

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0219006

מגורים ומסחר רח' הע"ל באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/11/2017

לאשר את התוכנית

22/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לאור התפתחות באזור זה של דרום העיר באר שבע ושינוי של תכנית 196/03/5 הצמודה והפיכתה ממלונאות לשכונת מגורים בתכנית מס' 216/102/02/5 נותר שטח תכנית זה ביעוד שאינו תואם את סביבתה. התכנית באה לשנות את תכנית מס' 196/03/5 מיעוד "אזור משולב מסחר ותיירות" ל"מגורים ומסחר" ולאפשר הקמת 2 מבני מגורים בני 14 קומות המכילים 103 יח"ד וקומה מסחרית. כמו כן, נקבע שטח פרטי פתוח כאזור חיץ מתחנת תדלוק בגפ"מ. השפ"פ ישמש לטובת המגורים והמסחר כחניון תת קרקעי ועילי ושטח לטובת מבני ציבור בהתאם לפרוגרמה שהוגדרה ע"י עיריית באר-שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגורים ומסחר רח' הע"ל באר שבע

605-0219006

מספר התכנית

12.851 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 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

180675 קואורדינאטה X

571175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבואה הדרומית באר שבע, רח' הע"ל

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38009	מוסדר	חלק	26-27, 32	9, 39

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



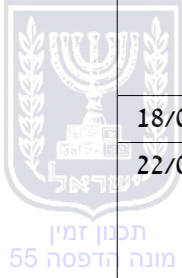
תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/01/2016	2742	7187		ללא שינוי	216 /102 /02 /5
22/05/1998	3788	4647	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 196 /03 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	196 /03 /5
20/06/2013	5430	6611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 196 /03 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /196 /03 /5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח הצללה	14/09/2016	דוד מנינגר	14/09/2016		1: 1	רקע	בדיקת הצללה
לא	צילום עצים בוגרים	14/03/2017	דני כץ	14/03/2017	26		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	04/12/2016	אירנה	14/09/2016		1: 250	מנחה	תשתיות
לא	דוח סקר אקוסטי	23/03/2016	רוגן הלוי	13/03/2016		1: 1	מנחה	אקוסטיקה
לא	תכנית	03/04/2017	טל בילינסקי	03/04/2017		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חתכים	03/04/2017	טל בילינסקי	03/04/2017		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חוו"ד מקורות הצתה	24/08/2016	יוסי ובר	24/08/2016	14	1: 1	מחייב	סקר סיכונים
לא	טבלת סקר עצים	12/03/2017	דני כץ	06/03/2016	10	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		21/03/2017	לודמילה פרדמן	21/02/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא		21/03/2017	יעקב פישר	21/03/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		07/12/2016	יעקב פישר	18/09/2016		1: 500	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 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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	(1)	1	08-6206460		
	פרטי			אלין ק. יזום פרויקטים בע"מ	באר שבע	רמב"ם	4	08-6450495	08-6272458	allin@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' כיכר מנחם בגין 1 ב"ש.

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	08-6264219	08-6264221	
חוכר			אלין ק. יזום פרויקטים בע"מ	באר שבע	רמב"ם	4	08-6450495	08-6272458	allin@012.net.il

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		fisher@fe-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ סביבתי	טל בילינסקי	8057674	טל בילינסקי, אדריכלות, פיתוח ונוף	כפר מנחם	(1)		08-8508671	08-8508610	tal@talbilinsky.co.il
אקוסטיק אי	יועץ אקוסטי	רונו הלוי		vibes	גן נר (גבורים)	(2)			072-2333562	
יועץ בטיחות	יועץ	יוסי ובר			חיפה		10	04-8265608		
אגרונום סוקר ומטפל בעצים	סוקר עצים	דני כץ			ראשון לציון		3	03-9587087		danikatz5@bezeqint.net
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיא טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר		9	08-6909305	08-6909310	info@geoteva.co.il
מודד מוסמך	מודד	מרדכי ספיר	470	ספיר מדידות	באר שבע		33	08-6423906	08-6422980	sapir@bezeqint.net
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	לודמילה פרדמן	43556	נגב תים 1997 בע"מ	באר שבע		149	08-6276578	08-6280351	negev_t@netvision.net.il
	יועץ תשתיות	אירנה		איי וי מהנדסים יועצים בעמ	באר שבע		4	077-8831106	077-5252068	office@iv-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 137 כפר מנחם.

(2) כתובת: ת.ד. 350 גן נר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיור מיוחד (דיור מוגן)	דירות מגורים המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות למגורי קשישים בלבד. הדירות כאמור תהיינה בשכירות, או בשיטה דומה בלבד ולא תיועדנה למכירה.
יח"ד קטנה	דירה אשר שטחה 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר לרבות שטח מרחב מוגן דירתי.

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 מגרש משולב למגורים ומסחר ברחוב הע"ל בבאר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ- "אזור משולב מסחר ותירות" ל- "מגורים ומסחר" ו-"שטח פרטי פתוח".
2. הקמת 103 יח"ד ו- 2,300 מ"ר שטחים עיקריים למסחר.
3. קביעת עיצוב אדריכלי.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	12.851
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
דיור מוגן מהווה חלופה למגורים	150		+150		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
1. דיור מוגן מהווה חלופה למגורים. 2. השטח העיקרי כולל שטחי מרפסות.	6,901		+6,901		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
	21		+21		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	52		+52		יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח העיקרי כולל שטחי מרפסות	6,901		+6,901		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	2,300		+577.3	1,722.7	מ"ר	מסחר (מ"ר)
			-720.3	720.3	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	1002 - 1000
דרך מוצעת	1500
מגורים ומסחר	801
שטח פרטי פתוח	600
שטח ציבורי פתוח	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1002 - 1000
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1500
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	801
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	801
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	801
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים ומסחר	801
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1002 - 1000
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1500
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	600
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	500
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1001
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	801
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	600
קו ביוב	דרך מאושרת	1002, 1001
קו ביוב	מגורים ומסחר	801
קו בנין עילי	דרך מאושרת	1002
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	801
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	1002, 1001
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	801
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	600
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1002 - 1000
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1500
קו מים 4" ומעלה	מגורים ומסחר	801
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב מסחר ותירות	4,802	37.37
דרך מאושרת	5,518	42.94
מסחר	1,591	12.38
שטח ציבורי פתוח	940	7.32
סה"כ	12,851	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,513.98	42.91
דרך מוצעת	509.13	3.96
מגורים ומסחר	5,403.05	42.04
שטח פרטי פתוח	1,049.84	8.17
שטח ציבורי פתוח	375.03	2.92
סה"כ	12,851.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת 2 בנייני מגורים עד 103 יח"ד משולב עם מבנה מסחרי בקומת הקרקע. במבנה המגורים יותרו: מבני ציבור העומדים בדרישת תמ"א 18 תיקון 4 כגון מועדון קשישים ובית כנסת, מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים דירתיים, ומתקנים טכניים. - תותר המרת שטח המגורים- לדיור מוגן עד ל- 300 יח"ד, ביחס של 3 יח"ד מוגנות לכל יח"ד רגילה. - ניתן יהיה לבנות מבנה נפרד לדיור מוגן ומבנה נפרד לדיור רגיל או לערב את השימושים באותו מבנה בתנאי שהכניסות לדיור מוגן ודיור רגיל יופרדו. - במבואת הכניסה יותרו שרותים עבור הדיירים כגון: לובי, מחסנים משותפים, חדרי כביסה, חדר אשפה, חדר כושר, בריכה מקורה, משרדי ניהול וכד'. - שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת ישמשו לטובת חניה, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'. - לא יותרו דירות גן. - השימושים המוזכרים לעיל ישמשו לדיירי הבניין בלבד. - הדיור המוגן יהיה ע"פ התקנים והמגבלות של משרד הבריאות. - התכנית כוללת 20% יח"ד קטנות מסה"כ היח"ד בה, בהתאם לקבוע בסעיף מס' 1.9. <p>מסחר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יותרו שימושי מסחר, כגון: חנויות, מספרות, גלריות, מאפיות, בתי קפה ומסעדות, שירותים פיננסיים לרבות בנקים, שירותי אשנב כגון דואר וכד'. - לא יותרו מסחר של סופרמרקטים בהיקף העולה עד 300 מ"ר, אולמות או גני אירועים. - החזית המסחרית הפונה לכיוון הרחובות הסמוכים תבנה בקו בניין 0.0 מ' ותותר בנית אלמנט הצללה קל בעומק 3 מ' לתוך השצ"פ ובגובה שלא יפחת מ- 3.0 מ' בכפוף לחוק התכנון והבניה. - לא יותר שילוט ע"ג אלמנט הצללה הבולט. - גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת גדר סביב המגרש למסחר ומגורים וסביב השצ"פ יחדיו. הגדר תהיה בגובה 2 מ'. - תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בגג החניון העליון תובטח אדמת גן בעומק 1.0 מ' במקומות המיועדים לנטיעת עצים במקומות שיאשרו בנספח הבינוי והפיתוח. 2. נספח הבינוי והפיתוח יכלול התייחסות לסביבה הגובלת עם המתחם. 3. בתיאום עם מסמך המדיניות לנטיעה ושמירה של עצים במחוז דרום, יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות לשמירה על אחוז הצללה רציפה ע"י עצים סוככניים בשטחים הפתוחים ובמגרשי

4.1	מגורים ומסחר
	<p>החנייה עיליים ותת קרקעיים בתחום התכנית ולשמירת - מינימום של מרחק בין חופת העצים לקירות המבנים</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר שימוש בחיפויים קשיחים כגון אבן, זכוכית, פח אלומיניום, לבנים וכד'. 2. יותר שימוש בטיח באישור מהנדס העיר, לא יותר חיפוי קרמיקה. 3. מתקנים טכניים יוסתרו על הגג. 4. מתקני כביסה יוסתרו. 5. החזית המסחרית תהיה בקו בנין אפס לכיוון השצ"פ. 6. 20% משטח המגרש יתוכנן כשטח פתוח לרווחת הדיירים. 7. יוסדרו כ- 10% שטחי חלחול בתחום המגרש. 8. חצרות פריקה וטעינה יוסתרו מהרחוב. 9. לא תותר סגירת מרפסת, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 10. על גג מבני המגורים יותרו מערכות טכניות השייכות לבנייני המגורים בלבד. 11. החזיתות הראשיות הפונות לרחוב הע"ל תהינה "חזיתות מסחריות פעילות מלוות רחוב". 12. הכניסות לשימושי המסחר, התעסוקה ולבנייני המגורים יופרדו. 13. לא תותר פריקה וטעינה לאורך רחוב הע"ל. 14. הכניסות מהרחוב תהיינה במפלס המדרכה. 15. שילוט ופרסום בתי העסק יהיו אחידים, ויוגשו כחלק מהיתר הבניה לאישור מהנדס העיר. 16. חלונות הממ"דים יוסתרו ככל הניתן מכיוון רחוב הע"ל. 17. המחסנים יבנו בצמוד לדירות המגורים אך עם כניסה נפרדת ו/או במרוכז בקומת הקרקע ו/או המרתף. 18. הכניסה למחסנים תהיה מהשטחים הציבוריים בלבד. 19. תותר בניית מצללות במרפסות לפי פרט קבלני אחיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. 20. מתקני הגג יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. 21. תותר הקמת מערכות סולריות ו/או פוטוולטאיות על גגות המגדלים, בתנאי שישולבו כחלק מעיצוב החזית החמישית. 22. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מ'. 23. פינוי אשפה מהחללים המסחריים יעשה דרך ציר שירות בהתאם להנחיות אגף שפ"ע של עיריית באר שבע. 24. בתחומי המבנה ובסמוך לחדרי האשפה יותקנו מתקנים ומיכלים להפרדת אשפה ברת מחזור. 25. ניתן יהיה לקרות מעברים בין המגדלים בקולונדה נפרדת ו/או כחלק מהמבנה שטחים אלו יחושבו במניין שטחי השירות המפורטים בסעיף 5 לתכנית זו. פרט הקירווי יוגש כחלק מהבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון,



מגורים ומסחר	4.1
למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.	
הנחיות מיוחדות - בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות, יותר להקים שימושים לצרכי ציבור בהיקף של 150 מ"ר. - השימושים לצרכי ציבור יותרו בכל קומה במבנה ויהיו מיועדים לכלל הציבור.	ה
שטח פרטי פתוח	4.2
שימושים 4.2.1 1. תותר הקמת חניון עילי לטובת המסחר במגרש 801. 2. תותר הקמת חניון תת קרקעי לטובת המגורים במגרש 801. 3. תשמר זיקת הנאה למגרש 801 בכל שטח השפ"פ. 4. החניון התת קרקעי יהיה אחד מחובר בין השפ"פ למגרש 801. 5. גינון, ריהוט גן, מצללות, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים, שבילים להולכי רגל העברת קווי תשתית וניקוז.	4.2.1
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי תותר הקמת גדר סביב המגרש למסחר ומגורים וסביב השפ"פ יחדיו. הגדר תהיה בגובה 2 מ'.	א
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים 4.3.1 1. גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים, שבילים להולכי רגל העברת קווי תשתית וניקוז, בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הצללת המסחר וסגירות חורף בהתאם לתקנות התקיפות. 2. תותר סגירת חורף עבור שימושי המסחר, לפי פרט אחיד אשר יהיה חלק מהיתר הבניה, שיאושר על ידי מהנדס העיר ויהיה מחייב. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 3. יותר אלמנט הצללה קל ממסחר המוצע בתא שטח 801 בעומק 3 מ' לתוך השצ"פ ובגובה שלא יפחת מ- 3 מ' בכפוף לחוק התכנון והבניה.	4.3.1
הוראות	4.3.2
דרך מאושרת	4.4
שימושים 4.4.1 חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות.	4.4.1
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי א תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית, תאורה, גינון והקמת ריהוט רחוב. תיאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.	א

4.4	דרך מאושרת
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית, תאורה, גינון והקמת ריהוט רחוב. תיאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מספר מתחת לקניסה הקובעת	מספר מעל הקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת						מעל הקניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
							150				150	5403	801	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	14 (3)	103	25802	6000 (2)		6000	13802 (1)	5403	801	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2 (6)		3400 (5)	500		600	2300	5403	801	מסחר	מגורים ומסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)	2			2100 (2)	2100 (2)				1050	600	חניון	שטח פרטי פתוח	

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. לכל יח"ד רגילה- 3 יח"ד מוגנות, סה"כ עד 300 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי המוצג כולל שטח למרפסות בסך של כ-1,442 מ"ר. לא ניתן להמיר את השטח העיקרי למרפסות בשטח עיקרי לדירות ושינוי זה יהווה סטיה ניכרת לתכנית. גודל דירה ממוצעת (שטח עיקרי בלי המרפסת) יהיה כ-110 מ"ר.
- (2) חניון תת קרקעי.
- (3) 14 קומות מעל קומה מסחרית, הקומות יהיו בנסיגה מעל קומת מגורים 12.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) מתוך השטח, 347 מ"ר ישמשו לטובת גלריות במבנה המסחרי הקיים.
- (6) מסחר בקומת קרקע בלבד - תותר הקמת גלריה בתחום השטח המסחרי בקומת הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נספח בינוי ופיתוח אדריכלי לכל המתחם בקנה מידה 1:250 שיכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חמרי בניין, גדרות, פיתוח של המגרש עם השתלבות בסביבה כולל קירות, שבילים, גישות רגליות וממונעות, גינון בתי גידול של עצים בגג החניון ותאורה לרבות כל המתקנים הטכניים בבניין ומסתוריהם. 2. תיאום תכנית תנועה עם מחלקת התנועה של עריית ב"ש, לרבות פתרונות חניה וטבלת מאזן חניה. 3. תאום מול תאגיד מים, ביוב. 4. תאום מול מחלקת פיתוח דרכים כבישים ותשתיות בעירייה לעניין ניקוז המגרש. 5. תאום התכנית עם רשות הכיבוי, הג"א, יועץ נגישות והיחידה הסביבתית. 6. שטחי מסחר יועברו לקבלת חוות דעת משרד הבריאות. 7. עסקי מזון יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות. 8. כתנאי למתן היתר בניה יערך סקר אקוסטי לבדיקת רעש מדרכים ומקורות רעש אחרים בסביבה. בהתאם לממצאי הסקר יינקטו אמצעים לצמצום מפגעי הרעש בדירות המגורים בכפוף לאישור יח"ס באר שבע. 9. לא יינתן היתר בניה לקומת המסחר בלבד אלא כחלק מהשימוש העיקרי עבור מגורים. 10. תנאי להיתר בנייה לגן ילדים יהיה בכפוף לקבלת חוות דעת משרד הבריאות. 11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת "מקורות". 12. ניתן יהיה לממש את השימוש לדיר מוגן רק אם תתבטל תחנת התדלוק בגפ"מ. תנאי למתן היתר בניה לדיר מוגן יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך מטעמו כי תחנת התדלוק בגפ"מ התבטלה.
6.2	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל עלילים, 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. <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'. ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'. ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'. 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. 2. מתקני תקשורת: יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. 3. אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות. 4. מתקנים לאצירת אשפה יתואמו עם אגף שפ"ע לעניין פינוי פסולת. <p>תיעשה הפרדת תשתיות אצירת פסולת בין המגורים לשימושים המסחריים. פסולת ברת מיחזור</p>



משרד המכון זמין מונה הדפסה 55



משרד המכון זמין מונה הדפסה 55



משרד המכון זמין מונה הדפסה 55

6.2	תשתיות
	<p>(קרטון, נייר, פלסטיק, וכדומה) כדוגמת מרכולים יחויבו בהפניית הפסולת הנ"ל למיחזור ללא קשר למערך הקיים בעירייה.</p> <p>5. קווי חברת "מקורות":</p> <p>א. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ב. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר דשא, מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p>
6.3	ביוב
	<p>פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש באר שבע. מערכת איסוף השפכים תתוכנן בשלב תכניות מפורטות בתיאום ובאישור תאגיד המים והביוב "מי 7" ומשרד הבריאות.</p>
6.4	חניה
	<p>1. החניה תהיה על פי מאזן החניה שבנספח התנועה של תכנית זו, ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. תהיה הפרדה בין החניות הפרטיות למסחר ולמגורים.</p> <p>3. הכניסה לחניה התפעולית תופרד מהכניסה לחניית המגורים והמסחר.</p>
6.5	זיקת הנאה
	<p>תינתן זיקת הנאה להולכי רגל ומעבר לרכב לחניה עילית ותת קרקעית לטובת מגרש 801.</p>
6.6	מגבלות בניה לגובה
	<p>- תנאי להיתר בניה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>- תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו רשות תעופה אזרחית.</p>
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי."</p>
6.8	עתיקות
	<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 להתיר שינויים בבקשה להיתר בניה ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אילו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.9	איכות הסביבה
	<p>1. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקנה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. תישמר הפרדה בין פסולת שמקורה במבני מגורים לפסולת שמקורה במבני מסחר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

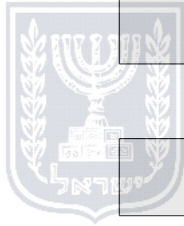
6.9	איכות הסביבה
<p>3. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יתואם עם מחלקת שפ"ע של עריית ב"ש.</p> <p>4. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>5. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת ביוב.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור היחידה הסביבתית להגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית, אשר תכלולנה פירוט מערכת האוורור ואופן פליטת מזהמים מהחניון.</p> <p>7. כל המערכות המכאניות שתהיינה בפרויקט (מתקני מזוג אויר, מפוחי איורור חניונים, גנרטורים, דחסני אשפה וכד') יטופלו אקוסטית, באופן שתובטח עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970.</p>	
6.10	בניה ירוקה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
6.11	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות:</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
6.12	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו ע"פ החלטת היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
6.14	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.15	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>ככל שיוחלט להעתיק את קו מקורות הסמוך למגרשי המגורים והמסחר, תנאי לאיכלוס המבנה יהיה העתקת קווי מקורות הקיימים הסמוכים למגרש. תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת "מקורות" ועל חשבון היזם.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישור



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55