

X

**הוראות התכנית**

לשכת התכנון המחוזית  
מוזוזדרום  
23-07-2017  
**נתקבל**

תכנית מס' 605-0168567

מגרש למסחר ומשרדים ברח' הנגרים, ב"ש

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
31-07-2017  
**נתקבל**

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים

הדפוס ממונהל התכנון  
20-08-2017  
**נתקבל**

605-0168567  
14/8/17  
2017/8/14  
**נתקבל**  
ד"ר חיים חיימוביץ

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא בתחום שבין שדרת רוטשילד לרח' הנגרים.  
על המגרש חלה תכנית מתאר 107/102/02/5 הקובעת יעוד של מרכז מטרופוליני אך איננה קובעת זכויות ואיננה מאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכנית מחייבת הכנת תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתר בניה.  
המגרש מוכרז כאתר ארכיאולוגי. התכנית מבוססת על עקרונות התכנון שקבעה עיריית ב"ש אשר נועדו לפתח ולשדרג את המע"ר המתפתח, ממזרח לשד' רוטשילד.

המגרש נמצא בתחום המסומן באות א' בתכנית מתאר 107/102/02/5 המצריך סרק סביבתי כתנאי להוספת שימושים רגישים כגון מגורים. כמו כן קיימת במגרש מגבלות בניה מתוקף תמ"א 18.



מנהל תכנון  
מזכה תדפיס: 21



מנהל תכנון  
מזכה תדפיס: 21



מנהל תכנון  
מזכה תדפיס: 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
 מגרש למסחר ומשרדים ברח' הנגרים, ב"ש

מספר התכנית 605-0168567

1.2 שטח התכנית 7.605 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 כן

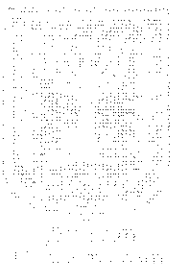
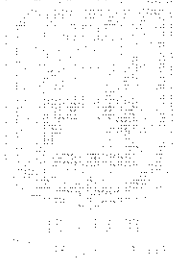
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (12)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
 לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

181221 קואורדינאטה X

572436 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ב'ן שד' רוטשילד ורח' הנגרים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הנגרים 19

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38014	מוסדר	חלק	17, 27-28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנר על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
07/07/2005	3364	5414	התכנית זו כפופה לתכנית מס' 107/102/02/5 לעניין השימושים והתכליות המותרות	כפיפות	107 /102 /02 /5 ✓
21/01/1987	631	3570	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /104/ 28 ממשיכות לחול.	שינוי	28 /104 /03 /5 ✓

התכנית  
מס' 31

התכנית  
מס' 31

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				רמי מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רמי מרש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/06/2015	רמי מרש	10/05/2017	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	10/05/2017	רמי מרש	14/05/2017	תכנית בינוי, תנועה וחניה.	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		1	10/05/2017	עמי אלקבץ	14/06/2017	טבלת הקצאות	לא

כל מסמכי התכנון נוהווים 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			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130207		Alizash@rassco.co.il

**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	08-6264227	08-6264220	
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463666	08-6463666	
חוכר			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130207		Alizash@rassco.co.i

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רמי מרש		מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	
	יועץ תחבורה	מרק ולדמן	49007	עשת הנדסה בע"מ	באר שבע	הפלמ"ח	72	073-2370300	073-2370360	



## 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 מגרש למסחר ומשרדים במתחם מרכז מטרופוליני, רח' הנגרים, ב"ש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתכנית מס' 28/104/03/5 למגרשים 1,2,3 (לפי תשריט 28/104/03/5) במתחם מרכז מטרופוליני לפי תכנית מתאר מס' 107/102/02/5 על ידי:

1. איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1).

2. הגדלת השטח המותר לבנייה במגרש שאינו מיועד למבני ציבור (המגרש למסחר ומשרדים) בהיקף של עד 15% מסה"כ השטח המותר לבנייה תוך מימוש יעדים ציבוריים- קביעת זיקת הנאה לציבור בתחום שטח פרטי פתוח עבור מעבר להולכי רגל המחבר בין שני צירי תנועה ראשיים, לפי סעיף 62א(א)(1)(12).

3. הריסת מבנים קיימים וקביעת זיקת הנאה לציבור לפי סעיף 62א(א)(19):

4. קביעת מספר קומות וגובה מבנה לפי סעיף 62א(א)(4).

5. הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)(2).

6. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4)

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 7.605

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	580		+580		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	5,380		+560	4,820	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 בעבירם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1000, 1001	גבול מגבלות ב"ה
דרך מוצעת	1101	גבול מגבלות ב"ה
מסחר ומשרדים	1	זיקת הנאה למעבר רגלי
שטח פרטי פתוח	2	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1000	גבול מגבלות ב"ה
מסחר ומשרדים	1	גבול מגבלות ב"ה
שטח פרטי פתוח	2	זיקת הנאה למעבר רגלי
דרך מאושרת	1000	להריסה
דרך מוצעת	1101	להריסה
מסחר ומשרדים	1	להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,784.94	36.62
מרכז מטרופוליני	4,820.41	63.38
סה"כ	7,605.35	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,784.94	36.62
דרך מוצעת	267.85	3.52
מסחר ומשרדים	4,460.42	58.65
שטח פרטי פתוח	92.14	1.21
סה"כ	7,605.35	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
<p>1. בכיוון שדרות רוטשילד ורחוב הנגרים תבנה חזית מסחרית. בחזיתות אלו יותרו השימושים הבאים: מסחר לרבות חנויות, שירותי אשנב, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, מספרות, מאפיות, בתי מרקחת או כל שימוש של מסחר אשר איננו מהווה מטריד באישור היחידה לאיכות הסביבה. לא יותרו יחידות מסחר העולות על 200 מ"ר.</p> <p>2. משרדים - לרבות קליניקות, מכונים רפואיים ומרפאות לכא אשפוז יום או כל שימוש של משרדים אשר איננו מהווה מטריד באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. לא יותרו השימושים הבאים: חנויות סיטונאות וקמעונאות מעל 150 מ"ר, מועדונים, חנויות לחומרי בניין ועסקים מזהמים וכל שימוש אחר המהווה מטריד למבני המגורים הסמוכים עפ"י חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.</p>	
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים כגוי אבן נסורה או מסותתת, בטון אדריכלי חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום, יותרו שילובים מינימאליים של זכוכית בדגש על חזית משמרת אנרגיה באישור מהנדס העיר</p> <p>2. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כחומר חיפוי עיקרי. לא יותר חיפוי קרמיקה.</p> <p>3. מעל לקומות המותרות תותר: בניית חדר יציאה לגג המשמש עבור יציאה מחדר המדרגות ו/או ממעלית, חדר מכוונות של המעלית וחדרים למתקנים טכניים כגון: מתקני מזוג אויר, הסקה או תברואה. שטחים אילו יחושבו במסגרת שטחי השירות.</p> <p>4. תותר הצבת מערכות טכניות על גגות הבנינים, לרבות קולטים לדודי שמש, ומתקני מזוג אויר 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>5. מצללות במרפסות יהיו מפלדה או אלומיניום, ויהיו קונזוליות למבנה. פרט המצללה יהיה אחיד ויוגש כחלק מהבקשה להיתר ויהיה מחייב.</p> <p>6. הצבת קולטים לדודי שמש ומתקנים אחרים להמרת אנרגיית השמש על גבי גגות תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.</p> <p>7. גג המבנה יעוצב ייגונן בהתחשב בצפופתו מהקומות עליונות בשטח התכנית ומהמגרשים הגובלים, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>8. האיורור של החניון העל קרקעי והתת קרקעי ישולבו בפינוח החזיתות.</p> <p>עיצוב לאורך רחוב רוטשילד, הנגרים:</p> <p>1. חזיתות המבנה הפונות לרחובות הנגרים ורוטשילד יוגשו לאישור הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח על רקע חזיתות המבנים הקיימים / מתוכננים הרלבנטיים,</p> <p>2. חזית קומת הקרקע תתוכנן כחזית פעילה מלווה רחוב, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. מפלס הכניסה לחנויות יהיה במפלס הרחובות הגובלים.</p> <p>4. בנוסף למסחר תשמש ק. קרקע לכניסה למבואות קומות המשרדים.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה רח' הנגרים.</p>	

**מסחר ומשרדים**

4.1

2. קו בנין אפס לחזיתות הפונות לעבר רחוב רוטשילד יהיה מחייב.
3. באישור מהנדס העיר, תותר סטייה מקו בניין 0, בגין צורת המגרש ובתנאי שהשטח הנותר בין הבניין לבין קו המגרש ישמש את הציבור.
4. יותר קו בניין צדדי 0.0 בתנאי קיר אטום בהסכמת השכנים.
5. בנייתם של שימושים רגישים כגון, מרפאות וקליניקות, תתאפשר רק בחלק תא שטח אשר נמצא מחוץ למגבלות מתחנת תדלוק כמסומן בתשריט.

פריקה, טעינה ופינוי אשפה:

1. אזורי פריקה וטעינה יוסתרו כלפי חזית הרחוב.
2. מיקום פחי אשפה עיליים ו/או מוטמנים יעשה על פי הנחיות אגף שפ"ע של עיריית ב"ש



**בניה ירוקה**

ג

1. בקשה להיתר בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, ההנחיות התקופות לאותה עת, כגון:
  - א. הצללת חזיתות
  - ב. שימור אנרגטי
  - ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
  - ד. שימוש וניצול אנרגיה סולארית.
  - ה. הצללת שטחים ציבוריים.
  - ו. אמצעים לחסכון במים שפירים.
  - ז. שימוש בתאורה טבעית.
  - ח. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.
  - ט. מחזור פסולת
2. הפתחים יתוכננו באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.
3. יובטחו תנאי אור ואדמה גננית במידה מספקת לקיומם של עצים בשטחים הפרטיים המשמשים כחצרות במגרש.
4. יובטחו 10% שטחי אדמה מחלחלת.



**איכות הסביבה**

ד

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. הריסת מבנים בשטח התכנית הבנויים אסבסט, תעשה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעבודה עם מוצרי אסבסט.
3. קרקעות מזהמות יופנו לאתרים מורשים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.



**דרכים וחניות**

ה

1. לא תותר פריקה וטעינת סחורה מהחזיתות הפונות לרחוב רוטשילד.
2. החניה תוסדר בתחום המגרש מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי תקן החניה התקף בעת היצאת היתר הבניה בכפוף להנחיות רשות העתיקות.

**מסחר ומשרדים**

**4.1**

- 3 40 מ"ר לכל מקום חניה תת קרקעי התוספו במליאת רוועדה המקומית מ- 19.7.07.
- 4 החנייה תהיה מוסתרת מהחזית.
- 5 תיאסר כניסה לחניה מרחוב רוטשילד.

חניונים תת קרקעיים :

- 7 במרתפי החניונים יותקנו אמצעי אוורור מאולץ.
- 8 פתח האוורור של החניונים שיאווררו באוורור מאולץ ימוקמו במרחק הגדול מ-10 מ' מפתחי דירות, משרדים או מקום שהיית אדם.



**דרך מוצעת**

**4.2**

**שימושים**

**4.2.1**

דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות.

**הוראות**

**4.2.2**

**דרכים**

**א**

- 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.



**דרך מאושרת**

**4.3**

**שימושים**

**4.3.1**

דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות.

**הוראות**

**4.3.2**

**דרכים**

**א**

- 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.



**שטח פרטי פתוח**

**4.4**

**שימושים**

**4.4.1**

- 1. ישמש לשטח פרטי פתוח לצורך מעבר המחבר בין שתי הדרכים לאורך הרחובות רוטשילד והנגרים.
- 2. בשטח זה לא תותר כל בניה.

**הוראות**

**4.4.2**

**זיקת הנאה**

**א**

## שטח פרטי פתוח

4.4

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

1. תתאפשר זיקת הנאה למעבר להולכי רגל.
2. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל, להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.



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

יעוד	תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות									
מסחר ומשרדים	4460	900	2730	148	90	32	2	5	(4)	(4)	(4)	(4)

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:

1. קווי הבניין כמסומן בתשריט
2. 40 מ"ר לכל מקום חניה תת קרקעי התווספו במליאת הוועדה המקומית מ-19.7.07.
3. בשטחי השרות יכללו מחסנים, מתקנים טכניים, מבואות, ממ"דים וחדרי מדרגות, כולל חניה מקורה.
4. ניתן להוסיף לאמור בטבלה לעיל שטחי שרות בשיעור של 30% מסה"כ השטח המותר לבנייה בתכנית 28/104/03/5 מעל ו/או מתחת לכניסה הקובעת, שטחים אלו יתווספו על פי החלטת מליאת הוועדה המקומית בהחלטתה מ-29.8.11.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 580 מ"ר עבור מסחר ו-4070 מ"ר עבור משרדים.
- (2) יגדור מסחר.
- (3) גובה המבנה יקבע ממפלס ה-0.0 ברח' הנגרים..
- (4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יוצאו לפי תכנית זו ולפי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית, ובהתאם לתוכניות מספר 28/104/03/5, 107/102/02/5 ילפי התנאים:

1. 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. הצגת "נספח ליישום עקרונות לבנייה ירוקה", אשר יציג את מפרט האמצעים והפעולות שינקטו, כולל-התייחסות להחדרת מי נגר, הסכון בצריכת מים שפירים, חסכון בצריכת אנרגיה, טיפול בפסולת ומחזור וכו"ב. הנספח יצורף לבקשה להיתר בניה.
3. תיאום גובה האנטנות עם הרשויות הרלוונטיות לרבות משרד הבטחון ורשות התעופה האזרחית.
4. הגשת תכנון מפורט של החניון על ו/או התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
5. זאת לרבות תכנון עמדות הבידוק, שרוללי ההמתנה לרכב נבדק, הפרדת אזורים וכו'.
6. היתר בניה יכלול פתרונות למזעור מפגעים של זיהום אויר ורעש מהתנועה מדרך רוטשילד, בתיאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה באר שבע.

**6.2 חניה**

1. החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה של עיריית ב"ש התקף בעת מתן היתר בניה.

**6.3 תשתיות**

כללי: כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל: הוראות בינוי 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.

ותור העברת קווי תשתיות ציבוריות ותחזוקתם דרך שטח התכנית בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי מהנדס הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

קרבת 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'



6.3	<b>תשתיות</b>
<p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת ? קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה . אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.</p> <p>ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס הרשות          ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשרה הזיוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסכמת .          ד. מים : אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.</p>	
6.4	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
6.5	<b>עתיקות</b>
<p>כל עבודה בתחום השטח המסומן תתואם ותבוצע בתיאום ובאישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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 שמשמעוּן פגיעה בקרקע.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות אין לבצע בנייה חודרת קרקע, למעט ביסוס, אלא בנייה צפה בלבד ברדיוס של 10 מ' מהמצא.</p>	
6.6	<b>חלוקה / או רישום</b>
<p>חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>	
6.7	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים ברחום המגרש ע"פ חלק ח' לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשל"ל ? 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח ? 1998 על תיקוניו ועדכוניו לעת הוצאת היתר הבנייה, 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>	
6.8	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>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 ? יפגלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>	
6.9	<b>מבנים קיימים</b>
<p>הוראות מעבר :</p>	

**מבנים קיימים**

**6.9**

המבנים הקיימים בתחום תכנית זו ערב אישור תכנית זו המשמשים לתעשייה יחשבו ויוגדרו כשימוש חורג שהותר.

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

**7.2 מימוש התכנית**

**7.2**

תוך 20 שנה מיום אישור התוכנית.



תל אביב  
מחוז תל אביב



תל אביב  
מחוז תל אביב