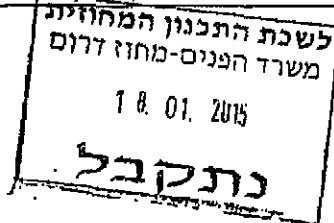


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 214/102/02/5

שם תוכנית: מגרש 6 שד' רוטשילד, דרך חברון ב"ש



מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: תכנית מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 24/1/15 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור חשר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור חשר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית האריד</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו לאפשר באזור המוגדר כמרכז מטרופוליני הקמת בניין מסחר ומשרדים. המגרש ממוקם בין הרחובות שד' רוטשילד דרך חברון ורח' הנגרים המהווה מיקום אסטרטגי. במרכז המגרש קיימים קברים במפלס הקרקע אשר לא מאפשרים חנייה במפלס תת הקרקע. התכנון המוצע במפגש הרחובות דרך חברון ורוטשילד מכיל כיכר עירונית, קומת קרקע מסחרית ומעליה קומות משרדים. החזיתות לרחובות הגובלים יבנו בקו בנין 0 תחינה מסחריות במידת האפשר בהתייחס למגבלת הקברים. בעת קביעת השימושים נלקחו בחשבון מרחקים מתחנות דלק הקיימות ועתידיות באזור בהתאם להנחיות תמ"א 18.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגרש 6 שד' רוטשילד, דרך חברון ב"ש	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	214/102/02/5	
1.2	מספר התוכנית	13.806 דונם	
1.3	שטח התוכנית	מילוי תנאים למתן תוקף	
1.3	מהדורות	מספר מהדורה בשלב 1	
1.3	שלב	תאריך עדכון המהדורה 3.12.14	
1.4	סוג התוכנית	תוכנית מתאר	יפורסם ברשומות
1.4	סיווג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
1.4	סוג התוכנית	כן	
1.4	סיווג התוכנית	ועדה מחוזית	
1.4	סיווג התוכנית	לפי סעיף בחוק	
1.4	סיווג התוכנית	לא רלוונטי	
1.4	סיווג התוכנית	היתרים או הרשאות	
1.4	סיווג התוכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.	
1.4	סיווג התוכנית	סוג איחוד וחלוקה	
1.4	סיווג התוכנית	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	
1.4	סיווג התוכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
1.4	סיווג התוכנית	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינטה X	572250
		קואורדינטה Y	181130
1.5.2	תיאור מקום	פינת הרחובות שד' רוטשילד, דרך חברון ורחוב הנגרים ב"ש	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר שבע
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	נפה	באר שבע
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	יישוב	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה רחוב מספר בית	מתחם דרך חברון רוטשילד, חברון, הנגרים לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38014	מוסדר	חלק מהגוש	-	19,27,28
38041	מוסדר	חלק מהגוש	-	22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
28/104/03/5	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
107/102/02/5 ✓	שינוי וכפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 107/102/02/5 ממשיכות לחול.	5414	7/7/2005
28/104/03/5 ✓	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 28/104/03/5 ממשיכות לחול.	4423	21.1.1988

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ועדה מחוזית	מרש אודיכלים בע"מ	3.12.14		16		מחייב	חראות התוכנית ✓	
			30.1.14	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית ✓	
		30.4.14	1		1:500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח		
		מהוד הנדסה	12.02.14	1		1:500	מנחה	נספח תנועה	
		בר אור- פיתוח כלכלי וסביבתי	2013		17		מנחה	נספח סביבתי	
		אבי נחום- שמאי מקרקעין	2013		1		מחייב	טבלת איזון הקצאות ✓	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים מהווים 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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-2200001		נאות לון באר שבע 15 השופט אלקיים	514408855	אדמיט נדל"ן וזמנות בע"מ			אחוז כהן

יזם התוכנית 1.8.2										
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-2200001		נאות לון באר שבע 15 השופט אלקיים	514408855	אדמיט נדל"ן וזמנות בע"מ			אחוז כהן

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
עיריית באר שבע	6280244		6463607	ת.ד 15 באר שבע 84100		עיריית באר שבע				בעלים
	08-6264221		08-6264220	התקווה 4 באר שבע		קק"ל בניהול רשות מקרקעי ישראל				בעלים
	08-6264221		08-6264220	התקווה 4 באר שבע		ר"פ בניהול רשות מקרקעי ישראל				בעלים
		052-2200001		השופט אלקיים 15 נאות לון באר שבע	514408855	אדמיט נדל"ן וזמנות בע"מ				חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
marash@marash.co.il	08-6209126		08-6272427	ינתק נפחא 25, ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616			עורך ראשי
	08-6285860		08-6288027	רח' יהודה התחתון 4, ב"ש		אלקא מתחמים בע"מ	648			מו"ד
	08-6288070		08-6288060	יהודה התחתון 4, ב"ש		מחוד הנדסה בע"מ	6785	005437986		מחנך

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") וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לחקמת בניין משולב למסחר ומשרדים בפינת הרחובות דרך חברון ורוטשילד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת ייעוד קרקע מעורב למסחר ומשרדים..
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- ג. קביעת תכליות ושימושים בכל ייעוד קרקע.
- ד. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ז. קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
- ח. הרחבת דרכים וביטול דרכים קיימות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	13.806 דונם
------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			-5951	5951	מ"ר	תעסוקה
300 מ"ר עבור קירוי הגג		+15,340	+15,340	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	רדיוס מגן כולל הוראה רלוונטית להכפפה	עתיקות כולל הוראה רלוונטית להכפפה	
	6	6	מגורים, מסחר ומשרדים
	101	101	שטח פרטי פתוח
		1001	דרך מאושרת

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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	יעוד		יעוד
40	מסחר ומשרדים	43	מרכז מטרופוליני
2	שטח פרטי פתוח	57	דרך מאושרת
57	דרך מאושרת	100	סה"כ
100	13,806		13,806

ייעודי קרקע ושימושים

	4.1
שם ייעוד: מסחר ומשרדים	
שימושים	4.1.1
<p>1. מסחר לרבות חנויות, שירותי אשנב, בתי אוכל, מסעדות, שרותי ממכר, שרותים בנקאיים, בתי קפה, צרכי משרד, מספרות, סדקית, מאפיית, בתי מרקחת ובנקים או כל שימוש של מסחר אשר איננו מהווה מטרד באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>2. לא יותרו יחידות מסחר העולות על 200 מ"ר.</p> <p>3. משרדים לרבות משרדים, קליניקות, מכונים רפואיים ומרפאות אשר מאפשרים אישפוזי יום או כל שימוש של משרדים אשר איננו מהווה מטרד באישור היחידה לאיכות הסביבה. קליניקות, מכונים רפואיים ומרפאות אשר מאפשרים אישפוזי יום יותרו רק במתחם 2 כשמצויין בתשריט התכנית.</p>	א.
הוראות	4.1.2
<p style="text-align: center;">הנחיות כלליות</p> <p>תובטח חצר פנימית בגודל שלא יפחת מ 150 מ"ר</p>	א.
הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.	ב.
<p>1. חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים כגון אבן נסורה או מסותתת ו/או טיח אקרילי ו/או טיח גס, בטון חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום, יותרו שילובים מינימאליים של זכוכית בדגש על חזית משמרת אנרגיה באישור מהנדס העיר</p> <p>2. מעל לקומות המותרות תותר: בניית חדר יציאה לגג מחדר המדרגות וממעלית, חדר מכונות של המעלית וחדרים למתקנים טכניים כגון: מתקני מזוג אויר, הסקה או תברואה. שטחים אילו יחושבו במסגרת שטחי השירות המאושרים.</p> <p>תותר הצבת מערכות טכניות ומתקני מזוג אויר על גגות הבנינים ובלבד שיוסותרו על ידי קירות מסתור קשיחים או מסכים קלים. ההסתרה תיבנה בנסיגה של 3 מ' משולי הקומה העליונה ובגובה שלא יעלה על 3 מ'.</p> <p>3. הצבת קולטים לדודי שמש ומתקנים אחרים להמרת אנרגיית השמש על גבי גגות תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.</p> <p>4. יוקצו שטחים בחקיף של 300 מ"ר לקירוי הגג, כמפורט בטבלת זכויות הבניה בהערה מס' 3. שטחים אלו יחושבו במנין השטחים העקריים גג החניון יפותח כגג גנני.</p> <p>5. יובטח כי במקומות המשמשים כגג גנני תמולא אדמה גננית עפ"י פרט בנספח הפיתוח לפי לסוגי הגידולים כפי שיאושרו בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>גג המבנה יעוצב ויגונן בהתחשב בנצפותו מהקומות עליונות בשטח התכנית ומהמגרשים הגובלים לאישור מהנדס העיר.</p>	
עיצוב לאורך רחוב רוטשילד, הנגרים דרך חברון .	ג.
<p>1. תזיתות המבנה הפונות לעבר רחוב הנגרים ורוטשילד יוגשו על רקע חזיתות המבנים הקיימים / מתוכננים הרלבנטיים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. חזית קומת הקרקע תתוכנן כחזית פעילה מלווה רחוב. לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. מבנה החניה יהיה מבונה בחזיתו ומקורה בגג כולל כל שטחי החניה במפלס החניה העליון ועיצובו יהיה לשביעות רצון מהנדס העיר. מפלס החנויות יהיה במפלס הרחובות הגובלים.</p> <p>אזור הפריקה והטעינה יוסתר כלפי חזית הרחוב ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה. אזור הטיפול באשפה יהיה חלק בלתי נפרד ממנו וימוקם בתוכו.</p>	

<p>החצר הפנימית שימושים מותרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו תאורה וגינון. 2. תאסר בנייה מכל סוג שהוא 3. תותר הקמת ריהוט רחוב לרבות שמשיות, שולחנות לבתי קפה, בריכות נוי ומזרקות. 4. תאסר בניית גדר 5. לא יותר קירוי קבוע בשטח החצר הפנימית 6. יובטח ניקוז מי גשם לרשת העירונית 	ד.
<p>פיתוח נופי.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ריצוף המדרכות יעשה על פי הנחיות - עיריית ב"ש ולאישור מהנדס העיר. 2. תכנית הנטיעות בתחום המגרש בחזיתות הגובלות עם רחוב רוטשילד, דרך חברון וחגרים תהיה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח לאישור מתנדס העיר. 	ו.
<p>הנחיות לבניה ירוקה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית אורור וכד') מחזור פסולת שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב הכל לפי ההנחיות התקפות לאותה עת. 2. יושם דגש מיוחד על הצללת החזית הדרומית והימנעות משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה. 3. הפתחים יתוכננו באופן אשר יאפשר אורור טבעי איכותי. 4. יובטחו תנאי אור ואדמה גננית במידה מספקת לקיומם של עצים בשטחים הפרטיים הפתוחים המשמשים כחצרות במבנה. 5. יובטחו 10% שטחי אדמה מחלחלת. 	ז.
<p>איכות הסביבה:</p> <p>יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו 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 יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>אזר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש לשמר אורור טבעי מרבי בחניה העילית תוך שמירה על חזיתות מפולשות ככל הניתן, תוך עמידה בתקנות איכות אויר של המשרד להגנת הסביבה לנושא חניה עילית. 2. תינתן עדיפות לאורור טבעי באמצעות פתחי אורור גדולים בקירות התניון. <p>חניה</p> <p>התכניות יכללו הוראות בדבר שתילת עצים וגינון בשטחי חנייה עיליים, במטרה למזער היווצרות משטחי כיסוי מונעי חלחול ושיפור תנאים סביבתיים בחניונים</p> <p>קרקע מזוהמת</p> <p>בהתאם לממצאי הבדיקה (סקר קרקע) וחוות הדעת תכלול תכנית או בקשה להיתר בניה הוראות המתנות את שלבי קידום הליכי התכנון, בטיפול בזיהומי הקרקע במידה וישנם. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום ביצוע הטיפול בהתאם לדרישותיו תהווה תנאי מקדים לאישור התכנית.</p>	ח.

<p align="center"><u>חדר טרנספורמציה ושנאים</u></p> <p>1. תכנון פתחי חדרי שנאים (טרנספורמטורים) ומשאבות, כך שתהא חדירה מינימאלית של רעש למשרדים. לדוגמא, על ידי הוספת קיר שיחסום מעבר רעש ישיר.</p> <p>2. כל שימוש קורן (חדרי שנאים/ חדרי חשמל/חדרי טרפו, אנטנות בזק/ אנטנות סלולאריות)- תכנון על פי הנחיות חוק החשמל וחוק קרינה בלתי מייננת. ובהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה.</p> <p align="center"><u>ארכיטקטורה</u></p> <p>יש לתאם עם רשות העתיקות לעניין חפירה וגילוי שרידים ארכיטקטוריים קדומים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p> <p align="center"><u>מניעת מפגעים בעת אירוע חירום/שריפה</u></p> <p>ינקטו כל האמצעים למניעת של זיהום אוויר ומפגעים בעת אירוע שריפה או חירום, יותקנו קווי מים לכיבוי אש למניעת היווצרות מפגעים כתוצאה מאירוע במגרשים הסמוכים לתכנית.</p> <p align="center"><u>פסולת</u></p> <p align="center"><u>א. פסולת בנייה</u></p> <p>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 תנאים ואגרות (תיקון) התשנ"ט 1998. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p align="center"><u>ב. פסולת ביתית-מסחרית</u></p> <p>1. פסולת תופרד במקור בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>2. בשטח המגרש יוגדרו חדרי אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור</p>	
<p>מיקום פחי אשפה עיליים ו/או מוטמנים יעשה על פי הנחיות אגף שפ"ע של עיריית ב"ש.</p>	<p>ט. פינוי אשפה</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת תא שטח 1001
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
שימושים מותרים	שימושים מותרים:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. 2. יותרו תאורה וגינון. 3. תאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך 4. תותר הקמת ריהוט רחוב.

4.3	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח תא שטח 101
4.3.1	שימושים
	ישמש את המגרש כשטח פתוח לפעילות מסחרית, כגון: שולחנות לבתי קפה, גינון, לרבות שמשיות וכדומה, ללא קירוי קבוע.
4.3.2	הוראות
שימושים מותרים	שימושים מותרים:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו תאורה וגינון. 2. תאסר בנייה מכל סוג שהוא 3. תותר הקמת ריהוט רחוב. 4. תאסר בניית גדר או הפרדת השטח לעבר דרך תברון או רחוב הנגרים 5. תישמר אפשרות מעבר הולכי רגל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות נטר	מס' יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יער	
	אחוזי - צדדי	שטח - צדדי	קדמו	מתחת לקומות						מעל לקומות	מתחת לקומות	שטחי בניה	שטחי סוף				שטחי בניה
כמסגרת תשתית										31,676	-	-	18,336 (2)	2000 מס' + 13,340 למשרדים (1)	5,645	6	מסחר ומשרדים

- (1) הגובה לא כולל אנטנות.
- (2) שטחי השרות וכללו חנויות, מדרגות, מכוניות, מתקנים טכניים.
- (3) מתוך מניין שטחי השרות יוקצו 300 מ"ר למצללות על גג התחניה.

הבטא...
היא...
היא...
מקוטף ←



מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז דרום
לשכת התכנון המחוזית

ז' בכסלו התשע"ו
19 בנובמבר 2015
דת 2015-5518

לכבוד
מר דימיטרי פגלאנסקי - מהנדס הועדה המקומית, עיריית באר - שבע
אדמיט נדל"ן ויזמות בע"מ, רחוב בן צבי 10, מגדל הרכבת באר שבע
מר חגי סלע, מתכנן המחוז, רשות מקרקעי ישראל באר - שבע
אדר' רמי מרש, מרש אדריכלים בע"מ, רחוב יצחק נפחא 25 באר שבע
גב' אילנית בן יצחק - מינהל התכנון, ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית מס' 214/102/02/5 - מגרש 6 שד' רוטשילד דרך חברון באר שבע

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 02/11/2015, אישרה תיקון טעות סופר.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב דף מס' 13 מתוקן בהתאם.
3. אבקש לצרף את הדף כאמור להוראות התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,
יפה אפרתי
ראש ענף (מזכירת מליאת ועדת מחוזית)

העתק:
אדר' מרב מורד - אגף הנדסה מנהלת מחלקת תכנון עיר, עיריית באר - שבע

מיונהל התמנה - מזהו זרים
 תיקון פטות סופר
 דף מס' 13
 להחלטת ועדה צומם
 מוסקרת חתומה:

תכנית מס' 214/102/02/5

מבאי'ת 2006

טבלת זכויות והחזרות בגינה - מצב מועצ

ל
 10-11-2015
 מזהו זרים
 מוסקרת חתומה

מספר הבנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		קדמי	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	מחמת	
	צדדי-שמאל	צדדי-ימני																		
במסומן בחשורים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- (1) הגובה לא כולל אוטומת.
- (2) שטחי השרדות יכללו חניות, מדדנות, מבואות, מתקנים טכניים.
- (3) מתוך מניין שטחי השיקוח יוקצו 300 מ"ר למצללות על גג החנייה.

26.10.15

רובמת חוזרות מעודכנת לילל 2009

עמוד 13 מתוך 16

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי, פיתוח ותנועה שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה ובכפוף לתנאים המפורטים להלן: להלן:

1. 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 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 סלולריים), 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 אנרגיה, טיפול בפסולת ומחזור וכו"ב. הנספח יצורף לבקשה להיתר בניה.
3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה השלמת ביצוע הסקר קרקע והעברתו לאישור המשרד להגנת הסביבה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית באר-שבע להקמת מתקנים להפרדת פסולת במקור.
5. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרוך המוסמכות.

שפכים

היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי הוועדה המקומית עריית באר שבע.

רעש

תנאי להיתר בנייה למקום בילוי (לרבות מסעדה, בית קפה, פאב וכיוצ"ב) ולכל שימוש אשר לדעת מהנדס הוועדה המקומית הפעילות המתוכננת עלולה לגרום לרעש לסביבה יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך ואישור היחידה לאיכות הסביבה, כי בהיתר הבנייה מובטח כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות במבנה נשוא ההיתר, לא צפוי לעלות על מפלס הרעש המרבי המותר לאזורי מסחר.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3. חניה

1. החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה ב"ש התקף בעת מתן היתרי הבניה.

2. תיאסר כניסה לחניה מרחוב רוטשילד ודרך חברון.
3. חניה תפעולית ייעודית עבור שטחי המסחר לפריקה וטעינה ותוכנן בחצר המשק/ חזית אחורית או אזורים פנימיים במבנה ובכל מקרה לא בשטחי המסחר בחזיתות הפונות לרחוב רוטשילד, ודרך חברון. ניתן למקמה בחזית המבנה בתנאי קיר מסתור. (ראה סעיף 4.1.2 ג' להלן)
4. חניה המיועדת לשימושים שונים במבנה תופרד.

6.4. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל – הוראות בניוי ופיתוח

במידת האפשר ובמסגרת המגבלות הנובעות מהימצאות 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. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות ותחזוקתם דרך שטח התכנית בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי מהנדס הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

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 – מתוזז הדרום.

ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס הרשות.

ג. בניב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. מים – אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.

6.5. עתיקות

בשטח המסומן בתשריט בו התגלו קברים עתיקים ובמרחק של 10 מ' ממנו אין לבצע בנייה חודרת קרקע אלא בנייה צפה בלבד.

כל עבודה בתחום השטח המסומן תתואם ותבוצע בתיאום ובאישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.

במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/ חפית הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות העתיקות.

היה וגילוי העתיקות יצריך שינויים בבקשה להיתר הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר בניה ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אילו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
אדמיט נדל"ן ויזמות בע"מ	אדמיט נדל"ן ויזמות בע"מ ח.מ. 514408855	מספר תאגיד: 514408855	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
מרש אדריכלים בע"מ	מרש אדריכלים בע"מ יצחק נפחא 29 ת.ד. 17509 טל 08-6270689 פקס 08-6209126	מספר תאגיד: 512367566	

בעל הקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קק"ל בניהול רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: 3711
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ר"פ בניהול רשות מקרקעי ישראל אבנשג אדריכלים		מספר תאגיד: 22424
חוכר	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אדמיט נדל"ן ויזמות בע"מ	אדמיט נדל"ן ויזמות בע"מ ח.מ. 514408855	מספר תאגיד: 214408855