

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0792119

קמפוס מתחם הורד, העיר העתיקה, באר שבע

דרום

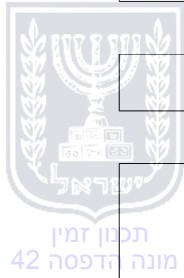
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מתחם "הורד" ממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר העתיקה בבאר שבע ושטחו כ-14 דונם. המתחם גובל ברחובות אסף שמחוני ממערב וגרשון מצפון. מדרום למתחם מצוי רחוב הדסה כאשר בינו ובין המגרש קיימים מספר מגרשים פרטיים ובהם בניינים ישנים. מדרום לרחוב הדסה נמצא פארק רמז המיועד לשיפוץ ולהתחדשות עירונית. בצדו המזרחי של המתחם קיימים בנייני מסחר ומשרדים ושיבה הנושקים לרחוב הרצל. בשטח התכנית קיימים 4 בניינים לשימור. התכנית מציעה את שיפוצם ושחזורם של בניינים אלו. התכנית משנה את ייעודי הקרקע מ"מגורים בצפיפות גבוהה" ל-"שטח למבנים ומוסדות ציבור" ו"מגורים מיוחד" וקובעת זכויות בנייה והנחיות מפורטות כגון גובה הבניינים, קווי בניין, הנחיות עיצוביות ועוד.

המכללה האקדמית להנדסה ע"ש סמי שמעון קמפוס באר שבע מתרחבת ומקימה פקולטה חדשה ללימודי הנדסה אמנותית.

הקמפוס האקדמי מתוכנן להשתלב בהתחדשות העיר העתיקה ובמסלול התיירות המתפתח בה. בקמפוס מתוכננים לקום גם מעונות לסטודנטים, שיחיו את המרחב הסובב. חלק מהפונקציות יהיו ממוקמות בבניינים לשימור.

השדרה הראשית, המוצעת בהמשך לרחוב יאיר, תשמש כמדרחוב פנימי מוצל המקשר בין רחוב הרצל לרחוב אסף שמחוני ומחברת את מתחם הורד אל צירי התיירות של העיר העתיקה כולל חיבור למתחם הרכבת ומוזאון המדע.

בנייני המכללה האקדמית להנדסה סמי שמעון ישמשו כדופן עירונית משני צדדי השדרה הראשית וכיכר הכניסה. בתווך ולאורך השדרה יהיו בניינים לשימור כולל תוספת בניה, מעונות סטודנטים ובניינים אשר ישמשו כסדנאות עבור הסטודנטים. בנייני המכללה יהיו דופן שקופה אל השדרה.

התכנית מאפשרת גם חיבור בין בנייני הפקולטות בגשרים מעל למפלס קומת הקרקע וקיום של תנועה פנימית בין בנייני הלימוד.

מגורי סטודנטים ישולבו בקמפוס האקדמי החדש. יחידות המגורים יהיו בגדלים שונים ויותאמו לסטודנטים יחידים, שותפים ולזוגות צעירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	קמפוס מתחם הורד, העיר העתיקה, באר שבע
-----------	------------------------	---------------------------------------

מספר התכנית	605-0792119
-------------	-------------

שטח התכנית	15.095 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 179875

קואורדינאטה Y 572425

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הצפון-מערבי של העיר העתיקה, בין רחוב גרשון מצפון, אסף שמחוני ממערב, הדסה מדרום והרצל ממזרח.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	גרשון		
באר שבע	הדסה		
באר שבע	שמחוני אסף		

שכונה העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38001	לא מוסדר	חלק		5
38002	לא מוסדר	חלק	30	2, 6-8, 29, 31-32

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
59 /102 /02 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /02 /102 בתחומה.	3948	974		28/11/1991
6 /177 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /03 /177 בתחומה.	3514	356		01/01/1988
8 /177 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /03 /177 בתחומה.	3535	1170		07/03/1988
177 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /03 /177 בתחומה.	3230	2993		25/07/1987
20 /177 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /03 /177 בתחומה.	4185	1874		20/01/1994

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				חיים דותן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חיים דותן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		47	19/04/2021	גיל בן נתן	16: 29 03/05/2021	סקר היסטורי	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	25/01/2022	חיים דותן	10: 28 26/01/2022	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין מבנים לשימור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		9	21/04/2021	יעקב שפיר	16: 30 03/05/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	18/09/2019	יעקב שפיר	16: 31 03/05/2021	נספח עצים מחייב לעניין שימור עצים בוגרים	לא
תיעוד/סקר שימור	מחייב חלקית		83	07/04/2020	זאב גור	15: 06 06/07/2020	נספח תיעוד ושימור	לא
תיעוד ושימור	מחייב חלקית	1: 100	1	15/06/2020	זאב גור	15: 16 06/07/2020	נספח דרגות שימור מנחה. מחייב לעניין מס' קומות וגובה המבנה.	לא
תיעוד ושימור	מחייב חלקית	1: 100	1	29/06/2020	זאב גור	15: 03 06/07/2020	נספח בינוי לשימור מנחה. מחייב לעניין מס' קומות וגובה המבנה.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	28/12/2021	מוטי פריד	14: 33 02/01/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/04/2021	חיים דותן	09: 50 01/04/2021	תשריט מצב מאושר	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
	אחר	זהר וולפרט כהן		המכללה האקדמית להנדסה ע"ש סמי שמעון	באר שבע	ביאליק	56	08-6475657		zoharv@sce.ac.il
	אחר	מיטל נעמי וינברגר		המכללה האקדמית להנדסה ע"ש סמי שמעון	באר שבע	ביאליק	56	08-6475657		galyapo@science.ac.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6840600	08-6280244	tamarf@br7.org.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

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	חיים דותן	33975		תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6476467		haim@haimdotan.com



מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ	גיל בן נתן		איזיטופ פתרונות טכנולוגיים לאיכות הסביבה בע"מ	באר שבע	הדסה	66	052-7591777		
יועץ שימור	יועץ	זאב גור	33648		באר שבע	שד רגר יצחק	59	054-7829622	077-4177708	gurzeev@bez eqint.net
אדריכל	יועץ נופי	אמיר מילר	111383		תל אביב-יפו	דובנוב	7	054-4745027	03-6021168	amir@amirm ueller.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מוטי פריד	612	ת.ה.ן מהנדסים	להבים	צבעוני	13	08-6513636		tahan@tahan. co.il
מודד מוסמך	מודד	מוטי פריד	24568963	ת.ה.ן מהנדסים	להבים	צבעוני	3	08-6513636	08-6519656	tahan@tahan. co.il
	סוקר עצים	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	3	077-7007497		jshafir8@gm ail.com



משרד החינוך
מנהל המחוז
42 הדפסה



משרד החינוך
מנהל המחוז
42 הדפסה

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
אתר לשימור	בנין או קבוצת בניינים או חלק מהם, חומות, אלמנטים, גן, עצים וצמחיה, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד תכנון הנם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, או ארכיאולוגית.
מבנה לשימור	מבנה, חלק ממבנה לשימור.
תיק תעוד	מסמך הכולל שרטוטים, צילומים, מלל ועבודת מחקר מקיפה המתארת מבנה ו/או אתר לשימור, באמצעותו ייקבעו ערכי המבנה. תיק התיעוד יוכן ע"פ הוראות מנהל התכנון ובהתאם להנחיית מחלקת שימור עבור כל מבנה ו/או אתר לשימור שייכלל ברשימת השימור.

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 מוסד להשכלה גבוהה הכולל מעונות סטודנטים וקביעת הנחיות לשימור מבנים בשטח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי יעודי קרקע.
- (ב) קביעת שימושים מותרים בכל ייעוד.
- (ג) קביעת זכויות בניה.
- (ד) קביעת הוראות בניה.
- (ה) קביעת קווי בניין.
- (ו) קביעת הנחיות לשימור, שיחזור ושיקום מבנים.
- (ז) קביעת הוראות להריסת מבנים.
- (ח) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1 - 3
ככר עירונית	5
שביל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ככר עירונית	5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1 - 3
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	4
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1, 2
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1, 3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1, 3
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	4
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1, 3
דרך /מסילה לביטול	שביל	4
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1, 3
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1 - 3
מבנה להריסה	שביל	4
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בצפיפות גבוהה	15,095	100
סה"כ	15,095	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	976.27	6.47
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13,313.77	88.20
שביל	804.78	5.33
סה"כ	15,094.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	(א) בתא שטח 1: בנייני כיתות, אולמות הרצאות ואודיטוריה, משרדים נלווים, קפיטריות, גלריות, חדרי סטודיו, מעבדות, סדנאות עבודה שרותים נלווים לסטודנטים לרבות חדרי כושר, מבני דת, מכון צילום, שטחי אחסנה, חדרי שרות, חצר משק, מסחר לרווחת הסטודנטים כגון מכבסה, מינימרקט, חנות ספרים וציוד משרדי, חנות לחומרי לימוד לעיצוב ואדיכלות, ציוד עזר למחשבים, ציוד וחומרי צילום, מספרה ומכון טיפוח, משרד נסיעות סטודנטים, מרכז ספורט/חדר כושר, דואר, בר סטודנטים ועוד. (ב) בתא שטח 2: משרדים ושימושים נלווים למשרדים לרבות שטחי אחסנה, חדרי שירות וכד'. (ג) בתא שטח 3: מעונות סטודנטים ושירותים נלווים לסטודנטים לרבות חדרי כושר, מבני דת, מכון צילום, שטחי אחסנה, מסחר, בתי קפה, חצר משק, חדרי שרות ועוד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי חומרי הגמר ייקבעו תוך התייחסות לחומרי הגמר האופייניים באזור: (1) חיפוי המבנים המיועדים לשימור ייעשה באבן בלבד. האבן תהא זהה או דומה למקור ככל שניתן. כל שינוי ייעשה באישור יחידת השימור העירונית. (2) חזיתות קומת הקרקע בבינוי חדש יחופו באבן בגוון ובטקסטורה דומים למצוי בעיר ההיסטורית, יותר שימוש באבן השונה מהאבן האופיינית לעיר העתיקה, בתיאום עם אדרי' העיר או מי מטעמו. (3) קומות הקרקע בבניינים החדשים יבנו מאבן וזכוכית. (4) הקומות שמעל קומת הקרקע יהיו בגמר אבן בעיבוד עדין יותר או בגמר טיח. (5) קומות עליונות יהיו בגמר זכוכית, אלומיניום ומשולבת באבן. תתאפשר הוספת הצללות אנכיות מחומרים כגון: עץ / אלומיניום / זכוכית / פח. (6) קופינג יהיה קופינג קשתי, גוון כורכרי, גמר מסותת באישור מחלקת תכנון.
ב	הוראות בינוי (1) בכל שטח התכנית תותר בנייה עד 5 קומות. (2) מעל מבנים לשימור בדרגה ב' 1 - תותר תוספת קומה אחת, סה"כ 2 קומות. (3) גובה קומת הקרקע הפונה לרחוב לא יפחת מ- 4.75 מ' ולא יעלה על 5.5 מ' מהרצפה לתחתית תקרה. הוראה זו לא תחול על מבנים לשימור. (4) במידה והמבנה ייבנה בקו בניין 0, הבינוי יהיה בכפוף להסכמת הבעלים של המגרש הגובל וללא פתחים בדופן זו. כמו כן, תישמר נסיגה בת 3 מ' מדרום בקומה החמישית בתא שטח מס' 3 ובחלקו הדרומי של תא שטח מס' 1. (5) 2/3 משטחי המסחר יתוכננו כמסחר הנגיש לציבור בחזיתות המבנים הפונים לרחוב או לשטח עם זיקת הנאה לציבור/כיכר עירונית, הוראה זו הינה מחייבת. (6) מסחר לרווחת הסטודנטים ימוקם ככל הניתן בקומות הקרקע של הבניינים בהפניה למעבר הציבורי. יחד עם זאת יותר מסחר בקומות השונות. (7) הכניסה למתחם תהיה מבוקרת. לא תהיה פתיחה בעת הזו אלא אם וכאשר ישתנו ההנחיות הארציות שיחייבו פתיחה של הקמפוסים האקדמיים במדינה. (8) גובה הקומות העליונות לא יעלה על 4 מ' במבנים בשימושים ציבוריים לחינוך ו-3.5 מ' במבנים

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1

בשימושי מגורים.

(9) לא תותר בניית מרתפים, למעט מרתפי חניות תת קרקעיות על פי התקן התקף למסחר, מכללה ומעונות.

(10) מבני עזר לרבות חדר אשפה, חדר תשתיות, מחסן וכו' יתוכננו כחלק מהמבנה, או כחלק אינטגרלי של גדר המגרש, בצורה מוסתרת ככל הניתן, ובמרחק משמעותי מאזור הכניסה למבנה. מיקום מדויק של התשתיות בחזית המגרש יפורט בתכנית בינוי ופיתוח. מתקנים טכניים, כניסות שירות, אזורי פינוי אשפה וכו' ימוקמו באזורים מוסתרים מהרחובות הסמוכים.

(11) המבנים החדשים במתחם שפונים לרחובות ההיקפיים ייבנו בקו בניין "0" ב- 80% לפחות מאורך החזית. בשטח החזית שאינו עוקב אחר קו בניין "0", מרחק הבינוי מגבול המגרש לא יפחת מ-3 מ'.

(12) בשטחים הגובלים במגרשים סמוכים/כבישים/מעברים שבהם אין בניינים יהיו גדרות (הוראות לעניין הגדרות יקבעו במסגרת תכנית הבינוי). מתחם הקמפוס יהיה סגור מכל הכיוונים עם כניסות מבוקרות להולכי רגל.

(13) בתחום המגרש יותרו חצרות פנימיות מגוננות וכיכרות בנויות.

(14) בתחום המגרש יותר שימוש באלמנטים של מים.

(15) בשטחי גג פנויים ממערכות, יותר השימוש כגגות ירוקים. ניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש. לא יותרו גגות רעפים.

(16) יותר שימוש באמצעי הצללה באזורים הציבוריים.

(17) הקצאת המיטות תהיה עפ"י מפתח של 25:1 (מיטה 1 לכל 25 סטודנטים).

(18) לא תותר פתיחת פתחים בחזיתות הממוקמות על קו בנין צידי או אחורי "0", אלא אם מדובר בחזיתות הפונות לשטח ביעוד ציבורי פתוח כגון שצ"פ, שביל או דרך.

(19) הפתחים יותאמו לאופי הפתחים האופייניים באזור :

א. בקומת קרקע יותרו ויטרינות עד 70% מאורך החזית אשר יתוכננו כפתחים בקירות ולא כקירות זכוכית המשכיים.

ב. בקומות שמעל קומת הקרקע-שטח הפתחים לא יעלה על 40% משטח החזית (לא כולל קומת קרקע).

ג. במבני מגורים מידת רוחב פתח לא תעלה על 60% ממידת גובהו.

הוראות בינוי

ג

(20) בתא שטח 3 יותרו מרפסות זיזיות הבולטות מחזית הבנין בחזית הפונה לרחוב ולזיקות ההנאה.

(21) למרפסות זיזיות יותרו מעקות ברזל בלבד. מעקה מרפסות גג יהיה בנוי או מברזל. גמר מרפסת גג יהיה בחיפוי קשיח.

(22) לא תותר הגבהת פיר מעלית מעל גובה 3.0 מ' מגובה יציקת הגג.

(23) חדרי מדרגות לא ימוקמו בחזית קדמית.

(24) פתרון מערכות טכניות ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין מבחינת אופיים וחומרי הגמר.

מתקנים טכניים לרבות דוודים, קולטי שמש תליית כביסה, מנועי מזגנים וכו' יוסתרו ע"י מעקה הגג העליון ולא יבלטו ממנו ו/או ע"י מסתור אחיד שישולב בחזית הבניין.

(25) חלונות מרחבים מוגנים לא ימוקמו בחזיתות הפונות לרחובות.

(26) תחויב בניית פיר ארובות עד מעל לגג העליון ביותר לאוורור השטח המסחרי, שקשור לאוכל.

(27) מצללות : תותר הקמת מצללות במרפסות גג ובשטחים ציבוריים בקומת הקרקע. המצללות יהיו מחומרים קלים בלבד. מצללות בחזיתות הפונות לרחוב ייסוגו ב- 2 מ' מחזית הבנין לפחות.

(28) גדרות :



מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.1
א. בשטחים הגובלים במגרשים וברחובות הצמודים כאשר אין בינוי היוצר הפרדה, יש להקים גדר. ב. הגדרות יהיו מחופות אבן. גובה הגדר, צורתה, גוון האבן ואופן החיפוי יתאמו ככל היותר לגדרות הקיימות לשימור בתיאום עם אדרי' העיר ו/או מי מטעמו. ג. גדר קיימת אשר מצבה ההנדסי מסוכן ונדרש לפרקה, תשוחזר מהאבנים המקוריות או מאבן מאותו סוג. ד. בגבול המגרש המפריד בין רחוב גרשון והאזור התפעולי ייבנה קיר מחופה אבן. ה. בגבול המגרש המפריד בין "בית המחול" והאזור תפעולי תבנה גדר קלה משולבת בצמחיה. ו. בקצה המערבי של השטח המסומן בזיקת הנאה להולכי רגל בתכנית תותר הקמת גדר שקופה מזכוכית/אלומיניום/פלדה משולבת עם מבנה כניסה למתחם המכללה. (29) לא יאושרו פתרונות חנייה בקדמת המבנה/המבנים לשימור. (30) לא תותר כניסת אופנועים וכלי רכב ממונעים לתחום הקמפוס פרט לרכב חירום, ולצורך ירידה לחניון תת קרקעי. (31) המבנה הקיים המסומן בתשריט לשימור בתא שטח מס' 2 הינו מבנה לשימור. לא יותר בו שינוי או תוספת בניה.	
גגות (1) בשטחי גג פנויים ממערכות יותר השימוש כגגות ירוקים. (2) ניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש.	ד
שימור שימור (א) המבנים המסומנים בתשריט בסימבול לשימור מיועדים לשימור, לא תותר הריסתם או פגיעה באופיים האדריכלי, לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין ייחודיים, גדרות שערים וכו'. (ב) בשלב הטיפול בבקשה להיתר הוועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, להתיר: (1) שינויים פנימיים שאינם פוגעים בערכי השימור הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה/המבנים. (2) שימור חללים תת קרקעיים בתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה/המבנים לשימור על כל מרכיביו ובתנאי שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה/המבנים ושחזור פני הקרקע שמחוץ לקונטור המבנה/המבנים. (3) שחזור חלקים מקוריים שנהרסו במבנה ובסביבתו בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא. (4) הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה/המבנים המקורי, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד. (ג) תבוצע שמירת ופתיחת פתחים מקוריים בקירות אבן קיימים ושילובם בתכנון העתידי. (ד) תבוצע שמירה והגנה על קירות מבנים לשימור ואלמנטים לשימור בסמוך לחפירות. (ה) תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור או בחצר המבנה/המבנים בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור בכפוף לקבלת המלצת יחידת השימור. (ו) תותר תוספת קומה מעלה למבנה לשימור בדרגה א' מס' 1 בכפוף להריסת תוספת הבינוי המאוחרת הצמודה למבנה לשימור בדרגה א' מס' 2 בכפוף לבדיקה קונסטרוקטיבית לעת הגשת היתר הבניה.	ה

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1

(ח) בין מבנה לשימור לבין תוספת חדשה תתוכנן הפרדה באמצעות פרט ניתוק.
 (ט) בתוך המתחם לשימור הכלוא בין מבנים לשימור 1+2 (למבנים 3+4) ישמר מרחב ציבורי פעיל, ללא גידור כלל, למעט חומות היסטוריות לשימור (קיימות ומשוחזרות) תוך שילובן בבניה החדשה. תנאי למתן היתר בניה לכל גידור בשטח זה הינו אישור פרטי הגידור עם מחלקת השימור בעיריית באר שבע.
 (ט) תוספת קומה בבניינים לשימור תותר מחומרים קלים בלבד. תוספת קומה זו תהא מופרדת ממבנה השימור בהתאם לעקרונות המצוינים בנספח השימור.

סביבה ונוף

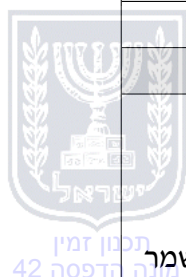
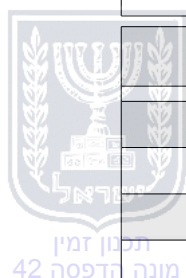
(1) לאורך הרחובות, המעברים, בגינות ובשטחים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים.
 (2) סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות העירוני לנטיעת עצי צל ועצים בוגרים. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:
 א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.
 ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.
 ג. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.
 ד. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.

עיצוב אדריכלי

(1) חומרי הגמר של חזיתות הבניינים החדשים יהיו זכוכית/אבן דומה בגוון ובטקסטורה לאבן העיר ההיסטורית או פח אלומיניום.
 (2) בקומת הקרקע תותר בנייה של 80% קירות זכוכית.
 (3) מערכות המבנה הטכניות, מתקנים טכניים, קולטי שמש ומנועי המזגנים ייבנו ע"ג הגגות, לא יבלטו ממנו ויהיו מוסתרים לחלוטין על ידי מעקה הגג.
 (4) חומרי הבניה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנים לשימור יהיו תואמים למבנה ההיסטורי הקיים והמבנים הסמוכים ובאישור יחידת השימור העירונית. עבודות שיחזור ושימור תבוצענה בחומרים מקוריים, טקסטורות, גוונים ובטכנולוגיה מקורית ככל האפשר ובאישור יחידת השימור העירונית.
 (5) בפתחים במבנים לשימור ישוחזרו אלמנטים של נגרות, מסגרות ופרזול. פרטים קיימים ישוקמו על פי הוראות יחידת השימור העירונית.
 (6) תוספת הבניה מעל בניינים לשימור יהיו במראה קל יותר מהמבנה לשימור. יותר שימוש באבן, טיח אקרילי או זכוכית. על מנת להבדיל בין המבנה הקיים לתוספת, ייבחרו עבור התוספת חומרים בגוון, עיבוד, טקסטורות וגודל עדינים יותר מהקיים אך מותאמים לאלה הקיימים במבנה לשימור.
 (7) תתוכנן הפרדה בין מבנה לשימור לבין תוספת חדשה באמצעות פרט ניתוק.

זיקת הנאה

בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה בתא שטח 1:
 (1) בכל שלבי מימוש התכנית יתאפשר מעבר חופשי לציבור במעבר המסומן בתשריט כזיקת הנאה בימים א-ה בין השעות 8:00 - 21:00 וביום ו בין 8:00 - 13:00 תוך השארת הכניסה (בכפוף לבידוק) פתוחה בשעות אלה הן ממערב והן ממזרח. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה.



מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.1
(2) זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין. (3) עיריית באר שבע תהיה אחראית על מימושה בפועל של זיקת ההנאה. ככל שלא תישמר זיקת ההנאה כאמור לעיל, תהיה הועדה המחוזית רשאית להורות בכל עת על פתיחת זיקת ההנאה בשביל מערב-מזרח לציבור בהודעה למכללה 90 יום מראש. (4) ככל שהוראות האבטחה של קמפוס אקדמי יאפשרו בעתיד פתיחת הקמפוס לציבור ללא גידור, תהא זיקת הנאה זו תהיה פתוחה לציבור בכל עת. (5) בשטח זיקת ההנאה לא תותר כל בניה. למרות האמור לעיל, תותר בנייה של גשרים להולכי רגל מעל לקומת הקרקע בתנאי שלא יפריעו למעבר רכבי חרום. יותר השימוש באלמנטי פיתוח כגון: בניית ברכות נוי אקולוגיות בכפוף לאישור משרד הבריאות, ספסלים, גינות, תצוגות, מדרגות ורמפות. בנוסף לאמור במעבר מרחוב יאיר לרחוב הדסה יותרו גם מתקני קשירת אופניים. (6) בשטח זיקת ההנאה יותר מעבר רכבי חרום בלבד, ותישמר הנצפות מקצה רחוב שמחוני ועד לרחוב הרצל. (7) לעת מתן היתר הבניה יותר שינוי בגאומטרית זיקת ההנאה בהתאם לתכנית הבינוי, ובתנאי שרוחב המעבר לא יפחת מ-9 מ', עקרונות המעבר יישמרו ושטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-2,800 מ"ר.	
ככר עירונית	4.2
שימושים	4.2.1
כיכר עירונית לשימוש הציבור, פיתוח נוף, תאורה, ספסלים, מזרקות וכיו"ב.	
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח א (1) השטח יפותח ככיכר עירונית ציבורית, פתוחה לקהל, ללא גדרות כלפי רחוב אסף שמחוני. (2) שטח הכיכר יהיה מרוצף ומשולב באלמנטים של מים, אזורי ישיבה, ופסלים הכל בתיאום עם אדר' העיר ועל פי ההנחיות המרחביות של העירייה. (3) עיצוב הכיכר יאפשר את נראות הכניסה למתחם המכללה מרחוב אסף שמחוני.	
שביל	4.3
שימושים	4.3.1
מעבר הולכי רגל, שבילים, גינות, תשתיות.	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח א (1) מפלס פיתוח השביל המרכזי יהיה תואם למפלס הכניסה של הבניינים הסובבים כך, שתתאפשר גישה ישירה והמשכית. (2) תתאפשר גישה נגישה וישירה להולכי רגל ורוכבי אופניים. ככל הניתן בין כל החזיתות ויישמר רצף הפיתוח. (3) תותר הצבת אלמנטי נוף, פסלים, בריכות נוי, מזרקות, הכל בתיאום עם אדר' העיר ועל פי ההנחיות המרחביות של העירייה. (4) לאורך השביל יינטעו עצי צל בוגרים. (5) בשטח השביל יותר מעבר רכבי חרום.	

שביל	4.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי					שרות
1 (5)	5	21		45	19600 (4)	6600 (3)	3500 (2)	9500 (1)	10378		1	מבנים ומוסדות ציבור ומוסדות ציבור להינוך	מבנים ומוסדות ציבור ומוסדות ציבור להינוך
	1 (8)	(7)		55 (6)	500 (6)			500	933		2		מבנים ומוסדות ציבור ומוסדות ציבור להינוך
	5	21	(9)	80	7000		1500	5500 (1)	2003	מעונות סטודנטים	3	מגורים להשכרה	מבנים ומוסדות ציבור ומוסדות ציבור להינוך

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) קוי בנין - כמסומן בתשריט.

(ב) שטחי חללים אשר עשויים להימצא בתת הקרקע כעתיקות, לא יחשבו במניין זכויות הבניה.

(ג) יותר ניוד זכויות הבניה עבור שימושי החנייה התת קרקעיים מתא שטח 1 לתא שטח 3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סך זכויות הבניה העיקריות עד 15% מיועד למסחר.

(2) שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים, מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים, שטחי משק, שטחים לוגיסטיקה, שטחי בקרה ושליטה, חדרי אשפה, חדרי טכניים.

(3) שטחי שירות תת קרקעיים מיועדים לחניה תת קרקעית. לא יותר ניוד שטחי שירות אלו אל מעל לפני הקרקע או לשם שימוש אחר למעט חניון תת קרקעי על כל דרישותיו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

(4) יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות ובין שטחי שירות לשטחים עיקריים.

(5) מספר קומות למרתפי חנייה בהתאם לתקן החנייה התקף.

(6) שטחי בנייה קיימים. לא תותר תוספת שטחי בניה על מבנה לשימור הקיים מתוקף תכנית זו.

(7) גובה המבנה עפ"י הקיים.

(8) מס' קומות עפ"י הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

(א) תנאי להגשת היתר בניה ראשון הינו היועצות עם צוות ליווי תכנון מהעיריה שיורכב מנציג אדר' העיר, נציג מחלקת רישוי, נציג מחלקת שימור ומחלקת תשתיות.

(ב) היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זאת ועפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית.

1 - התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכלים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז וגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.

2 - הוראות לטיפול במרחב הציבורי: התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.

3 - הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.

4 - הוראות לטיפול בחזות המבנים:

5 - הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.

6 - חומרי פרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.

7 - מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

(ג) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה קבלת חוות דעת ממחלקת השימור העירונית.

(ד) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח הכולל מבנים לשימור, הינו אישור תיק תיעוד מלא ע"י מחלקת השימור.

(ה) תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם קיימים מבנים לשימור יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת למבנים אלו על רקע תכנית מדידה (כחלק מההגשה להיתר) בקני"מ 1:100/1:50 בצירוף הוראות והנחיות שימור מפורטות ומלאות לפי המלצות מחלקת השימור לשימור, שיחזור, שינויים ותוספות למבנים לשימור.

(ו) תנאי להגשת בקשה להיתר לתוספת בנייה משולבת עם מבנה לשימור יהיה הגשת חוות דעת מהנדס שימור המפרטת את הפתרון ההנדסי לתוספת בנייה בסמוך למבנה, מעל מבנים לשימור, מעל חומות לשימור, ומתחת לקרקע בתא השטח ובמגרשים גובלים. כחלק מחוות הדעת יוצגו פרטי הגנה על המבנה ועל אלמנטים לשימור בתא השטח ובמגרשים גובלים, הצגת פרטי בניין עיקריים בהתאם למפורט בתשריט השימור, לרבות: פרטי אבן, פתחים, ספי חלון, גגות, מרפסות, פרטי מעקות וסורגים, פרטי חיבור בין תוספת חדשה לבין בניין קיים וכל פרט אחר שידרש על ידי יחידת השימור.

(ז) היתר בניה לתוספת מעל לבניינים לשימור יוגש לאחר אישור היתר בניה או בד בבד עם מבנים ואלמנטים לשימור.

(ח) תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת התחייבות של המהנדס להגנה על המבנים והאלמנטים ההיסטוריים במגרש ובמגרשים גובלים בזמן העבודות כולל בעת חפירות יסודות.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת היזם על תצהיר התחייבות לשמר ולשקם את המבנים לשימור בהתאם להנחיות מחלקת שימור.

(י) תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור הינו הטמעת הוראות בבקשה להיתר ביחס לשימור המבנה/המבנים ולהבטחת ביצוע עבודות השימור והשחזור.

(יא) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות העתיקות.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

יב) תנאי למתן היתר הינו תיאום עם האגף לאיכות הסביבה / מחלקת תברואה בעיריית באר שבע למניעת מפגעים סביבתיים, ממשק בין שטחי המסחר ושימושים אחרים בתאי השטח, מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.

יג) תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

יד) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.

טו) תנאי למתן היתר בניה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).

טז) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם חברת חשמל ועם תאגיד המים ותקשורת.

יז) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מחלקת הנדסה וקביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות ביוב, מים, חשמל, תאורה, תקשורת המצויים בין הבניין והחיבור העירוני.

טז) תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה ברמה של בניין ירוק (שלא תפחת משני כוכבים) ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב) תנאי למתן היתר בניה הינו השלמת חקירת הקרקע ושיקומה בהתאם לתוצאות סקר הקרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה.

כא) תנאי למתן היתר בניה יהיה מינוי מלווה בניה ירוקה.

כב) תנאי למתן היתר בניה הינו מינוי וליווי אדריכל שימור למהלך הבניה.

כג) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות לעניין שילוב מסחר במבנה המכללה ותיאום פתרון הביוב.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן היתר איכלוס במבנה לשימור הינו שימור בפועל של המבנה/המבנים בהתאם להנחיות תיק תיעוד מלא ולחוו"ד ממונה שימור.

6.4

עתיקות

א) לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

ב) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבצע היזם את החפירה עפ"י ההנחיות של רשות העתיקות.

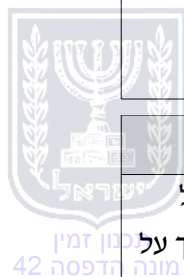
ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1987 וחוק ראשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד) אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר עבודת בניה/פיתוח שטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות.

6.5

חניה

א) בתחום הקמפוס יוקצו שטחים מקורים לחניית אופניים. בשטחים אלו ימוקמו מתקנים לנעילת אופניים לפי תקן.



חניה (ב) תותר כניסת רכבי חרום. (ג) בתחום קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתשריט תותר הקמת חנייה תת קרקעית למסחר, מכללה ומעונות בהתאם לתקן התקף. (ד) הוועדה המקומית תהא רשאית לפטור ממקומות חניה.	6.5
חשמל (א) לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי מתח עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה: סוג קו החשמל 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'. (ב) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו. (ג) אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום. (ד) חדר השנאים ימצא בתחומי המגרש, וישמש את הבניה החדשה שתאושר עפ"י תכנית זו. (ה) מרחק הבטיחות בין חדר השנאים לקיר הבנין/ גדר חיצונית ייקבע לעת מתן היתר בהתאם לתקן התקף.. (ו) תכנון חדר השנאים יעשה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. (ז) חדר מיתוג יבנה בסמוך לגבול המגרש הגובל ברחוב גרשון. הגישה לטיפול במתקן זה תהיה ישירה מהרחוב. גודל החדר ומיקומו הסופי ייקבע לעת מתן היתר בניה ויאושר ע"י חברת החשמל בתאום עם המתכננים ומחלקת התכנון של העירייה.	6.6
ניהול מי נגר (א) יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. (ב) הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. (ג) ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצרות והשטחים הפתוחים, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. (ד) יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.	6.7
שמירה על עצים בוגרים (א) עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. מרחקי הבניינים הסמוכים לעצים לשימור יקבעו בתאום עם פקיד היערות/אגרונום. (ב) בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. (ג) כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. (ד) במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור),	6.8



שמיירה על עצים בוגרים	6.8
יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. ה) בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ו) יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. ז) בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ח) לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד. ט) יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.	
פיתוח סביבתי	6.9
א) שתילת העצים תעשה בהתאם להנחיות המופיעות ב"מדריך ארצי לצל ערים במרחב הבנוי" (נוב' 2020) או במסמך אחר שיחליף מסמך זה ובליווי אגרונום מוסמך. ב) בתחום התכנית ישולבו ברכות מים נופיות עם התייחסות אקולוגית בכפוף לאישור משרד הבריאות, להיבטי מניעת התפתחות יתושים תוך שימוש באמצעים ביולוגיים ושימוש בחי ובצומח מקומי. ג) אלמנטים לפיתוח המוצעים כפופים לתיאום תכנית הפיתוח עם אדריכל העיר.	
תשתיות	6.10
א) איסוף ופינוי אשפה (1) פינוי אשפה יהיה בהתאם להנחיות אגף התברואה בעיריית באר שבע, מיקום מתקני האשפה אופי הפינוי יקבע ע"י מהנדס העיר במועד הגשת היתר הבניה. גישת כלי רכב למתקני משק ואשפה תהיה מחוץ לשטח המוסד ובאופן שכלי הרכב לא ייאלצו לעבור בשטח המוסד. (2) עמדות מחזור (עמדות המחזור לסוגי האשפה השונים (בקבוקים, נייר, זכוכית וכד') ירוכזו בנישות מסתור. (3) תתאפשר גישה של גורמי התשתיות לשעונים, פחים וכו' לצורכי תפעול תחזוקה ושדרוג. ב) ארונות חשמל ותקשורת (1) כל מתקני התשתיות העל קרקעיים הדורשים גישה (ארונות חשמל, בזק, תקשורת, גמלי/שעוני מים, שעוני ההשקיה וכד') ירוכזו באזור אחד וימוקמו בנישת מסתור משולבת בקיר בגבול המגרש עם גישה מהרחוב וסגורה ע"י דלת מסתור. קירות הנישה הפונים לרחוב ומהווים חלק מחזית הרחוב, יהיו קירות בטון עם גמר הזהה לגמר הקירות בהיקף המגרש או גמר המבנים. (2) לוחות הנישה יהיו מפח מחורר, רפרפות או כל חומר אחר בכפוף לאישור מהנדס העיר במועד	



6.10	תשתיות
	הגשת היתר הבניה. פתח הגישה יהיה סגור עם דלת/דלתות מסתור מספר הדלתות הנדרש ומידות הדלתות הסופיות ייקבעו לאחר תיאום עם יועצי התשתיות הרלוונטיות וינתנו בשלב תכנון מפורט. ג) כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ויבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות. ד) מערכת הביוב בתחום התכנית תחובר לרשת הביוב העירונית המתחברת למט"ש באר שבע.

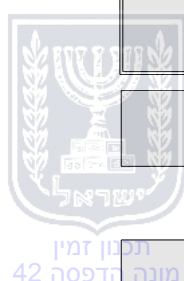
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	א) מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב) לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



6.12	סטיה ניכרת
	תוספת קומות וזכויות בניה יהיו סטייה ניכרת מהתכנית.

6.13	הנחיות מיוחדות
	א) בתא שטח 3 תרשם הערת אזהרה כי לא ניתן יהיה למכור את יחידות הדירה. הן יושכרו כמעונות סטודנטים וינוהלו בצורה אחודה. ב) תרשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה למעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007, ובבעלות אחודה, בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

6.14	שילוט וסימון
	א) בכניסה וביציאה משטח זיקת ההנאה ממזרח וממערב, יוצב שילוט מואר וברור, במיקום נראה ובולט לעין, בגודל שלא יפחת מ- 60 ס"מ על 120 ס"מ בגופן ברור. ב) השילוט יכלול את המילים "המעבר יהיה פתוח לכלל הציבור" בימים א-ה בין השעות 8:00 עד 21:00, וביום ו' בין השעות 08:00 ל- 13:00. ג) סטייה מהוראות שילוט אלו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	א) מימוש משוער לתחילת ביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה. ב) אם לא יוצא היתר בניה ראשון תוך 5 שנים ממועד אישור התכנית יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. הוועדה המחוזית תהיה ראשית להאריך תקופה זו.
--	---