

609158

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0369132

מגרש מס' 111 למסחר ותעסוקה ברח' יהודה הנחתום, באר שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0369132

08.06.16 20165010

עיריית באר-שבע  
מגו ומ"מ ראש העיר  
על-אל-על

## דברי הסבר לתכנית

בהתאם למדיניות העירונית המייעדת את פיתוח מתחם בן גוריון כמתחם תעסוקתי מסחרי אינטנסיבי, מציעה התכנית שינוי יעוד הקרקע מ"תעשייה" בשימוש תעשיות עתירות ידע, ליעוד "מסחר ותעסוקה", ע"י שינוי קווי בנין, הגדלת זכויות בניה לטובת מסחר ומשרדים, הוספת 4 קומות מעל 4 הקומות המותרות לסה"כ 8 קומות כולל הקומה המסחרית בקומת הקרקע, הקמת חניון תת קרקעי ע"י הוספת שטחי שירות תת קרקעיים וקביעת זיקת מעבר לרכב בשצ"פ למגרש 111.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
 שם התכנית  
 מגרש מס' 111 למסחר ותעסוקה ברח' יהודה הנחתום, באר שבע

מספר התכנית 605-0369132

1.2 שטח התכנית 7.095 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1), 62 א (א) (10), 62 א (א) (3), 62 א (א) (1) (3) (ב), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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

182258 קואורדינאטה X

573864 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה, בין דרך חברון ורחוב יהודה הנחתום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה עתירת ידע רח' יהודה הנחתום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38076	מוסדר	חלק		52
38084	מוסדר	חלק	37, 51	35, 59

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
111	9 / בת / 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
7 /105 /03 /5 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /105 /03 /5 ממשיכות לחול.	2557	1984	02/08/1979
2027 /מק/ 5 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /מק/ 2027 ממשיכות לחול.	4843	2299	17/01/2000
9 /בת/ 5 ✓	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית 9 /בת/ 5.	4205	2856	28/03/1994



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		08/08/2016	יעקב פישר	28/08/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250		08/11/2015	ליפסקי איליה	05/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/02/2016	יעקב פישר	10/02/2016		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
	פרטי			חברת א.א. השקעות	באר שבע	דרך מצדה (1)	19	08-6499959	08-6497574	azutar@net vision.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת א.א. השקעות	באר שבע	דרך מצדה (1)	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.ne t.il

(1) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם (1)	1	08-6206460	08-6206460	
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (2)	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר			חברת א.א. השקעות	באר שבע	דרך מצדה (3)	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.ne t.il

(1) כתובת: רח' כיכר מנחם בגין 1 ב"ש.

(2) כתובת: קריית הממשלה, רח' התקווה 4, ב"ש.

(3) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.

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	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000	08-6322325	fisher@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה ) (1	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ליפבסקי איליה	54733	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה ) (1	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.



## 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 מבנה למסחר ותעסוקה במגרש 111 על ידי קביעת שימושים ושינויים בזכויות ומגבלות בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושי תעסוקה (משרדים, מרפאות) לאזור תעשייה עתירת ידע לפי סעיף 62א (א) (1) (9).
2. הוספת 10% עבור מסחר נלווה לפי סעיף 62א (א) (1) (10).
3. תוספת 40% ממה שמותר בתעסוקה בתכנית מאושרת, ע"י הגדלת סה"כ השטח המותר לבניה מ-6216.15 מ"ר ל-8702.3 מ"ר לפי סעיפים 62א (א) (1) (3) ו-62א (א) (1) (3) (ב).
4. הוספת בניה תת-קרקעית לפי סעיף 62א (א) (1) (8).
5. הוספת קומות-7 קומות במקום 4 לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
6. קביעת זיקת הנאה לרכב לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 19.
7. שינוי בקווי בנין צדדי וקביעת קווי בנין תת קרקעיים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.095
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	622		+622		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	6,300		+1,156	5,144	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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך מאושרת	1001, 1000	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001, 1000
מסחר ותעסוקה	111	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	111
שטח ציבורי פתוח	113	אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	113
		זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	113
		קו בנין תחתית/תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	111

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	4,287	60.41
דרך קיימת	1,994	28.10
שטח ציבורי פתוח	815	11.49
סה"כ	7,096	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,994.47	28.11
מסחר ותעסוקה	4,285.83	60.40
שטח ציבורי פתוח	815.19	11.49
סה"כ	7,095.48	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



משרד החינוך והשכלה גבוהה



משרד החינוך והשכלה גבוהה



משרד החינוך והשכלה גבוהה

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מסחר:</p> <p>יותרו בקומת הקרקע שימושים כגון: מבואות, מחסנים המשרתים את המסחר, חנויות לציווד משרדי, בתי מרקחת, מספרות, בתי אוכל, בתי קפה ומסעדות, שרותים פיננסיים לרבות בנקים, אולמות תצוגה, שרותי אשנב כגון דואר וכד'.</p> <p>לא יותרו השימושים הבאים: יחידות מסחר לסופרמרקט העולות על 300 מ"ר, חנויות לחומרי בניין ועסקים מזהמים וכל שימוש אחר המהווה מטרד עפ"י חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של עריית באר שבע.</p> <p>תעסוקה:</p> <p>יותרו בקומות מעל קומת הקרקע שימושי משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חברות הנדסה, שרותים פיננסיים, מרפאות (ללא אשפוז), בנקים (משרדים), חדרי כושר, תעשייה עתירת ידע, מכוני העתקות, מעבדות.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה החזית המסחרית הפונה לרחוב לא יפחת מ-5.5 מ'.</li> <li>בכל קומה תותר בניית מחסנים קומתיים.</li> <li>גג המבנה ינוקז בתחום המגרש.</li> <li>תותר הקמת מבנה של חדר טרפו, גנרטור, חדר אשפה ומדרגות חרום למרתף בקווי בנין 0.00 צדדיים בתנאי הסכמת שכן ובאשור מהנדס העיר.</li> <li>חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים כגון אבן נסורה, לוחות חיפוי תעשייתיים, בטון חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום, זכוכית שליכט צבעני וכד'.</li> <li>תותר הקמת קומה טכנית במסגרת גובה קומת הקרקע לצורך מעבר תשתיות מ.א., חשמל, מים, ביוב שחרור עשן וכד'. קומה טכנית זו לא תחשב במניין הקומות.</li> <li>תותר הצבת מערכות טכניות ומתקני מזוג אוויר על גג המבנה ובלבד שיוסותרו על ידי קירות המבנה. הבקשה להיתר תכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית.</li> <li>חזית קומת הקרקע הפונה לדרך בן גוריון ולכיוון השצ"פ, תתוכנן כחזית פעילה מלווה רחוב ותבנה את כל אורך חזית המגרש ככל הניתן.</li> <li>מפלס החנויות יהיה במפלס הרחובות הגובלים וכניסות הולכי הרגל מהרחוב יהיו במפלס המדרכה.</li> <li>אזור השרות יוסתר כלפי חזית רחוב בן גוריון וכלפי השצ"פ ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה. אזור הטיפול באשפה יהיה חלק בלתי נפרד ממנו באישור מחלקת שפע של עיריית ב"ש.</li> </ol>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</li> <li>מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף ורחיץ, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה. פתחיו יתוכננו באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.</li> <li>הסימון "מגבלות מתחנת תדלוק" בתשריט מצב מוצע נקבע בנק' המילוי של מכלי הדלק המוצב בשטח. בתחום זה לא יותרו שימושים רגישים כהגדרתם בתמ"א 18 תיקון 4.</li> </ol>

4.1	מסחר ותעסוקה
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו גדרות בתחום המגרש (באישור עיריית ב"ש).</li> <li>2. יותר מחסום חשמלי לכניסת רכבים.</li> <li>3. אזורי הכניסות לבניינים יהיו ברצף לפיתוח השטחים הסובבים וללא גדרות. יותר גידור החניון במעקה נמוך למניעת כניסת רכב לכיוון יהודה הנחתום לא יותרו התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי קירות המבנה.</li> <li>4. לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.</li> <li>5. לא יותר חיפוי קרמיקה.</li> <li>6. חלונות הממ"קים לא יופנו לכיוון רחוב בן גוריון או השצ"פ הגובל.</li> <li>7. תותר בניית מצללות במרפסות. פרט וגוון המצללה יהיה אחיד ויוגש כחלק מהבקשה להיתר ויהיה מחייב.</li> <li>8. השטח הכלוא בין קו הבניין לזיקת ההנאה ישמש לרווחת משתמשי המסחר ותיאסר בו חניה.</li> <li>9. תותר הצללת בחניות בקומת הקרקע.</li> </ol>
ד	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת חניון עילי ותת קרקעי.</li> <li>2. בתחום השטח התת הקרקעי יותרו חניות, מעברים, מחסנים, מבואות ומתקנים טכניים.</li> <li>3. החניון התת קרקעי לא יבלוט מעל פני הקרקע.</li> <li>4. תותר הקמת חניון תת קרקעי עד גבולות המגרש (בכפוף למגבלת מעבר תשתיות עירוניות למגרש שכן ובאישור מחלקת תשתיות ע. ב"ש).</li> <li>5. מי נגר בתחום התכנית יופנו ככל הניתן לשטחי איגום וחלחול בתחומי השצ"פ.</li> <li>6. החנייה בקומת הקרקע תוסתר מהרחובות הגובלים באמצעות בינוי וצמחייה.</li> <li>7. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</li> <li>8. החניה תהיה מגוננת ומוצלת ע"י עצי צל ו/או פרגולות הצללה אשר יוגש כחלק מהבקשה להיתר ויהיה מחייב.</li> <li>9. חניית שימושי התעסוקה יופרדו מחניית שימושי המסחר.</li> </ol>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ריצוף המדרכות יעשה על פי הנחיות - עיריית ב"ש ולאישור מהנדס העיר.</li> <li>2. תכנית הנטיעות בתחום המגרש בחזיתות הגובלות עם רחוב בן גוריון ורחוב יהודה הנחתום תהינה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח לאישור מהנדס העיר.</li> <li>3. 10% לפחות משטח המגרש ישמש כאדמה מחלחלת.</li> <li>4. רחבות כיבוי האש ישולבו בפיתוח המגרש ויסומנו בנספח הבינוי.</li> </ol>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים, שבילים להולכי רגל, מעבר כלי רכב, העברת קווי תשתית וניקוז, בשטח זה לא תותר כל בניה.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p>

4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>במקום המסומן בתשריט תתאפשר כניסה ויציאת רכב מהמגרש.                      זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.                      שינוי בגבולות ומיקום זיקת ההנאה בעת רישום בספרי לשכת רישום המקרקעין אינו מהווה שינוי לתכנית זו.</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זרכים</b>                      תחום ורוחב הדרך יהיו כמסומן בתשריט.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
400	(3)	(5)	(4)	(3)	1	7 (2)	45	40	301	12703	4000	(1) 2403	6300	4287	111	משרדים	מסחר ותעסוקה
	(7)	(5)	(8)	(7)		1	45	40	19	622		(6)	622	4287	111	מסחר	מסחר ותעסוקה

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:

זכויות הבנייה הרשומות בטבלה מיוחסות לכלל השימושים ביעוד תעסוקה במגרש (למעט המסחר) ולא רק למשרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) - שטחי השירות ישמשו גם עבור שטחי השרות של המסחר.
- שטח שרות כולל שטחים למצללות לאזורי חניה..
- (2) קומת ביניים טכנית למערכות וקומת יציאה לגג לא תחשב במניין הקומות..
- (3) כמסומן בתשריט..
- (4) קו בנין צידי אפס עם קיר אטום, בתנאי הסכמה בין בעלי מגרשים גובלים יותר קו בנין 3 עם פתחים..
- (5) קו בנין אחורי 5 מ' יהיה לרחוב יהודה הנחתום..
- (6) -שטחי השרות ישמשו גם עבור שטחי השרות של המסחר.
- שטח שרות כולל שטחים למצללות לאזורי חניה..
- (7) כמסומן בתשריט..
- (8) קו בנין צידי אפס עם קיר אטום, בתנאי הסכמה בין בעלי מגרשים גובלים יותר קו בנין 3 מ' עם פתחים..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"י תכנית זו לאחר אישורה תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <p>1. תיאום מול היחידה לאיכות הסביבה לשימושים המסחריים תיאום מול משרד הבריאות לעניין עסקי המזון. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו לקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי חשמל, ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך לו. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, דרכי גישה לרכב חירום והצלה ולרכבי שירות הסדרי הכניסה והיציאה אל המגרש וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו לקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב.</p> <p>4. במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוצגו פתרונות נגישות בתחומי המגרש</p> <p>5. הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש לרבות השטחים הפתוחים והכל בהתאם לתקנות התקפות וע"פ חלק ח' 1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו ועדכוניו לעת הוצאת היתר הבניה, לעניין נגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי לרבות אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב כבישים ע"מ להבטיח גישה לאנשים המתניידים.</p> <p>6. לא יינתן היתר לשימושי המסחר ללא ביצוע בפועל חניון תת קרקעי במלוא הזכויות המבוקשות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה לשימושים המהווים רצפטורים ציבוריים לפי מסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה וכן אישור לשימוש רצפטור ציבורי לרבות למסחר ו/או למשרדים משרתי קהל, יהא רק לאחר שננקטו האמצעים הדרושים למניעת הסיכון מחוות הגז או לחלופין סילוק מוקד הסיכון מחוות הגז.</p> <p>8. במידה ובמועד מתן היתר הבניה לא יסולקו מוקדי הסיכון (חוות הגז), ניתן יהיה להמיר את זכויות הבניה המיועדות למסחר לתעסוקה.</p>
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה לאישור אגף שפ"ע של עריית באר שבע.</p>
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרשו 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.</p> <p>3. היה וגילוי עתיקות יצריך שינויים בבקשה להיתר הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית</p>



<p><b>6.3</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>להיתר שינויים בבקשה להיתר בניה ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אילו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>בניה ירוקה</b></p>
	<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לפי ההנחיות התקפות לאותה עת, כגון:</p> <p>הצללת חזית דרומית:</p> <p>ב. שימור אנרגיה.</p> <p>ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.</p> <p>ד. שימוש וניצול אנרגיה סולארית.</p> <p>ה. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים.</p> <p>ו. אמצעים לחסכון במים שפירים.</p> <p>ז. אמצעים לשימוש חוזר במי מזגנים להשקיה.</p> <p>ח. שימוש בצמחיה חסכונית במים.</p> <p>ט. שימוש בתאורה טבעית.</p> <p>י. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.</p> <p>יא. מחזור פסולת.</p> <p>יב. שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע.</p> <p>יג. יושם דגש על הימנעות משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p>
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>1. כל המערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל - (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>4. מרחקי בטיחות:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</p>

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>5. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>6. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. אספקת מים, ביוב, ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>8. מתקנים לאצירת אשפה יתואמו עם אגף שפ"ע לעניין פינוי פסולת.</p>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו ע"פ החלטת היועץ המשפטי לממשלה.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישורה	
--	--

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: חברת א.א. השקעות 514252394	סוג:	תאריך: <b>התקומה</b> 514252394
	שם: חברה א.א. השקעות		
יזם	שם ומספר תאגיד: חברת א.א. השקעות 514252394	סוג:	תאריך: <b>התקומה</b> 514252394
	שם: חברה א.א. השקעות		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: <b>חתימה:</b>
	שם: עיריית באר שבע		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: <b>חתימה:</b>
	שם: רשות מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: חברת א.א. השקעות 514252394	סוג: חוכר	תאריך: <b>התקומה</b> 514252394
	שם: חברת א.א. השקעות		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: פישר אלחנני אדריכלים בע"מ 514708056	סוג: עורך ראשי	תאריך: <b>פישר אלחנני אדריכלים בע"מ</b> 514708056 טל: 08-6322325 כתובת: עמ"מ 84965
	שם: פישר אלחנני אדריכלים בע"מ		