 750 מ"ר מוסדות ציבור.
- ג. קביעת השימושים המותרים.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הוראות בנייה לרבות חלוקת שטחי הבניה למגורים, מסחר ומבני ציבור, פתרונות חנייה, גובה הבניינים, וכמות יחידות הדירה.
- ו. קביעת הנחיות לפיתוח המגרש.
- ז. קביעת קווי הבניין אשר תעשה בהתאם למהות היעודים, השימושים ואופן הפיתוח השונה במהות מהתכנית המאושרת.
- ח. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי הבנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	15.341 דונם
--------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוכם 3,160 עבור מרפסות מקורות		28,000	28,000	-----	מ"ר	מגורים
		207	+ 207	-----	מס' יחיד	
		1,050	+ 1,050	-----	מ"ר	מסחר
		750	- 11,203	11,953	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1				
דרך מאושרת	101-100				
שטח לעתיקות				1	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	בדונם	יעוד		אחוזים	בדונם	יעוד
87.40	* 13.281	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		87.40	* 13.281	שטח למבני ציבור
12.60	2.060	דרך מאושרת		12.60	2.060	דרך מאושרת
100	15.341	סה"כ		100	15.341	סה"כ

* שינוי השטח נובע מעידכוני מדידה ושינויי גבולות מול תב"ע מאושרת...

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים, מסחר ומבנים מוסדות ציבור – תא שטח 1

4.1.1 שימושים

- א. בניית 207 יח"ד מגורים בגדלים של 3 חד' ומעלה + מרפסות מקורות וחניה תת קרקעית.
 ב. מתחם מסחרי עם חנות מזון שכונתית וחנויות קמעונאיות קטנות וחניה עילית..
 ג. הקמת מבנה ציבור מעל למבנה המסחרי בקומה א' עם גישה מהאזור המשותף בק"ק כולל שימוש במרפסת גג.
 ד. הקמת תחנת הטרינספורמציה בתחומי המגרש בתאום עם חח"י.

4.1.2 הוראות

1. במגרש יותר לבנות 207 יח"ד ב- 5 בניינים עפ"י תכנית הבינוי. בבניינים בני 7 ו- 14 קומות מעל קומת הקרקע. 2. הדירות ייבנו עפ"י טבלת זכויות הבנייה בגדלים של שלוש חדרים ומעלה, בשטח מינימלי של 100 מ"ר נטו. 3. תותר הקמת מרפסות מקורות. שהשטח המיועד להם לא ניתן להמרה למטרה אחרת. 4. האזור המסחרי והמתני"ס יופרדו משטח המגורים, כמו כן החנייה שלהם. 5. תתוכנן כניסה רגלית לבניינים מהרחובות הגובלים לחולכי רגל בנוסף לקשרים בתוך המגרש. הכניסות מהרחוב יהיו במפלס המדרכה. 6. הבניינים ידורגו בקומות העליונות ויתוכננו מרפסות מוגדלות. 7. השטח הפתוח יהיה בלב המגרש בין בנייני המגורים וישמש את בנייני המגורים בלבד. מפלס הגינה יגונן ויישתלו בו עצים – יש לדאוג לעומק אדמה מתאים. 8. בבניינים המזרחיים תותר הקמת דירות גן במפלס קומת הקרקע, כמו כן יש לדאוג ללובי משותף ראוי בשטח מינימלי של 80 מ"ר לבניין. 9. לכל דירה תתוכנן מרפסת בשטח של מינימום 12 מ"ר. מרפסות אלו לא ניתן לצרף לשטח הדירה (לסגור). 10. בכל דירה יקבעו פתחים צפון ודרום. 11. חזיתות מזרח מערב יצללו באופן מיטבי, פרט הצללה יהווה תנאי להיתר בנייה. 12. מרווח בין בניינים לא יקטן מהמפורט בתכנית הבינוי. 13. לא יותר קו בניין 0 למרפסות זיזיות לכיוון רח' גוש עציון. 14. מחסנים בדירות גן ישולבו בבנייה בקוי הבניין המותרים כחלק בלתי נפרד מדירת המגורים. 15. בתכנית הפיתוח תיכלל בריכת מים ומזרקה לשימוש המגורים. 16. בניית חנייה עילית למסחר ותת קרקעית למגורים כולל כניסות ויציאות עפ"י תכנית תנועה ובינוי. 17. שטח פתוח משותף ומגוון מרכזי כולל שבילי גישה אל המבנים והרחובות.	א. הוראות בינוי
1. גובה הבניינים המירבי יהיה עד 14 קומות מעל לק. קרקע בגובה שלא יעלה על 52 מטר כמפורט בסעיף 5. הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין עד מפלס הגג העליון. מעל מפלס זה יותרו, מעקות, מבני גג ומתקנים בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. 2. מתקני הגג יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. 3. ההפרש בין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין, מפלס המדרכה הגובלת ומקבילה לכניסה הקובעת לבניין, לא יעלה על 0.6 מ'. מפלס המדרכה יימדד מקו הרחוב במרכז החזית. 4. אופי הבנייה תהיה מרקמית, לכיוון הרחובות הגובלים ימוקמו בניינים בני עד 8 קומות (כולל קומת קרקע) ובצידו הצפוני של המגרש נתן למקם בניינים של עד 14 קומות מעל קומת קרקע	ב. גובה בניינים

		5. תותר קומת מרתפים לצורך בניית חניה תת קרקעית או שטחי שירות אחרים. מבנה המרתף לא יבלוט מעל לפני הקרקע הסופיים.
ג.	עיצוב אדריכלי / הצללה וחומרי גמר	1. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר למעט קרמיקה. 2. הקומות העליונות ידורגו כך שתכנית הקומה העליונה לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. 3. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 10 מ' לאורך רח' ארלוזורוב. 4. בתחום התכנית לא יותרו גגות רעפים. הגג יהיה שטוח. 5. בחזיתות הפונות לרחובות הראשיים יש לתכנן מרזבים מוסתרים המחברים למערכת הניקוז העירונית התת קרקעית בתחום המגרש. 6. עיצוב גגות מבני הציבור, המסחר והמשק יתחשב בנצפות הגגות מהבניינים. 7. לחזית רח' ארלוזורוב יותרו מרפסות זיזיות – עד קו 0. שטח כולל של המרפסות - 3,160 מ"ר שלא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש למטרה שונה. 8. חלונות הפונים לכיוון מזרח/מערב יהיו מוצללים ע"י אלמנטים שיפורטו בתכנית.
ד.	שימושים מסחריים	1. שילוב עסקי מזון, יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות. 2. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים ומבנה הציבור. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 3. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 5. 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. 6. חנות המזון בשטח עד 650 מ"ר. 7. יותרו חנויות לממכר מזון, שרותים בנקאיים, סדקית, צרכי משרד, מספרות, מסעדות, מאפיות. לא יותרו השימושים הבאים: פאבים ומועדונים, חנויות לחומרי בניין ועסקים מזהמים וכל שימוש אחר המהווה מטרד למבני המגורים הסמוכים, עפ"י חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה. 8. הצללה של מתקני משחק ופינוט ישיבה ע"י עצים או מתקנים כגון: פרגולות ויריעות צל.
ה.	שימושים ציבוריים	1. תותר הקמת מתנ"ס בשטח של 750 מ"ר על גג המבנה המסחרי כולל שימוש במפלס הגג למרפסות פתוחות. הגישה למתנ"ס מקומת הקרקע ללא זיקה לקומה המסחרית.
ו.	הוראות פיתוח	1. השטח הפתוח במגרש יגונן. יינטע עץ לכל שלוש חניות עיליות. 2. במידה ובאזור הפתוח במגרש יפותחו אזורי שרות לפריקה וטעינה, תיבנה גדר אשר תסתיר את המבט אל החצרות. אופי הגדר ופרטיה יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח. 3. פתחי האיוורור של החניון התת קרקעי ישולבו בפיתוח בחצר המגורים. 4. מעל המרתף תובטח אדמת גן בעומק של 1.5 לנטיעת עצים במקומות שיסומנו בתכנית הבינוי והפיתוח, העצים יינטעו במפלס הקומה בעציצים שקועים. 5. לא תותר פריקה וטעינה מהחזית הקדמית של המבנים, הפונה לרחוב פינוי האשפה תהייה בשיטה מוטמנת. 7. רצועה של 2 מ' אדמה גננית תשולב בחלק המזרחי והמערבי של המגרש לאדמה מחלחלת. 8. סימון עצים ייעשה בנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית. 9. רחבות כיבוי האש ישתלבו בפיתוח המגרש.
ז.	עתיקות	1. רשות העתיקות הגדירה שטח בגודל 1,600 מ"ר שיש לחופרו לפני העלייה לשטח כתנאי לקבלת היתר הבנייה.
ח.	חברת ניהול	1. תוקם לאתר חברת ניהול נפרדת או משותפת לכל המתחמים.

4.2 שם ייעוד: דרך ציבורית 100,101**4.2.1 שימושים**

- א. העברת תשתיות.
 ב. מעבר לכלי רכב והולכי רגל.
 ג. תאורה וגינון.

4.2.2 הוראות

א.	הוראות בינוי	1. תאסר בנייה מכל סוג שהוא.
		2. תותר העברת תשתיות.
		3. יותר גינון ותאורה.
		4. תותר הקמת ריהוט רחוב.
		5. יותרו חניות בהתאם לנספח תנועה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (דונם)		שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	13.7205	מגורים	(2) 28,000	6,500	---	46,500	338	207(3)	15	25	52	16	---	לפי תשריט (4)			
			חנייה	---	---	12,000							---					
			מסחר	1,050	400	---	1,450	10	---	---	1	---						
			מבני ציבור	750	200	---	950	7	---	---	1 (1)	---						

(1) מעל קומת המסחר

(2) 3,160 מ"ר מסך זכויות הבנייה לשטחים עיקריים ישמשו לצורך תכנון מרפסות מקורות בלבד. לא ניתן להמיר שטחים אלו לשטחים עיקריים. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת לתכנית.

(3) לא תותר תוספת ליחידות הדיור. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה נכרת לתכנית.

(4) בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. מתן היתר בנייה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- ב. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה הכנת תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח, בקנ"מ 1:100 שתאושר על ידי מהנדס העיר. התכנית תתוכנן תוך התאמה לאקלים המדברי ותכלול את הרחובות הגובלים במגרש. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנה, עקרונות השילוט וחתכי בניין טיפוסיים, פתרון פריקה וטעינה, דרכים ומדרכות, חניות, דרכי גישה לרכב חירום והצללה ולרכבי שירות, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, גדרות, מעקות, מדרגות ופיתוח שטח, גינות ונטיעות, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, מעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ציבורית, אלמנטי הצללה וכל נושא אחר לפי דרישות מהנדס העיר.
- ג. תאום נושאים סביבתיים תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום ההיתר עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ב"ש.
- ד. יש לבצע תאום עם רשות התעופה האזרחית.
- ה. תאום תשתיות תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, 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 המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל המערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומימי ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ו. עתיקות - בשטח המסומן כשטח ג' בדו"ח רשות העתיקות יש לבצע חפירה בשטח של כ- 1,600 מ"ר כתנאי לקבלת היתר הבניה.
- ז. תנאי להיתר הבניה למבנה המסחרי יהיה בניית מבנה הציבור, הכיכר הציבורית והשבילים הכלולים בתכנית. תנאי לאכלוס המבנה המסחרי יהיה השלמת בניית מבנה הציבור לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ח. היתר בנייה למבנה המגורים יכלול את פיתוח חצר המגורים הפנימית ושבילי הגישה אליה. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה המגורים יהיה השלמת פיתוח החצר הפנימית, שבילי הגישה וכן פיתוח רחוב ארלוזורוב בתכנית.
- ט. תנאי לאיכלוס הבניין: יש להקים חברת ניהול לכל מתחם הבניינים – ניתן להפריד לצורך כך את בנייני המגורים מהמסחר והציבורי.
- י. היתר בנייה למבנה המסחרי ומבנה הציבור יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
- יא. תנאי להיתר בנייה למבנה או מתקן שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו רשות התעופה האזרחית.
- יב. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט

6.2 בטיחות טיסה

תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.3 חנייה

- א. החנייה תהייה בתחום המגרש. חנייה עלית לצרכי המסחר והמתנ"ס וחנייה תת-קרקעית עבור המגורים. החנייה למגורים תהייה עפ"י 1.5 חנייה לדירה בשטח עד 120 מ"ר נטו ומעל - 2 חניות/ליחיד.
- ב. בחנייה עלית יש לשתול 1 עץ כל 3 חניות.
- ב. תעשה הפרדת חניות בין המגורים לשימושים אחרים.

6.4 עצים בוגרים

6.4.1 נספח עצים בוגרים לתכנית:

- א. לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה, לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף במסמך וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית
- 6.4.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתקי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ אתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), וגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.4.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, המאושרים ע"י אגרות מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרות מומחה. תנאי לקבלת טפס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.4.4 הוראות בנוגע לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית. מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.5 חשמל ותשתיות

6.5.1 חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.5.2 פיתוח תשתיות

- כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומיים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות בתאום עם מהנדס הרשות.
- קו ניקוז קיים בתחום המגרש ישולב במבנה ובתכנון העתידי בתאום עם משרד מהנדס העיר.
- בד בבד עם הקמת הפרוייקט יבוצע שדרוג קווי הביוב בתאום עם תאגיד המים והביוב.

6.6 הנחיות סביבתיות

6.6.1 שפכים:

- לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים שאיכותם נופלת מאיכות שפכים סניטריים.
- מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.

6.6.2 אזורי טעינה ופריקה:

- אזורי הפריקה והטעינה יהיו רחוקים ככל האפשר מאזורי המגורים, על מנת לצמצם למינימום קונפליקטים פוטנציאליים.

6.6.3 זיהום אוויר:

- מטבחים ומסעדות מבשלים, העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן יצוידו במערכת מינדפים מתאימה שתכלול בנוסף: מסננים עוצרי שומנים, חלקיקים, מסנן פחם פעיל. נקודת הפליטה תהייה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג הבניין הגבוה בסביבה ובמיקום שיבטיח כי אוויר המטבחים לא יפלט לדירות המגורים.
- יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם או במזוט.
- מפלט הגנרטור יחובר לארובה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג המבנה הגבוה בסביבה, על מנת להבטיח כי אוויר מזוהם לא יפלט לדירות המגורים.

6.6.4 רעש:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה חו"ד אקוסטקאי מוסמך, כי הפעילות הצפויה באזור המסחרי לא צפויה לגרום למטרדי רעש למגורים כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990) ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש התשנ"ב 1992).
- במתחמים פתוחים ו/או שאינם מוגנים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר למגורים הסמוכים.
- גדרי המכונות הכלולים מעליות, גנרורים ומשאבות מים יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקן הישראלי 1004, נובמבר 1981.

6.6.5 פסולת:

- א. חדרי האשפה ימוקמו באופן שיאפשר נגישות למשאיות על משטח אטום עם שיפועים האפשריים שטיפה וניקוז של תשטיפים.
- ב. רצפת חדר האשפה תהייה יצוקה מבטון מזויין מוחלק ע"י אליקופטר בשיפוע של לפחות 1.5% לכיוון תעלת הניקוז.
- ג. תעלת הניקוז תהייה מכסה בסככת ברזל.
- ד. יש להתקין נקודת מיים לשטיפת המשטח ומתקני האצירה, באופן שלא יפריעו לפינוי.
- ה. כל פסולת ברת מיחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכדומה) תופרד ותפונה למיחזור, בהתאם למערך הקיים בעיריית באר שבע. עסקים עתירי פסולת ברת מיחזור (כדוגמת מרכולים) יחוייבו בהפניית הפסולת הנ"ל למחזור ללא קשר למערך הקיים בעירייה.

6.6.6 חומרים מסוכנים:

לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חו"מס ו/או בעלי פוטנציאל ייצור פסולת רעילה.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע חפירות	הגשת בקשה להיתר
2	בניית מגורים (ניתן לבצע ב-2 שלבים)	ביצוע החפירות
3	בניית מסחר + ציבורי	ביצוע בד בבד

7.2 מימוש התוכנית

תוך 15 שנה

8. חתימות

מגיש ויוזם התוכנית	שם: השתתפויות בנכסים בישראל בשם הסוכנות היהודית לא"י	חתימה:	תאריך:
	השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.		9/12/13
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
	520028101		
עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ		2/12/13
			מספר תאגיד: 512405994
בעל עניין בקרקע	שם: רשות הפיתוח (באמצעות מנהל מקרקעי ישראל)	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: הסוכנות היהודית לארץ ישראל	חתימה:	תאריך:
	השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית באר שבע	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: אוניברסיטת בן גוריון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: 786752