

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1172675

העצמת נפחי בינוי מאושרים למגורים תעסוקה ומסחר גוש 38014 חלקה 65



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/04/2024

לאשר את התוכנית

26/05/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005276442/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה המשך ישיר לתכנית 605-0196964 שמחדשת את אזור המלאכה בפאתי המע"ר. התכנית מציעה חיבור תחבורתי חדש בין רחוב הנגרים לרוטשילד, מחזקת את הגריד העירוני ומייצרת שצ"פ חדש. התכנית מעצימה את זכויות הבנייה ומאפשרת ערוב שימושים של מסחר מוטה רחוב, תעסוקה מרקמית ושומרת ושני מגדלי מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

העצמת נפחי בינוי מאושרים למגורים תעסוקה ומסחר
גוש 38014 חלקה 65

מספר התכנית 605-1172675

1.2 שטח התכנית 7.294 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	181279
קואורדינאטה Y	572497

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	הנגרים		
באר שבע	שד רוטשילד	16	

שכונה מרכז העיר דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38014	מוסדר	חלק	55, 65	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
<u>605-0145763</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0145763 ממשיכות לחול.	11000	2362		26/12/2022
<u>605-0196964</u>	החלפה	התכנית מוחלפת על ידי תכנית זו	7256	5671		02/05/2016



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				ליאור אחירון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ליאור אחירון		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	רקע		36	26/01/2023	רן קליק	15: 24 26/01/2023	נספח מיקרו אקלים	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	10/12/2023	יניב ביליה	10: 20 10/12/2023	טבלאת הקצאה בהסכמה חתומה	כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		23	20/03/2023	גד ברקאי	15: 49 20/03/2023	חוברת סקר - שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1	20/03/2023	גד ברקאי	15: 42 20/03/2023	תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	14/04/2024	ליאור אחירון	16: 31 14/04/2024	נספח בינוי ופיתוח-מחייב רק לעניין מיקום שטחי ציבור	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב חלקית	1: 250	1	26/01/2023	ליאור אחירון	18: 53 31/08/2023	נספח רישום מגרש תלת מימדי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	14/04/2024	מרק ולדמן	16: 04 14/04/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/11/2023	ליאור אחירון	14: 40 16/11/2023	נספח 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
	פרטי	דוד זגדון		א.ד געש	באר שבע	נשר	38	08-6222970		office@zagdon.co.il
	פרטי	רענן חילי		אופק שלי יזמות בע"מ	נתיבות	ד"ר סמלו יוסף	201	08-9931840		ronits@ofekshely.co.il
	פרטי	אליאור גבאי שמעון כהן		אופק שלי אס.פי.סי בע"מ	נתיבות	ד"ר סמלו יוסף	201	08-9931840		ronits@ofekshely.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	ליאור אחירון		גיאורא גור ושות אדריכלים	תל אביב-יפו	תל אביב - יפו		04-8562021		Lior@gioragur.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יניב ביליה	1662	ש.נ.י שמאות מקרקעין בע"מ	באר שבע	חבצלת הנגב	15	08-6230196		gad@barkaynof.co.il
אדריכל נוף	אגרונום	גד ברקאי	85952		נס ציונה	התאנה	10	08-6326673		gad@barkaynof.co.il
תחבורה	יועץ תחבורה	מרק ולדמן	49007	א. טייב הנדסה בע"מ	עומר	(1)		08-6466611		mark.valdman@taieb-eng.co.il
יועץ	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב-יפו	שונצינו	16			office@yozmot-sviva.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ הנדסה אזרחית	חיפה	(2)	22	04-8524038		office@ramzi 883.com

(1) כתובת: גן התעשייה, בנין D6.

(2) כתובת: אלמותנבי 22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

העצמת נפחי בינוי מאושרים למגורים תעסוקה ומסחר מוטה רחוב תוך הקצאת קרקע לכביש ושצ"פ חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע
2. קביעת שימושים וזכויות בניה.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת מגרש תלת מימדי.
5. התוויית דרך חדשה
6. קביעת שלביות ביצוע
7. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מוצעת	702, 701
מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
מסחר ותעסוקה	203

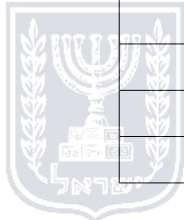
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	701
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	202
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	601
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	701
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים מסחר ותעסוקה	202
גבול מתחם תלת מימדי	מסחר ותעסוקה	203
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	701
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	202
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	203
חזית מסחרית	דרך מוצעת	702, 701
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	203
מבנה להריסה	דרך מוצעת	701
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	203
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
קו בנין עילי	דרך מוצעת	701
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	203
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	601
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	701
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	7,295	100
סה"כ	7,295	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.96	1,674.52	דרך מוצעת
52.03	3,795.45	מגורים מסחר ותעסוקה
11.29	823.88	מסחר ותעסוקה
13.72	1,000.43	שטח ציבורי פתוח
100	7,294.29	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	א. שטח פתוח, גינון ונטיעות, פיתוח ושבילים. הצללות, ריהוט רחוב אזורי משחק ומעבר הולכי רגל.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. תכנון ואופי השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף רשוי. ב. שטח ציבורי פתוח - השטח ישמש למעבר הולכי רגל, למנוחה בילוי ומשחק. לפחות 50% מהשטח יהיה מקורה/מוצלל ע"י אלמנט הצללה.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 . תשתיות תת קרקעיות, שתילה גינון, וריהוט רחוב. תא שטח מס' 701 כולל מגרש תלת מימדי מס' 701A, בהתאם לסימון בנספח התלת מימד. השימושים המותרים במגרש התלת מימדי: חניה פרטית, מערכות, מחסנים, חדרים טכניים וכיוצ" עבור מגרשים 201,202,203 .
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. תוואי הדרכים יהיה כמצוין בתשריט. 2. השטחים המסומנים כדרך מוצעת מיועדים לתנועת הולכי רגל, אופניים וכלי רכב. 3. הדרך תבוצע ע"י העירייה ובאחריותה, והביצוע יתואם במסגרת הבקשה להיתר בנייה. 4. הסדרי התנועה לרבות הכניסות יתואמו במסגרת ההיתר.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	בקומת הקרקע מגורים, מסחר, מסעדות, מזון, בתי קפה, משרדים, תעסוקה, שרותים אזוריים ומקומיים (כגון מרפאות, בנקים, קליניקות וכיוצ"ב), ספורט. ביתר הקומות: כל המותר בקומת הקרקע ומגורים.
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1. בתחום מגבלות הבניה מתחנת התדלוק לא תותר הקמת שימושי מגורים, דיור מוגן ומרפאות. 2. הוצאת היתרי בניה למרפאות תתאפשר רק לאחר הפסקת השימושים המהווים מטרד בקרבת התוכנית, ובכפוף לאישור ועדת פרויקטים של משרד הבריאות ככל ויידרש. 3. אכלוס המגורים יתאפשר רק לאחר הפסקת השימושים המהווים מטרד בקרבת התוכנית.
ב	בינוי מסחר ותעסוקה

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>1. ב 5 קומות המסד תתאפשר הקמת מסחר ותעסוקה.</p> <p>2. תתוכנן חזית מסחרית במקומות המצוינים לכך בתשריט בגישה ישירה ממפלס המדרכה.</p> <p>לפחות 70% מאורך החזית בקומות המסד למסחר ותעסוקה יוצמדו לקו בניין או לקו הקולונדה.</p> <p>3. שטחי המסחר יתוכננו בקומת הקרקע ובקומה תת קרקעית המקושרת לקומת הקרקע, כמו כן תתאפשר קומת גלריה במסחר.</p> <p>4. ככל האפשר תשמר הפרדה בין הפונקציות המשמשות למגורים והפונקציות המשמשות למסחר.</p> <p>5. פתרון למעבים, מזגנים ומתקנים טכניים למסחר יהיו כחלק מהמבנה.</p> <p>6. תא שטח 202 ו 203 יתוכננו יוגשו ויתפקדו כתא שטח ובניין אחד ללא מגבלות בנייהן.</p>
ג	<p>בינוי הוראות בינוי מגורים</p> <p>1. בקומת הקרקע יותרו השימושים: לובי כניסה לבנייני מגורים, מחסנים, חדרים טכניים, פנאי כגון חדרי כושר, מועדון דיירים, משרדים וכדו'.</p> <p>2. כ 20% מסך יחה"ד יהיו בגודל שלא יעלה על- 55 מ"ר מכר בהתאם להוראות תמ"א 35 / 4.</p> <p>3. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>4. תותר בניית 4 קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים, מתקנים טכניים לשירות המבנה וכיו"ב.</p> <p>5. יותר שימוש בשטחים עיקריים למטרות מסחר ותעסוקה במרתף.</p> <p>6. הכניסה ללובי המגורים תהייה נפרדת מהמסחר.</p> <p>7. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים ויינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין.</p> <p>8. לא תותר הצבת מעבי מיזוג אוויר בחזית הבניין ו/ או במרפסות הדיוור, אלא במתקנים על גג הבנין, ו/או בגוף הבניין, במרפסות השירות ומאחורי מסתור הכביסה.</p> <p>9. תותר הקמת קליניקה פרטית/משרד בצמוד לדירת המגורים כחלק משטחה.</p> <p>10. תכסית מקסימלית לקומה טיפוסית של מגדלי המגורים תהיה 650 מ"ר ללא מרפסות.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>בין המגרשים השונים תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בקומות המרתף. תובטח כניסת רכבים ממפלס הרחובות הסובבים העיליים דרך תא שטח 201, 202, 203 ו 701. הכניסה מתאי שטח אלו תאפשר מעבר רכב פרטי, תפעולי ורכב פינוי אשפה תאפשר מעבר ושימוש בכל תת הקרקע של הקו הכחול כאחד.</p>
4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. בקומת הקרקע - מסחר, מסעדות, מזון, בתי קפה. וכל המותר בקומות מעל.</p> <p>ב. בקומות מעל - משרדים, תעסוקה, שירותים אזוריים ומקומיים (כגון מרפאות, בנקים, קליניקות וכיו"ב), ספורט, מבנים ומוסדות ציבור.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p>

מסחר ותעסוקה	4.4
<p>מסחר ותעסוקה</p> <p>1.ב 5 קומות המסד תתאפשר הקמת מסחר ותעסוקה.</p> <p>2. תתוכנן חזית מסחרית במקומות המצוינים לכך בתשריט בגישה ישירה ממפלס המדרכה.</p> <p>לפחות 70% מאורך החזית בקומות המסד למסחר ותעסוקה יוצמדו לקו בניין או לקו הקולונדה.</p> <p>3. שטחי המסחר יתוכננו בקומת הקרקע ובקומה תת קרקעית המקושרת לקומת הקרקע, כמו כן תתאפשר קומת גלריה במסחר.</p> <p>4. פתרון למעבים, מזגנים ומתקנים טכניים למסחר יהיו כחלק מהמבנה.</p> <p>5. תא שטח 202 ו 203 יתוכננו יוגשו ויתפקדו כתא שטח ובניין אחד ללא מגבלות ביניהן.</p> <p>6. בעת התכנון המפורט של השטח הציבורי תתוכנן ככל האפשר החדרה של אור טבעי לחצרות גני הילדים באמצעות צמצום הגגות מעליהן.</p>	
<p>חניה</p> <p>בין המגרשים השונים תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בקומות המרתף. תובטח כניסת רכבים ממפלס הרחובות הסובבים העיליים דרך תא שטח 201,202,203 ו 701. הכניסה מתאי שטח אלו תאפשר מעבר רכב פרטי, תפעולי ורכב פינוי אשפה ותאפשר מעבר ושימוש בכל תת הקרקע של הקו הכחול כאחד.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2768	(1)	(1)	(1)	(1)	4	35	130	9776		5200	11400	2457	201	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה	
600	(1)	(1)	(1)	(1)	4	35		(2)	500	3300	4300	2457	201	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
2768	(1)	(1)	(1)	(1)	4	36	130	5400	0	5200	11400	1354	202	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה	
400	(1)	(1)	(1)	(1)	4	36		(2)	300	1400	2200	1354	202	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
400	(1)	(1)	(1)	(1)	4	5		3292	200	600	1804	826	203	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
400	(4)	(4)	(4)	(4)	4	5		(3)		200	400	826	203	מבנים ומסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	0	4			(5) 6228				1563	701	חניון	דרך מוצעת	
0	0	0	0	0	0							1004	601	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע.
- לכל הפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו בגודל של עד 55 מ"ר מכר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ תשריט.
- (2) כלול במגורים.
- (3) כלול במסחר ותעסוקה.

(4) לפי תשריט.

(5) בהתאם לנספח תלת מימד לפי יעודי מגרשים 3-201.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. תקן החנייה יהיה לפי תקן החנייה התקף</p> <p>ב. תותר פריקה וטעינה למסחר ברחוב</p> <p>ג. החנייה לשטח המסחרי ולתעסוקה תופרד מהחנייה למגורים</p> <p>ד. לא תתאפשר כניסת רכב לחניונים מרחוב הנגרים</p>
6.2	איכות הסביבה	<p>א. לא יותר מסחר הגורם לרעש, מטרדי ריח/אחרים, אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע ועסקים אלו יפעלו על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. יש לבצע סקר קרקע לפני כל פעולה בקרקע התכנית, סקר הקרקע וגו הקרקע יבוצע על כל שטח התכנית בפעימה אחת ולא בשלבים. בהתאם לממצאיו יתכן וידרשו קידוחי תיחום נוספים. אופן השיקום יקבע ע"י המשרד להגני"ס לאחר קבלת תוצאות הסקרים (קרקע וגו קרקע אקטיבי)</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>בשל רגישות הקרקע - אמצעי ניהול הנגר לא יכללו מתקני חלחול והחדרה.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<p>א. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>
6.6	רישום שטחים ציבוריים	<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית או מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לרבות תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר), ותוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית בתוך פרק זמן של 12 חודשים.</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי בהליך הרישוי לשרותי בריאות יהיה בכפוף להפסקת השימושים המהויים מטרד בקרבת התכנית, ובכפוף לאישור ועדת פרויקטים של משרד הבריאות. 2. תנאי לאכלוס המגורים יהיה הפסקת השימוש המהווה מטרד בגבול התכנית. 3. תנאי בהליך הרישוי לתא שטח 701 ו 701 A יהיה אישור תשריט חלוקה תלת מימדי . 4. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח אקוסטי בומ יפורטו האמצעים אשר יתוכננו לשם עמידה במפלס הרעש הנדרש . 5. תנאי בהליך הרישוי יהיה בצוע סקר קרקע על פי ממצאי הסקר ההיסטורי ותכנית הדיגום שתאושר עם המשרד להגנת הסביבה- במידה ותמצא קרקע מזהמת -תנמאי לתחילת עבודות יהיה אישור ניקוי השטח עפ"י הוראות המשרד להגני"ס. <p>יש לבצע סקר קרקע לפני כל פעולה בקרקע התכנית, סקר הקרקע וגו הקרקע יבוצע על כל שטח התכנית בפעימה אחת ולא בשלבים. בהתאם לממצאיו יתכן וידרשו קידוחי תיחום נוספים. אופן השיקום יקבע ע"י המשרד להגני"ס לאחר קבלת תוצאות הסקרים (קרקע וגו קרקע אקטיבי)</p>

תנאים למתן היתרי בניה

6. תנאי בהליך הרישוי למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
7. תנאי בהליך הרישוי הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח כחלק מהבקשה הראשית שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:
- א. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מונה הדפסה 18 תכנון זמין מונה הדפסה 18
- מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'...
- ב. 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.
- הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי- סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול
- לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל בעיר באר שבע.
- ג. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.
- ד. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
8. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון:
- שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
9. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור היחידה הסביבתית בעירייה בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
10. תנאי בהליך הרישוי 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.
11. תנאי בהליך הרישוי יהיה התחייבות רישום זיקת ההנאה ע"פ דין בתא השטח בו היא מסומנת.
12. תנאי בהליך הרישוי הראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
13. תנאי בהיתר הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.
14. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקנ"מ 1/100 מונה הדפסה 18 תכנון זמין מונה הדפסה 18
- להנחת דעתו של מהנדס העיר.
15. בשל היות האתר בשטח להגברת חריגה סיסמית תנאי להיתר בנייה יהיה חתימת יועץ ביסוס על החישובים הסטטיים של מתכנן השלד.
16. תנאי בהליך הרישוי הראשון יהיה בינוי השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור והקמת גני הילדים בתא שטח 203.
17. תנאי לאכלוס שימושי מגורים יהיה קיום בפועל של גני ילדים בטווח של עד 600 מ' מתא

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
השטח.	

6.8 הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בתא שטח 203 יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>2. קרקע לצורכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת כאמור לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	

6.9 הנחיות מיוחדות	6.9
<p>1. במגרש 701 ישנה הוראה מיוחדת לנושא מגרש תלת מימדי.</p> <p>2. במגרש 202 ישנה הוראה מיוחדת לעניין מרחקים מתחנת תדלוק קיימת - בשטח זה תותר בנייה על פי המרחקים המותרים בתמ"א 18 לשימושים השונים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה
 יותר מימוש התכנית בשלבים כך שהבינוי בכל תא שטח יכול להתקדם בנפרד בכפוף לפתרון חניה ופריקה וטעינה.





טבלת הקצאה בהסכמה בעלים תכנית מספר 605-1172675

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין							
תאריך	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש באחוזים	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה (ארע' סופי)	מס' התמורה המגרש	ייעוד החלקה /מגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס' חלקה
	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	2,457	ארעי	201	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037		2,457	6,634	55	38014	1
	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	1,354	ארעי	202	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037		682	6,634	55	38014	2
	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	826	ארעי	203	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037		672	688	65	38014	3
	מסחר ותעסוקה	100%	826	ארעי	203	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037		826	6,634	55	38014	4
	גריעה מתא שטח 701 למגרש תלת מימד חלקה המשרתת את המגרשים הסחויים.					מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037				55/65	38014	5
	שצ"פ	100%	1,004	ארעי	601	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037		993	6,634	55	38014	6
	דרך	100%	118	ארעי	702	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037		11	688	65	38014	7
	דרך	100%	1,563	ארעי	701	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037		118	6,634	55	38014	8
	דרך	100%	1,563	ארעי	701	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037		1,558	6,634	55	38014	9
	היטל כ- 6,020 מ"ר נפח כ- 72,240 מ"מ"ק	גריעה מתא שטח 701 למגרש תלת מימדי			701A	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037				55	38014	11
					701A	מגורים מסחר ותעסוקה	100%	בנק לאומי בע"מ, חברה 520018078 ללא הגבלת סכום, אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ 516596681, ואופק שלי יזמות בע"מ 512848037	512848037				65	38014	12
			7,322								7,322		55/65	38014	סך הכל

תאריך
28/09/2023

מספר רישון
1662

חתימת השמאי

שם השמאי
בילה שמעון יזב

א.ד.ג.עש בע"מ
ח.פ. 512848037

אופק שלי יזמות בע"מ
ח.פ. 514973097

אופק שלי א.ד.ג.עש בע"מ
ח.פ. 516596681