

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0195339

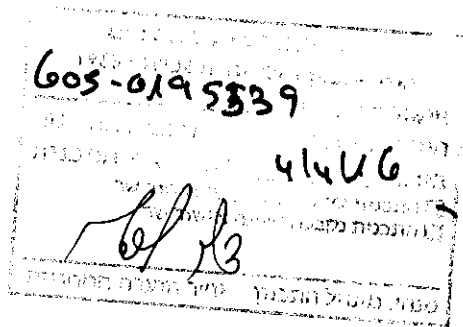
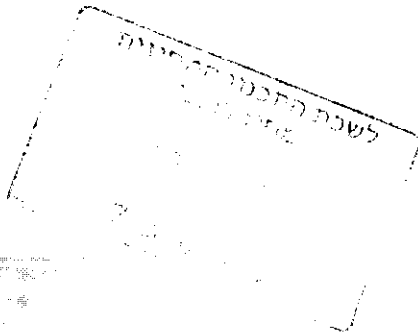
אסותא - השלוחה הדרומית

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**דברי הסבר לתכנית**

שינוי לתכנית התקפה 43/103/03/5, לצורך הקמת בית חולים: הכולל בניין בן 10 קומות כולל קומת קרקע מעל 2 מרתפים+ קומה טכנית חלקית על הגג. תוספת שימוש "בית חולים" לשימוש הקיים "מכונים רפואיים" ושינוי ייעוד מ"מסחר" למסחר ומבנים ומוסדות ציבור כולל תוספת שטחים.



בית החולים אסותא הקיים מספק שירותים רפואיים למספר גדול של תושבי העיר אך סובל מחוסר מרחב להתפתחות שתוכננה. על מנת לשפר את השרות, אסותא רכשה את המגרש המדובר במטרה להקים מרכז רפואי חדש ומתקדם בדומה לבתי חולים הקיימים של אסותא.

בית החולים ממוקם במרכז העיר בצומת רחובות שדרות רוטשילד המוגדר כדרך ראשית ורחוב יחיל חיים המהווה חלק ממע"ר העיר, מרחק קצר ממסוף התחנה המרכזית ותחנת רכבת באר שבע מרכז. מדרום לבית החולים ממוקם מרכז מסחרי וממזרח מרכז מטרופוליני.

תכנון הבניין מתייחס במיוחד למיקום בתוך המרחב האורבני. הכניסה הראשית למבקרים היא דרך כיכר כניסה שמשרתת גם אזור מסחרי קטן לרווחת הבאים לבית החולים.

הגעת אמבולנסים והבאת אספקות מתבצעות בחזית האחורית של הבניין במפלס תחתון, על מנת להסתיר מהעין את פעולות הלוגיסטיקה.

השירותים הרפואיים כוללים: מרפאות, חדרי ניתוח, אשפוז כללי וארבע מחלקות של אשפוז גריאטרי. האשפוז יכלול 14 מיטות כלליות ו-132 מיטות גריאטריות לפי אישור משרד הבריאות. השירות הגריאטרי מסופק ע"י בית בלב שהם שותפים של אסותא בהקמת בית החולים. עם זאת התכנית מאפשרת גידול עתידי של עד 48 מיטות כלליות ו-144 מיטות גריאטריות בהתאם לצרכים ובכפוף לאישור משרד הבריאות.



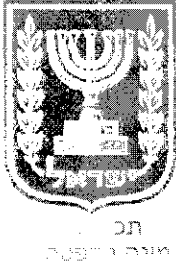
מונה תדפיס  
47

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אסותא - השלוחה הדרומית
		מספר התכנית	605-0195339
1.2	שטח התכנית		13.71 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

181200 קואורדינאטה X

572600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות רוטשילד ויחיל חיים בבאר-שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

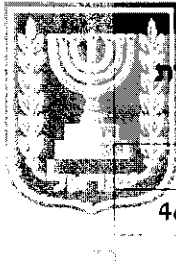
נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד רוטשילד	באר שבע

שכונה מרכז אזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38014	מוסדר	חלק		5, 27, 46
38018	מוסדר	חלק	58	46, 51, 55, 57

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
704	43 / 103 / 03 / 5

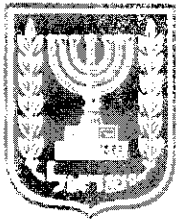
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פירוט	תכנית זו מבקשת לשנות קו בניין מדרך ראשית, יתר הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
43 /103 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות התכנית המאושרת ביחס לתא שטח 704, וכל יתר הוראות התכנית המאושרת, ככל שלא שונו בתכנית זו, תמשכנה לחוליי.	4528	3704	03/06/1997



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				מרסלו ברסטוביסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			מרסלו ברסטוביסקי			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח אקוסטי	31/03/2015	וועדה מחוזית	שם טוב משיח	17/06/2015	2		מחייב	אקוסטיקה
לא	נספח בינוי מנחה	28/10/2015	וועדה מחוזית	מרסלו ברסטוביסקי	28/10/2015		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנון אקלימי - שמש צל	31/03/2015	וועדה מחוזית	מיכל ויטל	17/06/2015	32		מחייב	בניה ירוקה
לא	טבלת נתונים ערך חליפי לעצים	31/03/2015	וועדה מחוזית	גונן קשת	17/06/2015	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר שימור עצים	31/03/2015	וועדה מחוזית	גונן קשת	17/06/2015	7		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	31/03/2015	וועדה מחוזית	גונן קשת	18/06/2015	3		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים על רקע תכנית בינוי	17/06/2015	וועדה מחוזית	גונן קשת	23/06/2015		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים על רקע תשריט מדידה	17/06/2015	וועדה מחוזית	גונן קשת	23/06/2015		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	01/11/2015	וועדה מחוזית	גבי שויער	01/11/2015		1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	31/08/2015	וועדה מחוזית	מרסלו ברסטוביסקי	01/11/2015		1: 500	רקע	תשריט התכנית

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אסותא מרכזים רפואיים	תל אביב- יפו	הברזל	20	03-7645004	03-7645009	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר			אסותא מרכזים רפואיים	תל אביב- יפו	הברזל	20	03-7645004	03-7645009	

**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	מרסלו ברסטוביסקי	25157		תל אביב- יפו	אחד העם	35	03-5276333	03-5276569	arch- tec@netvisio n.net.il
אדריכלית	יועץ	מיכל ויטל	35371110		כרכם	(1)		04-6231479	04-6231479	michal@vital -baron.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ אקוסטי	שם טוב משיח	115841		טירת כרמל	(2)		04-8580044	04-8580546	amashiah@n etvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	יעקב קאופמן	679		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	dkp- id@zahav.ne
יועץ	יועץ נופי	גונן קשת			קרית טבעון	יזרעאל	19	04-9833840	04-9833840	keshetnof@0 12.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גבי שויער	10914		תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	gabi@matan- eng.co.il

(1) כתובת: הגליל 51 - כרכור.

(2) כתובת: היוזמה 53 - טירת כרמל.





## 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 שלוחה דרומית לבית חולים אסותא בפינת רחובות יחיל חיים ושד' רוטשילד הכולל 14 מיטות כלליות ו- 132 מיטות גריאטריות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר למסחר ומבנים ומוסדות ציבור- הקמת בניין בן 10 קומות מעל 2 מרתפי חניה.
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה המאפשרות גידול עתידי של בית החולים לכדי 48 מיטות אשפוז כלליות.
4. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
5. שינוי קו בניין.
6. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות בניה ירוקה.
8. קביעת הנחיות פיתוח השטח.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	13.71
------------------	-------



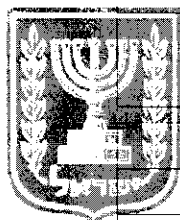
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מבנים ומוסדות ציבור	26,000		+26,000		מ"ר	(מ"ר) מבני ציבור
עד 500 מ"ר בקומת הקרקע	500		-15,070	15,570	מ"ר	(מ"ר) מסחר

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	100
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
		בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
		ציר	דרך מאושרת	100
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים



יעוד	מ"ר	אחוזים	מצב מאוסר
דרך מאושרת	5,928	43.24	
מסחר	7,782	56.76	
סה"כ	13,710	100	

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מונה
דרך מאושרת	5,927.57	43.24	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7,781.33	56.76	
סה"כ	13,708.9	100	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>גודל מוסד רפואי והיקף מאושר של 14 מיטות כלליות ו- 132 מיטות גריאטריות. התכנון יאפשר גידול עתידי עד ל- 48 מיטות כלליות ו- 144 מיטות גריאטריות.</p> <p>היתרי הבנייה לתוספת מיטות יינתנו בתנאי קבלת אישור וועדת פרויקטים של משרד הבריאות</p> <p>הנחיות בריאות:</p> <p>1 א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף מרפאות ובית חולים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>1 ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>1 ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>1 ד. 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.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. בחזית הדרומית של המבנה לכיוון רח' יחיל חיים ושד' רוטשילד יובטח שטח עבור רחבות לבתי קפה, מסעדות וכיוצ"ב.</p> <p>2. חלקי גג פתוחים של קומה מסחרית יפותחו כחזית חמישית.</p> <p>3. חיבורי מערכות הנדסיות יהיו תת-קרקעיים ישירות למערכות עירוניות. לא ימוקמו מתקנים הנדסיים שלא מוסתרים על גג המסחר.</p> <p>4. חומרי הגמר יהיו אבן, זכוכית, חיפיי אלומיניום ומתכת וכיוצ"ב.</p> <p>5. חזיתות המבנה יעוצבו לפי עקרונות הבניה הירוקה.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>יותר שימושים מסחריים בקומת הקרקע כמפורט לעיל, במפלס הפיתוח או המדרכה במידה ואפשר, גובלים בחזית לרחוב ועם גישה ממנו.</p> <p>מפלס הכניסה לשימושים כנ"ל יהיה במפלס המדרכה הגובלת. יחידת מסחר לא יעלה על 100</p>



<p><b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>מ"ר. המסחר יהיה מלווה רחוב. סך המסחר במפלס הכניסה עד 500 מ"ר, היתרה למבנים ומוסדות ציבור ויותר שימושים מסחריים העומדים בדרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p>	
<p><b>מרתפים</b> אוורור המרתף יבוצע ויתוכנן ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה באופן שימנע הצטברות של רדון במרתפים.</p>	<p>ד</p>



מונ"ד



מונ"ד

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	קדמי			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							
								שרות					עיקרי		
(6)	(6)	(6)	(6)	2	50.25 (5)	50	43900	11400 (4)	1500 (3)	6000 (2)	25000 (1)	7782	1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א - שטח קומת קרקע כ- 3,300 מ"ר. מתוכם עד 500 מ"ר למסחר בקומת קרקע והיתרה למבנים ומוסדות ציבור. גודל יחידת מסחר לא יעלה על 100 מ"ר. 21,700 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בלבד ב- 9 קומות נוספות.

ב - גודל מוסד רפואי והיקף מאושר של 14 מיטות כלליות ו- 132 מיטות גריאטריות. התכנון יאפשר גידול עתידי עד ל- 48 מיטות כלליות ו- 144 מיטות גריאטריות..

(2) 600 מ"ר שטחי שירות למסחר ומבנים ומוסדות ציבור בקומת קרקע בלבד.

(3) 5,400 מ"ר שטחי שירות למבנים ומוסדות ציבור בלבד ב- 9 קומות נוספות..

(4) ניתן ניוד שטחים עיקריים לשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת..

(5) שטח עבור חניות ושטחים לוגיסטיים..

(6) מעל הקומה העליונה של המבנים יותר להקים מתקנים טכניים כגון חדרי מכוונת למעליות וקולטני שמש. המערכות יוסתרו ע"י מעקה הגג או מסתור בנוי אחר. שטח למתקנים אלה יחשב כשטח שרות.

בחישוב אחוז הבניה המרבי. הגובה המרבי של קומת הגג הטכנית לא יעלה על 5 מ'..

(7) לפי המסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
<p>1. מפלסי הבינוי יהיו כמפורט בנספח הבינוי. שינוי מפלס בשיעור שלא יעלה על 1.0 מ' לא יחולץ.</p> <p>2. לפחות 25% משטח המגרש יהיה מגונן.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. פיתוח המגרש ישולב עם פיתוח המדרכה, יוקמו כיכרות עירוניות וניתן יהיה לפתוח אליהם את המסחר, בתי-קפה ומסעדות. לא יהיו גדרות שמפרידות בין פיתוח והמדרכה. בפיתוח, מעל גג החניה התת-קרקעית, אדמת גן בעובי 1.00 מ'.</p>	

<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p> <p>2. התוכנית מצויה בתחום אתר העתיקות באר-שבע מזרח (25921/0) שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין.</p> <p>3. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח-1978.</p> <p>4. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	



<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>1. חנייה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</p>	

<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. סוג ומיקום מכולות לאצירת פסולת ואשפה לרבות פסולת למחזור והפרדה במקום ייקבע על פי הנחיות אגף איכות הסביבה בעיריית באר שבע ובאישורו.</p> <p>2. במסגרת בקשה להיתר בניה, יחודש היתר רעלים לפי הנחיות ודרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. קירבת הבניין לשד' רוטשילד מחייב טיפול אקוסטי לפי הנחיות יועץ אקוסטיקה המצורפות כנספח.</p>	



<b>6.5</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>הבנייה תעמוד בקריטריונים של בנייה ירוקה, בדגש על שימוש באנרגיה חלופית, בידוד, התאמת סולרית, בחירת חומרים בעלי השפעה סביבתית פחותה, פיתוח סביבתי תואם אקלים, מערך הפרדה ופניו פסולת למחזור.</p>	

<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית</p>	

<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשה במרחק שעולה על 2.30 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה, ויהתקו למקום החדש על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ולאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף לשיפור פני העיר</p> <p>4. במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, לפי ערך החלופה בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>5. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>מעל הקומה העליונה של המבנים יותר להקים מתקנים טכניים כגון חדרי מכונות למעליות וקולטני שמש. המערכות יוסתרו ע"י מעקה הגג או מסתור בנוי אחר. שטח למתקנים אלה יחשב כשטח שרות בחישוב אחוז הבניה המרבי. הגובה המרבי של קומת הגג הטכנית לא יעלה על 5 מ'</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי הבניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. היתר בניה לבית החולים ינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות:</p> <p>2. א. התכנית יכולה לכלול גידול מתוכנן עתידי (48 מיטות אשפוז כללי ו- 144 מיטות גריאטריות מקסימום) בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>2. ב. היתרי הבניה יינתנו בתנאי קבלת אישור וועדת פרויקטים של משרד הבריאות.</p> <p>3. אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטת.</p> <p>4. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>5. אישור מרשות העתיקות.</p>	<p><b>6.12</b></p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>6. א. אישור היחידה הסביבתית באר שבע להפרדה ופינוי אשפה וכן הטיפול בשפכים.</p> <p>6. ב. טיפול בשפכים-טרם מתן היתר הבנייה יועברו ליחידה הסביבתית באר שבע פרטי העקרונות הסביבתיים של הטיפול בשפכים, פירוט בנוגע לזרמים השונים והפרדתם לרבות פירוט אחר דמי דחייה, הקזת דוודי קיטור ומגדלי קירור, תמיסות רענון ממחליפי יונים, שפכים תהליכיים ואיסוף זרמים האסורים להזרמה למערכת הביוב העירוני.</p> <p>6. ג. טיפול בפסולת-טרם מתן היתר הבנייה יועברו ליחידה הסביבתית באר שבע פרטים לעניין הפרדת הפסולת למחזור וכן התייחסות לאיסוף וסילוק פסולת מסוכנת ורעילה. מיקום אופן הפעלת דחסי האשפה במבנה והבטחת אמצעים למניעת מפגעי ריח לסביבה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור אגף שפ"ע. התכנית יכלול, בין היתר, מיקום העצים לכריתה, פיצוי נופי בתמורה לעצים הנעקרים ושתילת חלופות, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר, באישור ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>8. היתר הבנייה יינתן בכפוף לתכנון והקמת המבנה על פי תקן בנייה ירוקה 5281 והצגת אישור התקשרות עם מכון התקנים בהתאם.</p> <p>9. יוגש ליחידה הסביבתית באר שבע סקר רעלים הכולל פירוט על שימוש ו/או אחסון של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים ואשר מחייבים היתר רעלים, לרבות סוכנים החומרים, כמותם ומיקומם ובדיקת הצורך בשמירת מרחק הפרדה לפי מסמך מדיניות למרחק הפרדה ממקורות סיכון ניחים של משרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. יינקטו אמצעים למיגון אקוסטי ואיכות אוויר ומניעת מטרדים בהתייחס לרחובות הראשיים שדרות רוטשילד ויחיל חיים, לפי המלצות דו"ח חוות דעת סביבתית - אקוסטיקה ואיכות אוויר באזור בית החולים בשלב היתר בנייה. ממצאי הדו"ח והמלצות למיגון אקוסטי יועברו לחוות דעת היחידה הסביבתית באר שבע טרם מתן היתר בנייה.</p>	



תשתיות	6.13
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום אוויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, וכדומה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	



<b>6.14 זכות מעבר לרכב</b>	
בתא שטח 1 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ואו לכלי הרכב למגרש 705 (לפי תכנית תקפה מס' 43/103/03/5) כמסומן בתשריט.	
זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.	



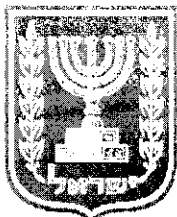
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	אין

**7.2 מימוש התכנית**

עשר (10) שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

<b>תאריך:</b> 27.2.16 <b>חתימה:</b>	<b>סוג:</b> חברה/תאגיד ממשלתי	<b>שם:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
אסותא מרכזים רפואיים 511043457		<b>שם ומספר תאגיד:</b>	
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>חתימה:</b>		<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 17725276	
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>חתימה:</b>		<b>שם ומספר תאגיד:</b> אסותא מרכזים רפואיים 511043457	
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b>	<b>עורך התכנית</b>
<b>חתימה:</b>		<b>שם ומספר תאגיד:</b>	



תפקיד:   
 חתום:



תפקיד:   
 חתום:



תפקיד:   
 חתום: