

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

12/02/2023

תכנית מס' 605-0873893

תאריך

י"ב הוועדה המחוזית

שדרות רגר 18

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש בשדרות רגר 18 בבאר-שבע (גוש 38015 חלקה 55), בשטח התכנית קיים מבנה לשימושים מעורבים בן 16 קומות על קרקעיות ו-6 מרתפים, סביב התכנית קיימים מבני מסחר ומשרדים מרקמיים ישנים. התכנית מציעה מבנה משרדים ומסחר, שישתלב בסביבה הקרובה ובמגמות הפיתוח של שדרות רגר. התכנית משנה בין השימושים המותרים בתכנית 49/103/03/5 שבתוקף, באופן ששטחי המלונאות וחלק משטחי המסחר יומרו לשטח המיועד לתעסוקה, וכל זאת, מבלי לשנות את סך השטחים העיקריים המותרים לבניה. התכנית מציעה תוספת 6 קומות ל-12 הקומות בתכנית המאושרת, ותוספת זכויות בניה בסך 115% לטובת שטחי שירות למשרדים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית שדרות רגר 18 ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0873893

1.2 שטח התכנית 2.285 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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

180650

קואורדינאטה Y

572739

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	שד רגר יצחק	18	

שכונה המרכז האזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38015	מוסדר	חלק	55	

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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
49 /103 /03 /5	החלפה		4856	2669		20/02/2000



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				אורית ווילנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורית ווילנברג		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		17	11/04/2022	אלדד שרוני	21: 31 13/04/2022	נספח סביבתי	לא
איכות הסביבה	מנחה		16	15/06/2022	גליה שטנג וויס	11: 20 10/07/2022	דוח רוחות	לא
בדיקת הצללה	מנחה		18	28/02/2022	ורה ווטס	21: 21 13/04/2022	דו"ח הצללות	לא
ניהול מי נגר	מנחה		21	02/06/2022	שמעון צוק	11: 29 10/07/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/01/2023	קרן ידוב	17: 52 16/01/2023	נספח בינוי מנחה	לא
ניקוז	מנחה	1: 100	1	02/06/2022	שמעון צוק	11: 22 10/07/2022	תשריט ניקוז מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	27/07/2022	דותן ריגלר	17: 02 03/08/2022	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/03/2022	אורית ווילנברג	16: 59 12/04/2022		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
	פרטי			אושירה בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	1	09-7725779		nir@oshira.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית ווילנברג	36408	אוקא- אורית וילנברג גלעדי וקרן ידוב אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-5612626		amos@ok-a.co.il
	יועץ	ורה ווטס			תל אביב- יפו	קרליבך	27	03-7325126	03-5739266	office@gbwa.com
אדריכל	אדריכל	קרן ידוב	104994	אוקא- אורית וילנברג גלעדי וקרן ידוב אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-5612626		office@ok-a.co.il
הידרוגיאולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	מהנדס	דותן ריגלר	12363071	אמי מתום הנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500	03-6363501	office@amy- metom- ta.co.il
	יועץ	גליה שטנג וויס			נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160		galia@esd- env.com
יועץ איכות סביבה	יועץ	אלדד שרוני			נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@es- harony.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

המרת שימושי מלונאות למשרדים, תוספת קומות ותוספת שטחי שירות למשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד הקרקע בתכנית מייעוד מגרש משולב מסחר משרדים ומלונאות לייעוד תעסוקה.

ב. המרת שטחי בנייה משימושי מלונאות ומסחר למשרדים, מבלי לשנות את סך כל השטחים העיקריים המותרים לבניה.

ג. תוספת שטחי שירות והמרת שטחי שירות ממלונאות ומסחר לשטחי שירות למשרדים.

ד. שינוי קווי בנין צדדיים.

ה. שינוי מספר הקומות המותר וגובה הבניה המירבי.

ו. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בצדו הצפוני של המגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעסוקה	21	אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	21
		זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	21
		חזית מסחרית	תעסוקה	21

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש משלוב מסחר משרדים ומלונאות	2,285	100
סה"כ	2,285	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	2,280.98	100
סה"כ	2,280.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. תעסוקה, לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ושירותי בריאות או כל שימוש אחר של תעסוקה. ב. מסחר קמעונאי לסוגיו, לרבות חנויות, בנקים, בתי מרקחת, ובתי אוכל לסוגיהם, וכל סוג אחר של מסחר שאינו מהווה מטרד, באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע. ג. בתת הקרקע יותרו שימושי: מחסנים, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים וטכניים. בנוסף יותרו שילוב של תשתיות תקשורת ומחשבים, תשתיות ואמצעי ייצור, ייעול או ניהול תשתיות ומשאבים מתחדשים (אנרגיה ומים), ככל שאינם סותרים הנחיות סביבתיות ואת ההוראות המרחביות התקפות בוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר. ד. חניה בתת-הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מספר קומות מירבי, מעל מפלס הכניסה הקובעת, יהיה 17 קומות ובתוספת מתקנים טכניים וחדרי מדרגות על הגג. 2. גובה מבנה מירבי לא יעלה על 76.0 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. 3. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה לפי מפלס שדרות רגר. 4. קומות המגדל, בחזית הקדמית לשדרות רגר, ייבנו בנסיגה מזערית של 19.5 מטר מחזית קומות המסד (4 הקומות הראשונות). 5. אסורה הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו הבניין. 7. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. 8. תהיה כניסה נפרדת לשטחי המסחר ולאגף המשרדים. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 9. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים אחרים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 11. במרווח הצידי בחלקו הצפוני של המגרש, במרווח בין הבנין נשוא התכנית לבניין בשד' רגר 20, מותרת הקמת גגון ו/או פרגולה בעומק 2 מ' ובתנאי שגובהה לפחות 2.7 מ' מעל מפלס הפיתוח. 12. חזית מסחרית: א. במפלס הרחוב בחזית המבנה הפונה לשדרות רגר, תהיה חזית מסחרית שקופה ב-70% מאורך החזית לפחות. ב. בשטח הצמוד לחזית המסחרית לא תותר כל בניה המגבילה או מונעת את תנועתו החופשית של הציבור במקום.
ב	הוראות פיתוח 1. הכניסות למבנה (למבואות הכניסה, ולשטחי המסחר) יהיו במפלס המדרכה, כך שלא יהיו מדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזיתות המבנה לכיוון שדרות רגר, ורחוב שמריהו ליון. 2. לא מותרת הקמת גדרות לכיוון שדרות רגר ורחוב שמריהו ליון, השטח הנוצר בין חזיתות

4.1

תעסוקה

המבנה בחזיתות אלו לגבול המגרש יפותח כהרחבת המדרכה הסמוכה בתאום עם מחלקת שפי"ע בעיריית באר-שבע.

3. ברחוב שמריהו לויין רוחב המדרכה הקיים לא יצטמצם, רצועת ההליכה תהיה ישרה, רציפה והמשכית לאורך הרחוב, ויישמר מפלס המדרכה גם בקטע המקביל לכניסה לחניון.

4. שטח זיקת ההנאה להולכי רגל בצידו הצפוני של המגרש יפותח בהתאם לסטנדרט הפיתוח הנדרש לרחובות בבאר שבע. יובטח מעבר ישיר ובטוח להולכי רגל מעל פתחי האיוורור המתוכננים בשטח זה.

5. גג קומות המסד, הבולט מחזית קומות המגדל, יתוכנן כחזית חמישית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

עיצוב אדריכלי

1. חומרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד.

2. השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.

3. מתקנים טכניים, חצרות משק וחדרי אשפה ייבנו בתת-הקרקע בלבד ולשביעות רצון מהנדס העיר.

4. מערכות חימום וקירור:

(א) מערכות מיזוג אויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מתקנים.

(ב) לא תותר התקנתם של דודי שמש על משטחי גגות, אלא בתיאום עם מהנדס העיר.

5. חלונות מרחבים מוגנים יופנו לחזיתות צדדיות בלבד.

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

א. בשטח בצידו המזרחי והצפוני של המגרש, בין חזית הבנין המזרחית והצפונית לקו המגרש המזרחי והצפוני, בו מסומן בתשריט שטח זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בלשכת רישום המקרקעין ("שטח זיקת ההנאה"). התחום הסופי לרישום ייקבע בעת היתר בניה ובהתאם לקו חזית הבנין שתאושר.

ב. שטח זיקת ההנאה יתוכנן באופן המשכי למדרכה הסמוכה וכחלק רציף למערך תנועת הולכי הרגל.

ג. רמפה משותפת תוצמד לבינוי המוצע במגרש מספר 20 (המגרש הצמוד מצפון למגרש נשוא תכנית זו) כאשר ימומש, ומדרגות משותפות יוצמדו לבינוי המצע בתכנית זו. הפיתוח המוצע ישמור ככל הניתן על מפלסים דומים בגובה הרמפה ובגובה המדרגות. כל עוד לא בוצע הבינוי החדש במגרש 20 מותרת רמפה במגרש נשוא תכנית זו, רמפה זו תתבטל עם בנית הרמפה המשותפת במגרש 20.

ג. תחזוקת שטח זיקת ההנאה, האחראיות לתפעולו, ביטוחו והאפשרות לבצע עבודות כגון הסדרת מדרכות, ריהוט רחוב, תאורה, ונטיעות, בשטח זיקת ההנאה, ייקבעו בהסכם שייחתם בין הרשות המקומית לזים.

ד. ניתן להקים מרתפים מתחת לשטח זיקת ההנאה למעבר רגלי באופן בו לא תפגע רציפות ובטיחות התנועה והשימוש בזיקת ההנאה.

ה. יתאפשר ביצוע פתחי איוורור בשטח זיקת ההנאה ובלבד שיתאפשר מעבר ישיר ובטוח מעליהם להולכי רגל.

ו. פיתוח זיקת ההנאה יכלול לכל הפחות תאורה לכל אורך השביל.

4.1

תעסוקה

ז. בתחום זיקת ההנאה יותר מעבר ציבורי חופשי בכל שעות היממה, לא יותר בידוק בטחוני וכל הפרעה אחרת למעבר ציבורי חופשי ובכלל זאת כל שימוש סביר המתאפשר במדרכה.

ח. לאורך זיקת ההנאה יוצבו 3 שלטים על קיר המבנה המפרטים את זכויות הציבור במקום בהתאם לאמור בסעיף זה. שלטים אלה יהיו קריאים ובולטים, שלט אחד יוצב לבאים מכיוון רחוב רגר באופן שיהיה קריא להולכי הרגל בתחום זכות הדרך, שלט שני יוצב באותו אופן בחזית הפונה לרחוב שמריהו לזיון ושלט שלישי במרכז השביל.

תנועה

ה

לא תותר כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב רגר.

איכות הסביבה

ו

א. תברואה:

1. לא יותרו שימושי מסחר ותעסוקה היוצרים מטרדים סביבתיים.
2. שימושי הסעדה יידרשו באישור משרד הבריאות והמשרד להגני"ס.
3. פתרון אצירת האשפה יהיה תת קרקעי, יכלול הפרדת פסולת במקור, ויתואם בשלב היתר בניה עם הגופים הרלבנטיים בעיריית באר שבע.
- ב. מיתון רוחות:

בשטח זיקת ההנאה בצידו הצפוני של המגרש, במרווח בין הבנין נשוא התכנית לבניין בשד' רגר 20, יתוכננו אלמנטים נופיים ו/או אדריכליים (כגון פרגולה) על מנת למתן את הרוחות הנוצרות בין המבנים, בהתאם למסקנות נספח דו"ח הרוחות.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

ז

1. גובה המבנה המקסימלי המצויין בטבלה 5 הינו הגובה העליון המותר בתכנית כולל מתקני עזר.
- טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
2. באם ידרש לחרוג מגובה זה לצורך הקמת מנוף או עגורן, יש לתאם הקמתו עם משרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מקסימום		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
תעסוקה	מסחר	21		625		625	625	(3) 60	(4) 76	(1) 18	6	(6) 3.6	(6) 3.6	(6) 4	(6) 4
תעסוקה	משרדים	21		12285	5930	13698 (2)	31913								
תעסוקה	<סך הכל>	21	2285	12910	5930	13698 (2)	32538								

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

הוראות טבלה 5:

הכניסה הקובעת לבנין תחשב הכניסה משדרות רגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שימושי מסחר יתאפשרו בקומת הקרקע בלבד, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

(2) 11985 מ"ר לשימוש חניה, 1713 מ"ר למבאות, חדרי מדרגות, מעברים, אחסנה ומתקנים ומערכות טכניות. יתאפשר ניווד זכויות בנייה משטחי השירות בתת הקרקע למטרות עיקריות המתאפשרות בתת-הקרקע כאמור בסעיף 4.1.1.ג. לעיל. עם הפעלת קו מתע"ן בשד' רגר לכל הפחות מחצית משטחי השירות המיועדים לחניה יומרו למטרות עיקריות המתאפשרות בתת-הקרקע כאמור בסעיף 4.1.1.ג. לעיל.

(3) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכסית מירבית לקומות המסד 60%, תכסית מירבית לקומות המגדל לא תעלה על 80% מתכסית קומות המסד.

(4) גובה הבינוי המותר לא יעלה על 353 + מטר מעל פני הים.

(5) למספר הקומות הנקוב תתוסף קומת גג למתקנים טכניים וחדרי מדרגות.

(6) קו בנין תת-קרקעי אפס.

6. הוראות נוספות**6.1****בניה ירוקה**

הבינוי ועיצוב החזיתות יעמדו בדרישות תקן בניה ירוקה 5281- בניה בת קיימא ובת"י 1045- בידוד תרמי של מבנים.

6.2**תנועה**

א. תנועה:

כניסת כלי רכב למגרש תהיה מרחוב שמריהו לוי. לא תותר הקמת נתיב נפרד נוסף ברחוב עבור הכניסה למגרש.

ב. חניה:

1. החניה תהיה כולה תת קרקעית לרבות חניה תפעולית ובתחום תא השטח.
2. כמות מקומות החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ובהתאם למרחק ממתע"ן קיים / מתוכנן. לא תותר חריגה ממספר מקומות החניה הנדרש עפ"י התקן.
3. לעת הפעלת הרכבת הקלה בשדרות רגר, יצומצמו מספר מקומות החניה במגרש לחצי. בשטח המתפנה ממקומות החניה ניתן יהיה לבצע שימושים כאמור בסעיף 4.1.ג' לעיל.

6.3**ניהול מי נגר**

1. מי הנגר יחושבו ויטופלו בהתאם להוראות תמ"א 1.
2. מי הנגר מגגות המבנה יופנו למאגר השחייה בנפח מינימלי של 42 מ"ק, אשר ירוקן בספיקה מווסתת לניקוז העירוני לצורך השחייה. חובה לחבר את משאבות הריקון לגנרטור אשר יפעל בעת חירום.
3. על גגות המבנה ישולבו, מערכות "גג כחול" בשטח מינימלי של 300 מ"ר ונפח נגר מושהה מינימלי של 18 מ"ק, אשר תרסן, תשהה ותקטין את ספיקות השיא של הנגר בשטח הגגות, טרם העברתם לניקוז העירוני.
4. יש לשלב, ככל הניתן, פתרונות ירוקים למיתון ספיקות, השחייה ואיגום מי גשמים משטחי הפיתוח.
5. המגרש יתכונן כ-"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש.
6. אין לתעל מי נגר אל מערכות הביוב.
7. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.
8. לא יותר חיבור של מערכות קירור/מיזוג אוויר למערכת התיעול.
9. אין להפנות מי נגר למגרשים השכנים.

6.4**עתיקות****סימון בתשריט: אתר עתיקות/אתר הסטורי**

- א. המגרש שבתחום הקו הכחול הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ג. במידה וידרש כל ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות

6.4

עתיקות

סימון בתשריט: אתר עתיקות/אתר הסטורי

מהצורך לשמור את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה על פי הדין.

6.5

תשתיות

א. מעבר תשתיות בתחום המגרש יהיה בתת-הקרקע בלבד.

ב. חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה בהתאם להנחיות חברת חשמל למרחקי בטיחות בין מבנים לבין קווי הולכה עיליים. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2.0 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז דרום.

ג. ניקוז:

ניקוז המבנה והמגרש יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ד. ביוב:

כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו על ידי מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש "מי שבע".

ה. מים:

אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתרי בניה לשטחי מסחר ותעסוקה יהיה בתיאום משרד הבריאות.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון.
3. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית באר שבע בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, בכפוף לכל דין.
5. הגשת תכנון למערכות האוויר החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית באר שבע. תכנית האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון ומערכות חירום. אישור היחידה הסביבתית יהווה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
6. אישור תכנית הפיתוח על-ידי היחידה הסביבתית כאשר תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח, ניהול מי הנגר, מיקום מרכזי מחזור, מקום להשלכת גזם וגרוטאות, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית באר שבע. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה או מי מטעמו, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות. יוטמעו

6.6

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה) התשל"ט 1979.

8. 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.

9. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הבטחת רישום זיקת ההנאה בהתאם לסעיף 4.1 ד לעיל.

10. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

11. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה האזרחית.

12. תנאי למתן היתר בניה - סימון התכנית בסימון הלילה - התקנת לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).

13. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע סקר גזי קרקע בתיאום ואישור מול המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע ובמידת הצורך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצע איטום מרתפים כנגד חדירת גזי קרקע.

14. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות.

15. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת מפרט בנושא יישום תקן בניה ירוקה 5281- בניה בת קיימא ובת"י 1045- בידוד תרמי של מבנים, אשר יוכן ע"י יועץ בניה ירוקה מוסמך.

16. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכה"ס ובניה ירוקה בדגש על עיצוב החזיתות בהתאם לעקרונות של בנייה ירוקה.

17. תנאי למתן היתר בניה הוא הקמת חזית מסחרית פעילה באורך שלא יפחת מ-70% מהחזית הפונה לשדרות רגר, ולכל אורכו של הבנין על רחוב רגר, וכן 7 מטר לפחות בכל אחת מהחזיתות הצידיות ההמשכיות לחזית הפונה לשדרות רגר.

6.7

תנאים למתן היתרי אכלוס

א. השלמת רישום זיקת ההנאה בלשכת המקרקעין.

ב. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה קיום של מדרכה רציפה ללא הפסקות, שינויי מפלס, כיוון, או הפרעות כלשהן בזכות הדרך אשר ברחוב שמריהו לוי.

ג. תנאי לקבלת היתר אכלוס הוא ביצוע מפרטים מחייבים לנושאי איכה"ס ובניה ירוקה בדגש על עיצוב החזיתות בהתאם לעקרונות של בנייה ירוקה, ואישורם בפועל ע"י מהנדס העירייה/היחידה הסביבתית.

6.8

סטייה ניכרת

1. תוספת נתיב והקטנת רוחב המדרכה הקיים ברחוב שמריהו לוי תהיה סטייה ניכרת, וזאת על מנת להבטיח מרחב איכותי להולכי הרגל ברחוב.

2. נפחי הבנייה, גובה הבינוי ומספר הקומות הינם מחייבים. סטייה בנפחי הבינוי, גובה הבינוי ומספר הקומות המותרות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

3. קיום שטחי מסחר שלא במפלס הרחוב יהווה סטייה ניכרת מתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הבניין נמצא בשלבי בניה אחרונים, צפי לאכלוס הבנין שנתיים.

