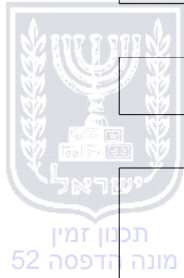


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0169342

בית מפלגת העבודה



מחוז
מרחב תכנון מקומי באר שבע
דרום
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התכנון נמצא במקום בעל חשיבות עליונה לעיצוב התדמית החדשה של ב"ש, על צומת הדרכים משחררים רגר עם הפנים לפארק חדש שנחנך זה מכבר, הקרוי "חוף הים של ב"ש". התוכנית מאפשרת הקמת מבנה אשר יכיל מסחר בקומת הקרקע ומשרדים ביתר הקומות - סה"כ בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין, ע"ג קומת חניה תת קרקעית אחת. החזית המסחרית תהיה פעילה כלפי דרך המשחררים והפארק ממזרח. קומת הקרקע תכיל גם את מבואות המשרדים אשר יהיו בחמשת הקומות למעט המסחר כאמור. הגישה למגרש הינה מדרך קיימת צמודה. המבנה המוצע יכיל חזית מסחרית פעילה בעיקר לכוון דרך המשחררים והפארק ממזרח, מבואה למשרדים על דרך המשחררים ועוד 10 קומות משרדים מעל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית מפלגת העבודה

מספר התכנית 605-0169342

1.2 שטח התכנית 2.700 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 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

קואורדינאטה X 180646

קואורדינאטה Y 573325

1.5.2 תיאור מקום

בצומת הרחובות רגר ודרך המשחררים

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	דרך המשחררים	באר שבע

שכונה שכונה אי'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
75		חלק	מוסדר	38074
77, 86, 101	5	חלק	מוסדר	38129

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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999	5002	4790	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 15 / 03 102 / 33. הוראות תכנית 15 / 03 / 102 / 33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	א / 33 / 102 / 02 / 5
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	605-0365288
29/09/1989	4336	3702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 107 / 50 ממשיכות לחול.	שינוי	50 / 107 / 03 / 5
22/11/1973	273	1962	תוכנית זו משנה את התוכנית המאושרת בתחומה	שינוי	8 / 107 / 03 / 5



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				רם מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 50	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/11/2014	רם מרש	12: 27 14/01/2017	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 200		11/04/2019	רם מרש	15: 43 11/04/2019	נספח בינוי מנחה	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250		11/04/2019	איליה ליפבסקי	15: 47 11/04/2019	נספח תנועה מנחה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463735	08-6280244	dimitri@br7.org.il

1.8.2 יזם

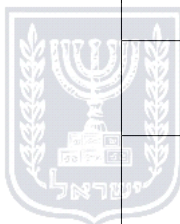
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשל יזמות ובניין בע"מ	באר שבע	סולד הנריאטה	8	057-7550701		shgates@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264227	08-6264221	
בבעלות רשות מקומית				עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463735	08-6280244	
חוכר				אשל יזמות ובניין בע"מ	באר שבע	סולד הנריאטה	8	057-7550701		shgates@bezeqint.net
חוכר		אורן פלג			באר שבע	(1)		08-0000000	08-0000000	
חוכר		מדלין מנקאר			באר שבע	(1)		08-0000000	08-0000000	
חוכר		זוהורה שריקי			באר שבע	(1)		08-0000000	08-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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	רם מרש		מרש אדריכלים	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6272427	marash@marash.co.il
מודד	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6497574	08-6499959	
מהנדס	יועץ תחבורה	איליה ליפבסקי	54733	א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6497574	08-6499959	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 מסחר ומשרדים ברח' המשחררים, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממבני ציבור למסחר ותעסוקה.

2. שינוי ייעוד ממגורים ג' לדרך מוצעת.

3. קביעת מבנה להריסה.

4. קביעת שימושים ותכליות למסחר ותעסוקה.

5. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.

6. קביעת הוראות להפקעת קרקע לצורכי ציבור ורישום זכות הנאה.

7. קביעת הנחיות סביבתיות ובנייה ירוקה.

8. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	102
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	102
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	מסחר ותעסוקה	101
קו בנין עילי	דרך מאושרת	1001
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	3.95	0.15
דרכים	1,503.56	55.68
מוסדות ציבור	1,192.92	44.18
סה"כ	2,700.43	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	912.52	33.79
דרך מוצעת	3.95	0.15
מסחר ותעסוקה	1,212.66	44.91
שטח ציבורי פתוח	571.31	21.16
סה"כ	2,700.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מסחר לרבות: חנויות, שרותי אשנב, מסעדות ושרותי מזון. (לא יותרו חניות מזון לא ארוז, מרכולים וכל שימוש שיהוו מטריד סביבתי, אלא באישור משרד הבריאות)</p> <p>ב. תעסוקה לרבות: משרדים מכל סוג, מרפאות וקליניקות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. על הבניין בתוכנית לעמוד בדירוג אנרגטי C לפחות לפי ת"י 5282.</p> <p>ב. תותר הצבת לוחות פוטו-וולטאים על גגות המבנה.</p> <p>ג. ניקוז מי הנגר יופנו לשצ"פ בתא שטח 102.</p> <p>ד. מי עיבוי ממערכות מיזוג אוויר מרכזיות יופנו להשקיית גינות בכפוף להנחיית משרד הבריאות.</p> <p>ה. יתוכננו מתקני אחסון לאופניים, מיקום מתקני האחסון יהיה קרוב ככל הניתן לפתחי הבניין. לא תתאפשר הצבת מתקני חניית אופניים מתחת למפלס המרתף העליון אלא במידה ותותקן מעלית ייעודית לנשיאת אופניים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>קומת הקרקע תשמש למסחר ומבואות לקומות שמעל, מחסנים ולמתקנים טכניים. יתר הקומות ישמשו לתעסוקה, כאמור בסעיף 4.1.1 ב. לעיל.</p> <p>- קומת המסחר תיבנה בקו הבניין המסומנים בתשריט.</p> <p>- השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש יהיה במפלס אחד עם המדרכה הצמודה ויפותח כחלק ממנה.</p> <p>- תותר בליטת קומות עליונות בהתאם לקו בניין עילי כמסומן בתשריט.</p> <p>- הקומות העליונות מעל הקומה המסחרית ייבנו בנסיגה מהקו בניין המזרחי.</p> <p>א. החזית לרחובות הצמודים לפארק ממזרח תשמש כחזית פעילה למסחר כאמור ולכניסה למבואות לקומות שמעל.</p> <p>ב. יינתנו פתרונות הצללה מתאימים לכיוון דרום, מזרח ומערב.</p> <p>ג. בחזית המזרחית תותר הבלטת גגון בתחום המגרש עד קו בניין 0.0 ובלבד ששטחו ימנה בשטחי השירות של הפרויקט.</p> <p>ד. ניקוז הגגון יהיה במסגרת ניקוז המבנה הראשי. גובה הגגון יהיה לפחות 3.5 מ' מעל הכניסה הקובעת לבניין. הגגון יבנה כך שהמופע שלו כלפי ה תא שטח 102 יהיה אופקי.</p> <p>ה. במידה והבניין ידורג חזית המבנה הפונה לשצ"פ ולרחובות הגובלים תהיי דו קומתית לפחות.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. יותר הקמת מרתף עד גובלות המגרש.</p> <p>2. המרתף לא יבלוט מעל פני השטח.</p>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. חיפויי המבנה:</p> <p>1. חיפויי המבנה יהיה בחומרים קשיחים כמו אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית ובטון גלוי בנוסף לשילוב עם טיח צורני באישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>2. בחירת חומרי הבניין יעשה שימוש בחומרים בעלי תו ירוק, תכולה ממוחזרת, חומרים מקומיים וממקור אחראי בהתאם למדניות העירונית התקפה.</p> <p>ב. גג המסחר אשר מהווה חזית חמישית ירוצף ו/או יגונן לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ג. הסתרת מערכות:</p> <p>מערכות טכניות לרבות, מזגנים, דודים וכדומה יוסתרו ע"י מסתורים ו/או ע"י מעקה גג, על גבי גג המשרדים.</p> <p>ד. פיתוח:</p> <p>1. הקומה המסחרית תבנה במפלס השטחים הגובלים.</p> <p>2. הריצוף יהיה בגוונים בהירים. יותר שימוש בעץ או בטון אדריכלי באשור מהנדס העיר.</p> <p>3. במידה ויהיו קירות תמך הם יבנו מבטון חשוף בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ ע"מ לחסוך מעקות.</p> <p>4. לא יאושרו קירות תמך בין המגרש לשצ"פ הצמוד מול הכניסות למסחר.</p> <p>5. יינתנו פתרונות לנגישות נכים.</p> <p>ה. חצרות משק וגידור המגרש:</p> <p>1. תוקם חצר משק פתוחה שתאפשר את הפעילות הנדרשת לצורך תפעול המסחר. הפריקה והטעינה יהיו מהמקום המיועד לרכב תפעולי כמסומן בנספח התנועה. העברת סחורה לחצר המשק יתבצע בעגלות.</p> <p>2. קירות חצר משק יהיו לפחות בגובה 2 מ' ותאפשר את כל הפעילות הנדרשת לצורך תפעול, ללא תתאפשר אחסנה פתוחה בחצר המשק.</p> <p>3. לא יותר גידור המגרש למעט מקומות המסומנים בנספח בינוי.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>תותר זיקת הנאה, כפי שמסומן בתשריט, על רח' המשחררים תאפשר מעבר הולכי רגל.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לפיתוח גנני, מתקני הצללה ומתקני משחקים, שבילים למעבר הולכי רגל והעברת תשתיות על ותת קרקעיות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>תותר בניה של סככות הצללה בשצ"פ תא שטח 102.</p> <p>בניית הסככות תהיה ככול הניתן במרחק של 1.10 מ' מגבול מגרש, תותר בניית סככה בקו בניין 0.0 מ' באישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>ניקוז</p> <p>תכנון השצ"פ בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	באמצעות שטחי חלחול ישירים ו/או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד והשימושים של תא שטח זה כשצ"פ.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.4.2	הוראות
א	דרכים רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
					1						480		101	מסחר	מסחר ותעסוקה	
					10						5200		101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(6)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 11	52	68	671	8180	(3) 1000	(2) 1500	(1) 5680	1219	101	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
0	0	0	0		1	3	20	20	115			(7) 115	571	102	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי 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:

המבנה מחולק לשני שימושים, כל ההגדרות בטבלה המתייחסות לכל תא השטח מופיעות בשורה הראשונה בשימוש של מסחר ורלוונטיות גם לשימוש של משרדים. קווי בניין:

1. קו בניין עילי מתייחס לקומות 1-10 כולל גג.
2. תותר הקמת גגון למסחר בתחום קו בניין עד קו בניין 0.0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מסחר לא יעלה על 480 מ"ר עיקרי.
- (2) שטחי השירות יכללו: מחסנים, מתקני טכניים, מבואות, חדרי מדרגות, חניות מקורות, ממ"דים, מעברים.
- (3) במידה ויתווספו חניות על המופיע בנספח הבינוי ניתן יהיה להוסיף 40 מ"ר לכל חניה נוספת.
- (4) 11 קומות + גג, ק.הגג - תשמש לחדרי מדרגות ומתקנים טכניים.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט, קו בניין קדמי 0.0 אינו מחייב.
- (7) ישמש למצללות והצללות.

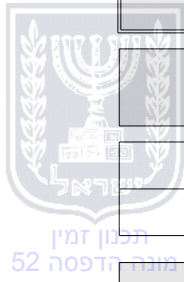
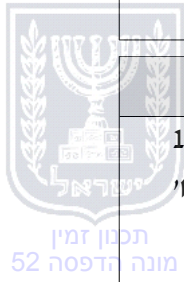
6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>	<p>אם יתגל בשטח עתיקות, תופסק מיד כל עבודה והודעה תימסר לרשות העתיקות. המשך העבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה יבצען היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום מגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. יחד עם זאת, בהליך הרישוי ניתן יהיה לאשר חניה ללא עמודה בתקן התקף כנגד תשלום כופר חניה ובכפוף לדרישת התקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>הנחיות סביבתיות: א. תברואה ופסולת מוצקה - 1. תכנון חדרי אצירת פסולת יאפשר הפרדת פסולת לפחות לשני זרמים. 2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. 3. מתקן אצירת פסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה, יותקנו בו ברזי שטיפה ואמצעי תאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב. גודל השטח המיועד לאשפה ומתקני מחזור, מספר המכלים וגודלם יהיה בכפוף לדרישות אגף שפ"ע ועיריית באר שבע. 4. מתקני אצירת אשפה ימוקמו בקומת הקרקע באופן שלא יפריע לשכנים ו/או למסחר הן מבחינה סביבתית והן מבחינת תפקוד על פי נספח הבינוי המנחה. 5. בהיתר הבניה יבחן בינוי המאפשר יצירת חיץ בין חצר המשק למבנה הסמוך במגרש השכן מדרום. ב. פסולת בניין - 1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. 2. פסולת בנין תפונה לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. עודפי קרקע יטופלו במשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. 3. פינוי ופירוק גגות אסבסט מתחום התוכנית יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה. ג. ניקוז: יש להבטיח כי 15% לפחות משח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. השטחים האטומים יחוברו לשטחים חדירים בתחום התוכנית, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים לחלחול במידה ויבוצעו תנאים והוראות שיקבע מהנדס העיר להבטחת צרכי משק המים התת קרקעי, כגון חלחול, קידוחי החדרה וכיו.</p>



<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום מגרש.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בניה יינתנו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית, תוכנית זו תוגש בקני"מ 1:100 ותכלול מפלסי 0.00 למבנה, גבהים מתוכננים בתחום המגרש, גדרות וקירות, מעקות, מדרגות, ריצופים וכד'.</p> <p>ג. פסולת בניין - 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 אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ד. פינוי אשפה- יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית הקיימות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. היתר הבניה יכלול הריסת המבנה בתחום המגרש, כמסומן בתשריט.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית באר שבע בנושא מתקנים לאצירת אשפה ומיקומם.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לניהול אתר הבניה על ידי היחידה הסביבתית. הנ"ל תכלול תכנית לניהול פסולת הבנייה ולמאמצים למזעור המטרדים במהלך הבניה.</p> <p>ט. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל ל 50,000 מ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי החפירה והמילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועל ידי היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית, של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>י. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה היינו אישור הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור.</p> <p>יב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, ת"י 1918 ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.6</p>
<p>במגרש מס' 101 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל (ו/או כלי רכב) כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>כללי: כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>חיבור לחשמל יהיה לפי הנחיית חברת חשמל בעת הוצאת היתר בניה באחת משתי האפשרויות:</p> <p>1. חיבור במתח גבוה לחדר שנאיים שימוקם בחזית לדרך 101 בצמוד למפרץ פריקה וטעינה תוך הפרדה על מרחקי בטיחות קרינה במבנה.</p> <p>2. חיבור למתח נמוך מחדר שנאים או עמוד שנאים שנמצא באזור המסוך למבנה.</p>	<p>6.7</p>





6.7	תשתיות															
<p>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, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">סוג קו חשמל</th> <th style="text-align: center;">מרחק מתיל קיצוני</th> <th style="text-align: center;">מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך:</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td style="text-align: center;">3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:</td> <td style="text-align: center;">5 מ'</td> <td style="text-align: center;">6 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו(קיים או מוצע):</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">20 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו(קיים או מוצע):</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>ב. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>		סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך:	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו(קיים או מוצע):	-	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו(קיים או מוצע):	-	35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך:	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו(קיים או מוצע):	-	20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו(קיים או מוצע):	-	35 מ'														

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
<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 - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

6.9	בטחון ובטיחות
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות שדות התעופה.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות שדות התעופה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית עד 10 שנים מיום אישור התוכנית