

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0168849

מאשרת

מסחר ושירותי תיירות במבואה הדרומית, ב"ש

לשכת ההנדסה המחוזית
מחוז דרום
26-12-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

Handwritten signature
העתק מטוהר
9.1.16

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
605-0168849
אישור תכנית מס' 19/2/16
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/2/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
4433
מיום 26/1/16

דברי הסבר לתכנית

האתר נשוא התכנון, נמצא במבואה הדרומית של ב"ש. התכנית מאפשרת מימוש זכויות הבניה, תוך הוספת שימושים וזכויות ע"מ לאפשר הקמת מתחם מסחר, תרבות, בידור, בתי קולנוע ומרכז קונגרסים. ובסמוך לן בית מלון עד 180 חדרים על גבי קומה מסחרית ו/או משרדים. בחזית המתחם תקום גם תחנת תדלוק. מגרש 101 המיועד למסחר יהווה מרכז בילוי, בידור ותרבות של באר שבע. הוא יכיל אולמות כנסים בגדלים שונים, החל מ- 450 מושבים עד 600 ואולמות קטנים יותר שיוכלו לשמש לפנלים בעת כינוס, אולמות שימשו גם למופעים, תאטראות, מחזות זמר, מרכז קונגרסים ובחלק משעות היממה לקולנוע. החללים התומכים ישמשו לכנסים ותערוכות. ביחד עם מסעדות, בתי קפה, מועדונים וחנויות, המבנה ישמש כאמור למרכז בילוי ובידוק משמעותי.

לצורך הנ"ל, יתוגבר מערך החניה של הפרויקט, ע"י הקמת מבנה חניה בין 7 קומות ו-2 קומות תת קרקעיות בסמוך למבנה הראשי ויותאמו הסדרי התנועה לצורכי הפרויקט כגון, הסתת הנתיב המאפשר תנועת אוטובוסים צפונה ממקומו מעל ציר שמכיל תשתיות עירוניות, כיכר לכלי רכב, חניות ועוד.

המתחם מהווה חוליה חשובה בשרשרת הפרויקטים אשר יבנו לאורך פארק נחל ב"ש ואשר אמורים לתמוך בפעילויות הפארק שקיבלו אופי של נופש, בידור, תרבות ומסחר

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מסחר ושירותי תיירות במבואה הדרומית, ב"ש

מספר התכנית 605-0168849

1.2 שטח התכנית 52.270 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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
	קואורדינאטה X	180892
	קואורדינאטה Y	571539

1.5.2 תיאור מקום

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 המבואה הדרומית, ב"ש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38008	מוסדר	חלק	11-13, 15-20, 23-25	107
38039	מוסדר	חלק		2-3, 9-10, 22, 28
38040	מוסדר	חלק		25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	38008
לא רלוונטי	38039
לא רלוונטי	38040

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

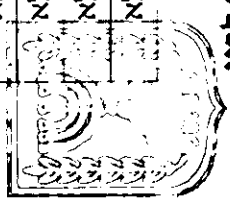
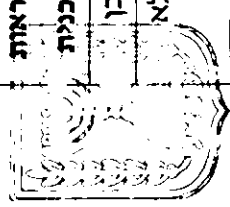
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 4/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
21/07/2011	5676	6270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/02/102/ 163 ממשיכות לחול.	שינוי	163/102/02/5
26/07/1995	4179	4322		שינוי	73/102/02/5
30/12/1997	1028	4600		שינוי	195/03/5

1.7 מסמכי התכנית

נכס	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות								
התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		רמי מרש		1	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא			רמי מרש				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מסמך הידרולוגי - סביבתי	17/08/2015	רמי מרש	17/08/2015	21		מנחה	דו"ח סביבה
לא	עפ"י הוראות תמ"א 4/18							
לא	הפוטנציאל הכלכלי של מתחם סינמה סיטי באר שבע	03/08/2015	רמי מרש	06/08/2014			רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת איזון והקצאה 2/2	05/09/2016	שמואל שרון	01/05/2016	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאה 1/2	05/09/2016	שמואל שרון	31/08/2016	51		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	בה"ת	09/07/2015	מארק ולדמן	02/03/2015	22		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי מנחה	17/08/2015	רמי מרש	16/08/2015	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	09/07/2015	נחמיה ארי	02/07/2015	1	1:500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	17/08/2015	זהבה שפיגלר	10/08/2015	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	נספח תיאום תשתיות	09/09/2015	אירנה מילך	14/11/2013	1	1:500	רקע	תשתיות
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	18/06/2015	רמי מרש	18/06/2015	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

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 התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי				חברת י.ח. דימרי	חברת י.ח. דימרי	נתיבות (1)	נתיבות (1)	רחוב	בית	טלפון 08-9932333	פקס 08-9944437	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 17.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת י.ח. דימרי	נתיבות (1)	רחוב	בית	טלפון 08-9932333	פקס 08-9944437	

(1) כתובת: ת.ד. 17.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר			חברת י.ח. דימרי	נתיבות (1)	רחוב	בית	טלפון 08-9932333	פקס 08-9944437	
חוכר			עיריית באר שבע	בנין מנחם	רחוב	בית	טלפון 08-6463650	פקס 08-6206460	

(1) כתובת: ת.ד. 17.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם מספר	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
marash@marash.co.il	08-6209126	08-6272427	25	יצחק נפחא	באר שבע	מרש אדריכלים	מרש	39616	רמי מרש	עורך ראשי	אדריכל תואר
	08-6270140	08-6286002	4	יהודה	באר שבע	ירון ארי אדריכלות נוף	בע"מ		נחמיה ארי	יועץ נופי	אדריכל נוף
	073-2370360	073-2370370	72	הפלמ"ח	באר שבע	עשת הנדסה בע"מ	598		יוסי כוכבי	מועד	מועד
	08-6237683	08-6237683	4	יהודה	באר שבע	חצב הנדסה ומדידות בע"מ			יועץ תשתיות	אירנה מילך	מהנדס
	077-5252068	077-8831106	4	יהודה	באר שבע	א.י.ג. מהנדסים בע"מ			יועץ תשתיות	אירנה מילך	מהנדס
	08-9322173	08-9322173	27	אגמון	יבנה	זוהבה שפיגלר	33664		זוהבה שפיגלר	יועץ תחבורה	מהנדס
	03-6410021	03-6429270	5	כנרת (1)	בני ברק	שמואל שרון שמאות	609		שמואל שרון	שמאי	
	03-7252774	03-7369972		(2)	רמת אפעל	מקרקעין בע"מ			יועץ סביבתי		
	03-7682223	03-7682222	154	דרך בנין	תל אביב-יפו	גיאוקרטוגרפי			יועץ כלכלי		
						ה המכון למחקר מרחבי הע"מ					

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 3, קומה 7.
 (2) כתובת: בית זיוה, רחוב היסמין 1.

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מסחר, מרכז קונגרסים, תעסוקה ותיירות ותחנת תדלוק במבואה הדרומית בבאר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת המגרשים ללא הסכמת בעלים.

2. שינויים ביעוד הקרקע מ"אזור למסחר ושירותי תיירות" ל"מסחר", מ"שטח שירותי תיירות מיוחד" ל"מסחר", מ"אזור שווקים מיוחד" ל"מסחר ותיירות" ו"תחנת תדלוק", מ"אזור למסחר ושירותי תיירות" ל"מסחר, תעסוקה ותיירות", מ"שצ"פ" ל"חניון".

3. קביעת שימושים מותרים בכל אחד מייעודי הקרקע.

4. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.

5. קביעת הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות פיתוח השטח.

7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	52.27					
	180		+180		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	5,940		+4,204	1,736	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	33,000		+7,585	25,415	מ"ר	מסחר (מ"ר)
עפ"י תכנית מאושרת 195/03/5	4,470			4,470	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

תאי שטח	יעוד
1002, 1001	דרך מאושרת
1105 - 1101	דרך מוצעת
501	חניון
101	מסחר
201	מסחר ותיירות
202	מסחר תעסוקה ותיירות
352, 351	שטח פרטי פתוח
305 - 301	שטח ציבורי פתוח
401	תחנת תדלוק

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
301	שטח ציבורי פתוח	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
1002, 1001	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
1103	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
201	מסחר ותיירות	גבול מגבלות בניה
202	מסחר תעסוקה ותיירות	גבול מגבלות בניה
352, 351	שטח פרטי פתוח	גבול מגבלות בניה
302, 301	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
401	תחנת תדלוק	גבול מגבלות בניה
1001	דרך מאושרת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
1002	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
101	מסחר	דרך / מסילה לביטול
201	מסחר ותיירות	דרך / מסילה לביטול
1002, 1001	דרך מאושרת	זיקת הנאה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1104, 1103	דרך מוצעת	זיקת הנאה
101	מסחר	זיקת הנאה
351	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
301	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
101	מסחר	חזית עם הוראות מיוחדות
201	מסחר ותיירות	חניה
352, 351	שטח פרטי פתוח	חניה
301	שטח ציבורי פתוח	חניה
1105	דרך מוצעת	טיילת
101	מסחר	טיילת
1001	דרך מאושרת	ציר
1002, 1001	דרך מאושרת	קו ביוב
1103	דרך מוצעת	קו ביוב
501	חניון	קו ביוב
101	מסחר	קו ביוב
305, 303 - 301	שטח ציבורי פתוח	קו ביוב
1002, 1001	דרך מאושרת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
1105 - 1101	דרך מוצעת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
501	חניון	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
101	מסחר	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
201	מסחר ותיירות	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
202	מסחר תעסוקה ותיירות	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
352, 351	שטח פרטי פתוח	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
305 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
401	תחנת תדלוק	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
1002, 1001	דרך מאושרת	שימור נופי
1105	דרך מוצעת	שימור נופי
501	חניון	שימור נופי
101	מסחר	שימור נופי
305, 304	שטח ציבורי פתוח	שימור נופי
1002, 1001	דרך מאושרת	תחום השפעה
1105	דרך מוצעת	תחום השפעה
501	חניון	תחום השפעה
101	מסחר	תחום השפעה
305, 304	שטח ציבורי פתוח	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
38.93	20,348	אזור למסחר ושירותי תיירות
11.36	5,937	אזור שווקים מיוחד
28.01	14,643	דרך מאושרת

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח להסדרת תווי נחלים	208	0.40
שטח ציבורי פתוח	6,795	13
שטח שירותי תיירות מיוחד	4,339	8.30
סה"כ	52,270	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,077.35	25.02
דרך מוצעת	2,641.76	5.05
חניון	2,445.12	4.68
מסחר	21,764.41	41.64
מסחר ותיירות	2,422.13	4.63
מסחר תעסוקה ותיירות	3,222.58	6.17
שטח פרטי פתוח	1,158.35	2.22
שטח ציבורי פתוח	4,232.09	8.10
תחנת תדלוק	1,306.23	2.50
סה"כ	52,270.01	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
10,053.10	גבול מגבלות בניה
59,831.86	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
1,518.20	דרך / מסילה לביטול
1,247.29	זיקת הנאה
367.52	זיקת הנאה למעבר ברכב
1,154.39	חניה
129,604.52	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
122,850.33	שימור נופי
63,580.52	תחום השפעה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. תא שטח 101 יותרו אולמות כנסים, תאטראות, ירידים ותערוכות, אולמות קולנוע, אולם מופעים, מועדונים, אטרקציות, מסעדות, בתי קפה, חנויות ושימושים נוספים התואמים את ופני הפרויקט.</p> <p>ב. קומה עליונה תשמש למרכז קונגרסים ובו יותרו אולמות איסוף וכנסים, תאטראות, ירידים ותערוכות. כאשר אין פעילות של כנסים, הקומה תשמש לפונקציות אחרות הרלוונטיות לקומה בהתאם לסעיף לעיל לרבות שימושים נלווים לאולמות קולנוע.</p> <p>ג. זיקת הנאה - תינתן זיקת הנאה לציבור ולא תתאפשר סגירתו לקהל. זיקת הנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ד. חזית עם הוראות מיוחדות - החזית לפארק נחל ב"ש תהיה חזית פעילה (חנויות, בתי קפה, מסעדות וכדומה). החזית תפתח באופן המקסימלי ע"מ לאפשר פעילות זו. תותר סגירת חלק מהחזית לצורך פתרון למתקנים טכניים ו/או לצורכי בטיחות באישור מהנדס העיר.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל ימוקמו במבנה המרכזי אשר בתא שטח 101 כדלקמן: הקומה העליונה תשמש לאולמות כנסים, תאטראות, ירידים ותערוכות, מרכז קונגרסים ואולמות קולנוע, אולמות מופעים, מועדונים ואטרקציות. קומת הקרקע תשמש למסעדות, בתי קפה וחנויות. קומת המרתף תשמש לחניה תת קרקעית, מועדונים וחנויות.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>א. יותר שימוש באבן, פח, אלומיניום, זכוכית, שליכת צבעוני ובטון גלוי.</p> <p>ב. המתקנים הטכניים יהיו במקומות מוסתרים כמו גג או מרתף.</p> <p>ג. שילוט המבנה יהיה במקומות שיועדו לכך על חזית המבנה ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ד. מבנה החניה יהיה מקורה ולא תותר חניה פתוחה על גג המבנה.</p>
ג	בניה ירוקה
	<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורו וכד'), מחזור פסולת, שימור חסכון במאשבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>
ד	איכות הסביבה
	<p>לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים-ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>

4.2	מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש למסחר, ושירותי תיירות ומלונאות. בקומת הקרקע ובקומה א' תותר מסחר כולל חנויות, בתי קפה, מסעדות, בנקים, שירותי אשנב, שרותים תומכי תיירות ואולמות אירועים. בקומות 2 עד 20 יותר בית מלון. תהיה כניסה נפרדת לבית מלון משאר פעילויות המסחר. המלון יוקם בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים באותה עת. בקומות העליונות יותר שלוב של בית מלון עירוני מדרג B עפ"י הנחיות משרד התיירות כולל עד 180 חדרי מלון ולא פחות מ-100חדרים, מועדון בריאות וספא, חדרי שירותים לצרכי המלון, חדרי אוכל, הנהלה וכיו"ב. כל האמור לעיל בתנאי שהשימושים לא יהוו מטריד כלשהו לסביבה עפ"י שיקולה של הוועדה המקומית.</p> <p>במקום המסומן בתשריט כחניה ישמש לחניה בלבד לאורחי המתחם.</p> <p>לא תותר המרה של זכויות ממלונאות למסחר, תותר המרה ממסחר למלונאות, סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מהתוכנית.</p>
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות בסעיף 4.1.2 תקפות גם ליעוד קרקע זה. 2. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מרחק בית המלון מ- 2 תחנות הדלק (אחת בתחום התוכנית ואחת מחוץ לקו כחול) וזאת על מנת לשמור על מרחק מינימאלי של 40 מ' בהתאם להוראות תמ"א 4/18. <p>הנחיות בריאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון. 3. לא יהיה מעבר של צנרת סנטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
ב	חניה
	<p>פתרון החניה הפרטית והתפעולית, תמרון, פתרון מים וביוב יהיה בתאי שטח מס' 351,352 המיועדים לשפ"פ הצמודים אשר יהווה יחידה אורגנית אחת כאמור בסעיף 4.9.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>הוראות בסעיף 4.1.2 תקפות גם ליעוד קרקע זה.</p>
ד	בניה ירוקה
	<p>הוראות בסעיף 4.1.2 תקפות גם ליעוד קרקע זה.</p>
4.3	מסחר תעסוקה ותיירות
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש לשירותי תיירות, שירותים אישיים, סדנאות אומנות וצילום, בתי קפה ומסעדות, אולמות בידור, תרבות ואירועים, משרדים לשירותי התיירות ושירותים בתחום המקצועות החופשיים.</p>
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה

4.3

מסחר תעסוקה ותיירות

הוראות בסעיף 4.1.2 תקפות גם ליעוד קרקע זה.

עיצוב אדריכלי

ב

הוראות בסעיף 4.1.2 תקפות גם ליעוד קרקע זה.

בניה ירוקה

ג

הוראות בסעיף 4.1.2 תקפות גם ליעוד קרקע זה.

4.4

שטח ציבורי פתוח**שימושים**

4.4.1

א. השטח הציבורי הפתוח יכלול פיתוח גנני המשתלב עם פיתוח הטיילת לאורך הנחל והכבישים סביב, מסלעות ומעבר קווי תשתית. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט קירות תומכים.

ב. בתא שטח 301 קיימת באר מים עתיקה. תותר שיקום, שחזור ופעולות לשימור באר זו בתאום עם רשות העתיקות, מחלקת פיתוח ויחידת שימור בעיריית ב"ש.

הוראות

4.4.2

הוראות פיתוח

א

תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר.

תחנת תדלוק

4.5

שימושים

4.5.1

בשטח זה תותר הקמת תחנת דלק מדרגה ב' עפ"י הנחיות תמ"א 4/18 ותכלול שטחי עיקרי עבור חנות נוחות, בית קפה או קיוסק, מרחב מוגן, וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. השטח הכולל המותר לבניה של השימושים לא יעלה על 110 מ"ר.

הוראות

4.5.2

תנאים למתן היתרי בניה

א

הנחיות למיכל שלישוני:

1. תוגש למשרד להגנת הסביבה תוכנית לאיטום כל אזור התחנה בתוך "אמבטיית איטום" (לרבות איטום מוחלט של זיהומי שטח וכניסת מים אל תוך אזור המכלים).
2. האיטום יבוצע באמצעות יריעות HDPE בעובי של 2 מ"מ שעומדות בתקן הישראלי ת"י 4406 חלק 1 או שווה ערך.
3. העבודה תבוצע על פי מפרט שישלח לביקורת למשרד להגנת הסביבה ע"י המתכנן ובמהלך הביצוע בשטח יבוצע פיקוח עליון ע"י מומחה לביצוע איטום ביריעות.
4. במהלך העבודות יש לבצע בדיקות של כל הריתוכים שיולחמו. לצורך כך הקבלן יכין לפני תחילת ביצוע הריתוכים סכמת ריתוכים, בה יצוין סוג הריתוך בכל תפר ויסומן כל קטע בסימון מזהה, וכן תכנית בנוגע לאופן שבו תעשה בדיקת הריתוכים בצורה המיטבית ביותר ושתהייה להנחת דעת של משרדינו.
5. במהלך ביצוע הריתוכים יילקחו באופן אקראי דגמים מתוך קו התפר לצורך בדיקה וניסוי הרס על ידי מעבדה מאושרת ובלתי תלויה.
6. דגמים אלה יעברו ניסוי חוזק מתיחה וקילוף לפי תקן מקובל.
7. פגמים שהתגלו בתפרי הריתוך, יתוקנו ובכל מקרה יובאו הפגמים שהתגלו בעת הבדיקות,

4.5

תחנת תדלוק

לידיעת המתכנן (מסומנים על גבי סכמת הריתוכים).

8. בסוף העבודה יוגש דו"ח טבלה עם רשימה ממוספרת של כל ההלחמות שנעשו כדלקמן:

- פרוט של העבודה שנעשתה בכל הלחמה לרבות הבדיקה, תוצאות הבדיקה ותיקונים שנעשו (במידת הצורך).

- פרוט של שיטת ההלחמה, ושיטות הבדיקה השונות. בהקשר לכך יש לפרט מה בוצע בכל יום וכיצד בוצעה בקרת האיכות על העבודה.

- המסמכים יוגשו בפורמט של דו"ח מודפס לרבות תרשים של היריעה ע"ג מפת האתר.

- יתוארו ריתוכים סביב חדירות ושאר פרטים תוך כדי הפנייה לתרשים ולהסביר כיצד בוצעו וכיצד נבדקו.

9. בנוסף לאמור לעיל:

- יש לבנות את התחנה ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה לבנייה של תחנות דלק חדשות לרבות ביצוע של הגנה קתודית.

- יש להתקין משאבה אשר תשאב באופן תקופתי נוזלים העשויים להצטבר בתוך ה"אמבטיה" התת קרקעית בהתאם לתוכנית תקופתית.

- יש להתקין אמצעי אלקטרוני לגילוי דליפות מצנרת (ELLD במקום האמצעי המיכני MLLD).

4.6

חניון

שימושים

4.6.1

ישמש לחניה ציבורית פתוחה לבאי הטיילת והפארק. יותר סלילת דרך, פיתוח חניות, שילוט וריהוט גנני. במקרה ובשלב הוצאת היתר בניה תמצא החניה כמיותרת יותר פיתוח אינטנסיבי כהמשך לתא שטח מס' 303

הוראות

4.6.2

הוראות פיתוח

א

החניה תהיה מגוננת באופן שעל כל 5 חניות יהיה עץ. רוחב אי בין החנויות לא יפחת מ- 2 מ'.

4.7

דרך מוצעת

שימושים

4.7.1

ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב

הוראות

4.7.2

דרכים

א

רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

4.8

דרך מאושרת

שימושים

4.8.1

ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב

הוראות

4.8.2

דרכים

א

רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

4.9

שטח פרטי פתוח

שטח פרטי פתוח	4.9
שימושים	4.9.1

תאי שטח 351,352 יתוכננו כיחידה אורגנית אחת עם המגרש הצמוד המיועד למסחר ותיירות (תא שטח 201), וישמשו לגישה, חניה על ותת קרקעית, פריקה וטעינה עבור תא שטח 201 המיועד למסחר ותיירות. בנוסף לכך, יותר גינון, השקיה, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותשתיות פרטיות לרבות צנרת מים וביוב ובלבד שישמשו רק את תא שטח 201. זיקת הנאה למעבר ברכב -תינתן זיקת הנאה לציבור למעבר ברכב לתא שטח מס' 401 ולא תתאפשר סגירתו לקהל. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין.

הוראות	4.9.2
חניה	א

החניות על ותת קרקעיות ישמשו תא שטח 201 מבחינת תקן חניה. ולכן נספח התנועה ואישורי התנועה ברשות התמרור מתייחסים לצורכי התנועה והחניה של תאי שטח המיועדים לשפ"פ ותא שטח למסחר ותיירות כיחידה אורגנית אחת.

תנאים למתן היתרי בניה	ב
------------------------------	----------

בקשה להיתר בניה לתאי שטח 351,352, תוגש ביחד עם הבקשה להיתר בניה עבור תא שטח 201. וכל אישורים הנדרשים לרבות תנועה ופיתוח יינתנו במשותף.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית.
- ג. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
- ד. היתר בניה לתחנת התדלוק החדשה יינתן בתאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה, תוך עמידה בכל הדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה, לרבות מפרט טכני להקמת תחנת תדלוק חדשה.
- ה. 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. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ו. היתרי בניה יינתנו לאחר תאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז בשטח התכנית ע"י רשות ניקוז. התכנית תבטיח כי לא יופנו ניקוזים מתחום התכנית לכיוון נחל באר שבע.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
- ט. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה פירוט שלביות ביצוע מקומות החנייה לרבות פתרונות זמניים בעת בניית מבנה החניה קומתי במגרש 101.
- י. תכנית הניקוז של תחנת דלק תמנע זיהום מקורות מים עיליים דרך נגר עילי.
- יא. תנאי למתן היתר עבור תא שטח 351- יש להכיל הנחיות בדבר שלביות הבניה באופן שתתאפשר זיקת הנאה זמנית לתחנת הדלק בזמן בניית המרתף, ע"מ לאפשר הפעלה רציפה של התחנה.

תשתיות

6.2

כל מערכות התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

1. חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה (חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ג. קווי חשמל:

- בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח ? 1998.

תשתיות

6.2

ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן,

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך -
	תייל מבודד (תאמ על עמוד)
	תייל מבודד צמוד למבנה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -
	תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -
	כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו
35 מ'	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים
	ארון רשת

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני מערכות תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים ! קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

ב. מים: אספקת מים- תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: תעשייה, גינון, כיבוי אש, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים למגרש ו / או בכל מקום אחר שידרש על פי הנחיות משרד הבריאות.

ג. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

ד. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים

<p>תשתיות</p>	<p>6.2</p>
<p>שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החנייה תתוכנן במסגרת המגרש עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה. במגרש 101- החנייה תהיה על הקרקע, במרתף המבנה ובמבנה חניה מקורה.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>1) תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 3) לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 4) תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר בניה תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יירשמו לפי החלוקה בחדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התש"ח, 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.7</p>
<p>בטיחות טיסה: 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p>	<p>6.8</p>
<p>א. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>	
<p>ביצוע התכנית</p>	<p>7</p>
<p>שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>

התנייה

מספר שלב

תאור שלב

לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

0

7.2 מימוש התכנית

זמן משעור לביצוע 5 שנים מיום אישורה



8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: חברת י.ח. דימרי 511399388	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: חברת י.ח. דימרי 511399388	יוזם
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: שם ומספר תאגיד: חברת י.ח. דימרי 511399388	בעל עניין בקרע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: שם ומספר תאגיד: חברת י.ח. דימרי 511399388	בעל עניין בקרע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: רמי מרש שם ומספר תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	עורך התכנית

תאריך: 25/12/16
אינג' ומשפטן אריאל און
חתימה: ממונה אגף הנכסים
עיריית באר שבע

סוג: חוכר
עיריית באר שבע

