

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0163865

מגרש מסחר ותעשייה עתירת ידע מס' 3א, א.ת. עמק שרה, באר שבע



לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
24-11-2015
נתקבל

מחוז **דרום**
מרחב תכנון **מקומי באר שבע**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



מינהל התכנון - מרחב דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום _____ לאשר את התכנית
ב[] התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
ב[] התכנית נקבעה טענה אישור שר
מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית



דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

1. הוספת שימושים ליעוד קרקע "מסחר ותעשייה עתירת ידע" במגרש מס' 3א' הנמצא ברח' אגס 10, א.ת. עמק שרה, באר שבע לצורך הקמת אולם אירועים, מטבח מייצר ומתפרה לשמלות כלה.
2. שינוי שטח ציבורי פתוח לשטח מסחר ותעשייה עתירת ידע (תא שטח מס' B3) במטרה לאפשר שטח מגוון פרטי לצורך עריכת אירועי גן עבור מגרש (תא שטח) מס' A3.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית
ומספר התכנית : שם התכנית ומספר התכנית

מגרש מסחר ותעשייה עתירת ידע מס' 3א, א.ת. עמק שרה, באר שבע

שם התכנית

605-0163865

מספר התכנית

45.439 דונם

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות : שלב

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.4 סיווג התכנית : סוג התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

182480 קואורדינאטה X

570630 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה עמק שרה, ב"ש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה א.ת. עמק שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38465	לא מוסדר	חלק		22-23
38440	מוסדר	חלק		3
38453	מוסדר	חלק	4-5, 15	18, 20
38464	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
5 / 03 / 167 / 29	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 167 / 29 ממשיכות לחול.	4154	264	28/10/1993
5 / 03 / 167 / 45	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 167 / 45 ממשיכות לחול.	4983	2571	03/05/2001
5 / בת/ 43	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / בת/ 43 ממשיכות לחול.	4423	3839	30/06/1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/02/2015	נטליה ליפובצקי		11/02/2015	נספח בינוי ופיתוח מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/11/2014	משה אלבוחר		16/07/2015	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250		02/07/2014	נטליה ליפובצקי		06/11/2014	גליון: 1	לא

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
	קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל		רשות מקרקעי ישראל (קק"ל)	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
	פרטי	אילן פיטוסי		פ. רוול נדל"ן בע"מ	באר שבע	מודעי יצחק	37	08-6277349	08-6234412	Masterdj68 @gmail.co m

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל (קק"ל)	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	אילן פיטוסי		פ. רוול נדל"ן בע"מ	באר שבע	מודעי יצחק	37	08-6277349	08-6234412	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ארמנד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	18	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
מהנדס	יועץ נופי	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	08-8689560	02-6795571	moshealbocher@bezeqint.net
יועץ תנועה	מהנדס	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	08-8689560	02-6795571	moshealbocher@bezeqint.net
מהנדס	יועץ נופי	חיימי בן נעים			נתיב העשרה	(1)	51	08-8663107		studioindigo.nof@gmail.com

(1) כתובת: נתיב העשרה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מגרשים למסחר ותעשייה עתירת ידע ברחוב אגס 10 באזור תעשייה עמק שרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה למסחר ותעשייה עתירת ידע (תא שטח מס' 3A).
2. שינוי שטח ציבורי פתוח לשטח מסחר ותעשייה עתירת ידע (תא שטח מס' 3B) במטרה לאפשר גינה פרטית השייכת לתא שטח מס' 3A וקביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה.
3. קביעת שימושים מותרים.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הנחיות פיתוח.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 45.439

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח אולם השמחות יהיה עד 1500 מ"ר. שטח עיקרי 2022 מ"ר עבור תעשייה עתירת ידע.		3,522	-1,762	5,284	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101, 100
מסחר ותעשייה עתירת ידע	3A, 3B
שטח ציבורי פתוח	617

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	100
קו בנין מתוכנית קודמת	מסחר ותעשייה עתירת ידע	3A, 3B
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	617
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	100
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	617
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	100
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	617

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	5,871	12.92
דרך	11,315	24.90
שטח ציבורי פתוח	28,254	62.18
סה"כ	45,440	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,315.13	24.90
מסחר ותעשייה עתירת ידע	7,871.25	17.32

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
57.78	26,253.59	שטח ציבורי פתוח
100	45,439.96	סה"כ



4. עודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>לתא שטח מס' 3A: מפעלי אלקטרוניקה, מחשבים, רובוטיקה, מכשור רפואי מדעי, לייזר וכיו"ב, אולמות אירועים, מטבח מייצר לצורך קייטרינג, סטודיו ומתפרה לשמלות כלה.</p> <p>לתא שטח מס' 3B: שבילים, נטיעות, מעבר תשתיות; סככות הצללה ו/או מצללות ללא קירות; בריכות נוי ומזרקות כולל המערכות הטכניות עבורן, לרבות חדר מכונות תת קרקעי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לתא שטח מס' 3A:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנים בגובה עד 3 קומות. 2. גובה מרבי למבנה יהיה 15 מ' ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת. 3. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים התואמים את התקנים הישראליים. 4. חדרי האשפה יתוכננו בקומת הקרקע, בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מחלקת התברואה של עיריית באר שבע. 5. חצר המשק תוסתר מהרחובות הגובלים ע"פ פרט שיקבע בתכנית הבינוי. <p>לתא שטח מס' 3B:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא למאת סככות הצללה ו/או מצללות ללא קירות וחדר משאבות תת קרקעי עבור מזרקות בשטח עד 30 מ"ר. 2. תותר הקמת גדר סביב המגרש. 3. לא תותר אחסנה בתחום המגרש. 4. לא יותרו שימושים בתחום קו הבניין אלא ע"פ המותר בתמ"א/3.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לתא שטח מס' 3A:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנים בגובה עד 3 קומות. 2. גובה מרבי למבנה יהיה 15 מ' ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת. 3. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים התואמים את התקנים הישראליים. 4. חדרי האשפה יתוכננו בקומת הקרקע, בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מחלקת התברואה של עיריית באר שבע. 5. חצר המשק תוסתר מהרחובות הגובלים ע"פ פרט שיקבע בתכנית הבינוי. <p>לתא שטח מס' 3B:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא למאת סככות הצללה ו/או מצללות ללא קירות וחדר משאבות תת קרקעי עבור מזרקות בשטח עד 30 מ"ר. 2. תותר הקמת גדר סביב המגרש.

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
<p>3. לא תותר אחסנה בתחום המגרש.</p> <p>1. המבנה יתוכנן תוך התייחסות לנצפות מכביש 25.</p> <p>2. המבנה יחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, בטון חשוף, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"י באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. חומר גמר של החלק הגלוי בקיר המשותף לשני מגרשים גובלים יהיה תואם לקירות המבנה כולו.</p> <p>4. חזית המבנה תוגש לאישור על רקע חזיתות המבנים במגרשים הגובלים ככל שיהיה מידע בנושא.</p> <p>5. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6. לא יותרו יחידות מיזוג האויר על גבי קירות המבנה.</p> <p>7. לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.</p>	
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>2. פרט הגדר יהיה אחיד וע"פ פרט מחייב אשר יאושר בתכנית הבינוי הפיתוח לאישור מהנדס העיר ויוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>3. החנייה תהיה מגוננת בעצים בוגרים, עץ לכל שלוש חניות.</p> <p>4. 10% לפחות משטח המגרש ישמש כאדמה מחלתלת.</p> <p>5. רחבות כיבוי האש ישולבו ויסומנו בפיתוח המגרש.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה מגוננת בעצים בוגרים, עץ לכל שלוש חניות. עץ בוגר יהיה בעובי 3 צול עם שלושה ענפי בד.</p> <p>2. חזית החניה הפונה לכביש 25 תוסתר ע"י רצועת צמחיה.</p> <p>3. תובטח רצועת גינון ברוחב 2 מטר לכיוון כביש 25.</p>
ה	<p>בניה ירוקה</p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לפי ההנחיות התקפות לאותה עת, כגון:</p> <p>1. הצללת חזיתות.</p> <p>2. שימור אנרגיה.</p> <p>3. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.</p> <p>4. שימוש וניצול אנרגיה סולארית.</p> <p>5. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים.</p> <p>6. אמצעים לחסכון במים שפירים.</p> <p>7. אמצעים לשימוש חוזר במי מזגנים להשקיה.</p> <p>8. שימוש בצמחיה חסכונית במים.</p> <p>9. שימוש בתאורה טבעית.</p> <p>10. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.</p>

<p>מסחר ותעשייה עתירת ידע</p>	<p>4.1</p>
<p>11. מחזור פסולת. 12. שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר הקמת עמוד פרסום בגובה של עד 25 מ'. 2. לא יותרו שימושים לצרכי לינה במתחם. 3. שטח הסטודיו לשמלות כלה ושימושיו הנלווים, לא יעלה על 20% משטח השימוש העיקרי. 4. שטח אולם השמחות יהיה עד 1500 מ"ר, מתוכם 20% יהוו מבואות. שטח המבואות (עד 300 מ"ר) לא ייכלל לצורך חישוב החנייה.</p>	<p>ו</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>שבילים, נטיעות, גנון, העברת קוי תשתית, פרוזדורי חשמל וניקוז, אלמנטים עיצוביים, פיתוח סביבתי.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא. תותר העברת תשתיות מים תת קרקעיות ותחזוקתן. תיאסר סלילת דרכים ונגישות ישירה לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 25.</p>	<p>4.2.2 א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>דרך ציבורית</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. תותר העברת תשתיות מים תת קרקעיות ותחזוקתן. לא יותרו שימושים בתחום קו זכות הדרך אלא ע"פ המותר בתנ"מ א/3.</p>	<p>4.3.2 א</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
1	3	15 (3)	45	50 (1)	20 (1)	5871	3A	מסחר ותעשייה עתירת ידע
	1	6	14	1.5 (5)		2000	3B	מסחר ותעשייה עתירת ידע

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל: מרחבים מוגנים, מעליות, חדרי מדרגות, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים, חניה תת קרקעית..

(2) ל"ר.

(3) גובה מבנה בקווי בנין 0.0 לא יעלה על 11 מ'. מעל גובה זה יסוג קו בנין צדדי ל- 4 מ'..

(4) שטחים אלו מיועדים לאלמנטים קלים לקירו כרוגמות גאזיבו או מצללות, מתקנים הנדסיים לדוגמה חדרי מכונות.

(5) עד 30 מ"ר עבור חדר משאבות למזרקות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית, יהיה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לתחום התכנית כולה, בקנה מידה 1:250 לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול חתכי בניין טיפוסיים. התכנית תתייחס לאקלים המקומי ולהיבטים של בנייה ירוקה ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסי קרקע סופיים, פרטי חזיתות ופתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פירוט גינון ונטיעות, תאורה, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, פרטי שילוט וכול פרט שידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך התניה, מערך הפריקה והטעינה, דרכי גישה לרכב חירום והצלה ולרכבי שירות הסדרי הכניסה והיציאה אל המגרש וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב. כל המערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל - (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות לעניין עסקי מזון.</p> <p>6. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>7. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>8. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. בקשה להיתר תוגש לשני מגרשים תאי שטח מס' 3A, 3B בתוכנית אחת.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תאורות אולם ארועים עם חברת נתיבי ישראל.</p>	
<p>6.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. איכות השפכים המותרים לתיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבית של עריית באר שבע ולאגף התברואה ואישורם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. יוביחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת ביוב.</p>	
<p>6.3 שרותי כבאות</p>	<p>6.3</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקונו ועדכונו לעת הוצאת היתר</p>	

<p>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.4</p>
<p>הבניה, לעניין נגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי לרבות אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה ע"מ להבטיח גישה לנכים בכיסאות גלגלים.</p>	
<p>6.5 היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	
<p>6.6 חניה</p>	<p>6.6</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש (תא שטח) A3 על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. יותר פתרון חניה באמצעות מתקנים מכניים שיוצבו אך ורק ע"פ תקן ישראלי. יש לאשר הפתרונות המכאניים לחניה עם מנהל מחלקת תנועה.</p>	
<p>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. אסורה בניה מעל קווי המים ומעל רצועות לתכנון קווי מים עתידיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים מעמיקי שורש, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ, מציר קו המים. ג. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.9 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.10</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל (קק"ל) 500101761	קרן קיימת לישראל	חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	פ. רוול נדל"ן בע"מ 514728179	אילן פיטוסי	19.11.15 פ. רוול נדל"ן בע"מ חתימה: ח.פ. 51-472817-9
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל (קק"ל) 500101761	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	פ. רוול נדל"ן בע"מ 514728179	חוכר	19.11.15 חתימה: ח.פ. 51-472817-9
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		נטליה ליפובצקי	22.11.15 חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית 104717