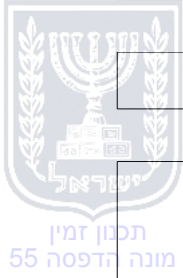


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0212977

מתחם תעסוקה בחלקה 29 ברח' הנגרים, באר שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט המוצע, חלקה 29, שוכן בין רחוב הנגרים לשד' רוטשילד, בסמיכות למרכז האזרחי של ב"ש. התכנית המפורטת החלה בשטח התכנית היא תכנית 28/104/03/5 (אושרה בשנת 1987) שהתירה בניה בשתי קומות, 60% בניה בקומת הקרקע כולל מבני עזר, 40% בקומה א'. קו בניין קדמי של 10 מ' לרחובות רוטשילד והנגרים וקו בניין צדדי של 3 מ' (או קיר משותף "0"). תכנית 107/102/02/5 (אושרה בשנת 2005) שינתה את יעודי הקרקע ליעוד של "מרכז מטרופוליני" בו מותרים שימושים למסחר ולמשרדים בין יתר השימושים המותרים.

תכנית המתאר לעיר באר שבע מייעדת את האזור למרכז מטרופוליני במסגרתו יותרו שימושים למשרדים, מוסדות ציבור מטרופולינים וכלל עירוניים, מסחר, מלונאות ופנאי, מגורים ודיור מיוחד.

התכנית מציעה הקמת מבנה תעסוקה הכולל מסחר בקומת הקרקע, סה"כ 22 קומות תעסוקה מעל 4 קומות חניה תת קרקעית. בהתאם לתכנית המתאר לעיר ב"ש אשר בהכנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם תעסוקה בחלקה 29 ברח' הנגרים, באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0212977

שטח התכנית 1.2
5.968 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

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 לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

181350 קואורדינאטה X

572550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בין שדרות רוטשילד לרחוב הנגרים, באר שבע

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	29	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38014	מוסדר	חלק	15, 29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3364	5414	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 107 /102 /02 /5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ותכנית 107 /102 /02 /5 יחולו הוראות תכנית זו.	שינוי	107 /102 /02 /5

הערה לטבלה:

שטח חלקה מס' 15 כפוף לתכנית מס' 107/102/02/5



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				אוהד אלחנני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אוהד אלחנני		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	09/12/2020	אוהד אלחנני	16: 46 10/12/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב	1: 500		14/03/2021	אוהד אלחנני	11: 10 14/03/2021	נספח הבינוי מחייב לנושא קווי הבניין	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/03/2021	אילן אזוט	09: 11 18/03/2021	נספח תנועה מנחה	לא
תשתיות	רקע	1: 250	1	23/06/2020	אילן אזוט	13: 49 23/06/2020	נספח תשתיות	לא
ביוב וניקוז	מנחה			08/06/2020	אילן אזוט	15: 32 10/12/2020	נספח תשתיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1	10/12/2020	רקפת הדר גבאי	09: 15 08/02/2021	סקר עצים 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	10/12/2020	רקפת הדר גבאי	09: 19 08/02/2021	סקר עצים 2	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע			01/09/2020	יוסי ויטראול	15: 43 10/12/2020	מסמך סביבה	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע			01/09/2020	יוסי ויטראול	15: 46 10/12/2020	דוח מיקרו אקלים	לא
ניהול מי נגר	מנחה			10/12/2020	הילה עבו	15: 52 10/12/2020	דוח משמרת מים, ניהול מי נגר עילי	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	אילן אזוט		חברת א.י. ארמונד בע"מ	באר שבע	דרך מצדה (1)	19	08-6499959	08-6497574	azutar@net vision.net.il
	פרטי	אילן אזוט		חברת ג.א.א. השקעות ודיוור בע"מ	באר שבע	דרך מצדה (1)	19	08-6499959	08-6497574	azutar@net vision.net.il
	פרטי	שאול נעמן		כהן מחסני השוק בע"מ	באר שבע	(2)		08-6280163	073-2335705	alisyah@m- shuk.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.

(2) כתובת: שלושת בני עין חרוד 80.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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	אוהד אלחנני	20857518	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים (1)	9	08-6210000	08-6322325	office@fe- arc.co.il



תכנון ומיתון
מונה תדפיס 55



תכנון ומיתון
מונה תדפיס 55

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה) (2	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ	אילן אזוט	1301	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	(2		08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
דר'	אגרונום	רקפת הדר גבאי		דרי רקפת הדר גבאי	מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא	12	074-7724111	074-7724111	dryy@zahav.net.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	יוסי ויטראול		פיתוח סביבה וקיימות ? ESD	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160	09-7733161	mail@esd-env.com
הידרולוגי ת	יועץ	הילה עבו		אל.די.די טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	פתח תקוה	גונן	10	03-9265917		HilaA@lddtech.com

(1) כתובת: פארק תעשייה עומר.

(2) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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 לתעסוקה בחלקה 29 וקביעת זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"מרכז מטרופוליני" ליעוד "תעסוקה", "עירוני מעורב" ו"דרך מוצעת".
2. הרחבת דרך מאושרת.
3. קביעת שימושים, זכויות בניה, הוראות בניוי ועיצוב, הנחיות פיתוח.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת גובה בנין ומס' קומות מירבי.
6. קביעת תכסית קרקע מירבית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	29
דרך מוצעת	500
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	29
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	29
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	500
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	29
זיקת הנאה	דרך מוצעת	500
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15
זיקת הנאה	תעסוקה	29
חזית מסחרית	תעסוקה	29
מבנה להריסה 2	תעסוקה	29

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז מטרופוליני	5,967.57	100
סה"כ	5,967.57	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	151.26	2.53
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,003.24	16.81
תעסוקה	4,813.06	80.65
סה"כ	5,967.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר בחזית מסחרית, ובחזית אחורית בכיוון ובמפלס רחוב רוטשילד: חנויות לסוגיהן כגון: חנויות לציווד משרדי, בתי מרקחת, מספרות, בתי אוכל, בתי קפה ומסעדות, שירותי בידור, שירותים פיננסיים לרבות בנקים, שירותי אשנב כגון דואר, אולמות כניסה ומכירה עד 300 מ"ר, חדרי כושר וכדומה, וכן מבואות ומחסנים המשרתים את המסחר.</p> <p>תעסוקה: בקומות מעל לקרקע משרדים, שירותים פיננסיים, בנקים (משרדים), מכוני העתקות, וחניה תת קרקעית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום הרחבה העירונית בשטח המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות" - בשטח זה קיימת חובת נטיעת עצים בוגרים ואסורה בו כל בניה תת קרקעית. שטח זה לא יפחת מ-50 מ"ר. רוחב רצועת שטח זו לא תקטן מ-1.2 מ' על מנת לאפשר שטח איכותי לנטיעות. שטח זה יפותח במפלס המדרכות הגובלות, באופן רציף עם קומת המסחר ובנגישות מלאה אליה. מיקומו הסופי של שטח זה ייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו ובתנאי שיהיה בתחום תא שטח 29. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבנה בן 22 קומות בסך הכל. בקומת הקרקע של המגדל יהיה שימוש מסחרי.</p> <p>2. הוראות בינוי לחזית המסחרית:</p> <p>א. בהיקף הרחבה העירונית תתוכנן חזית מסחרית.</p> <p>ב. לפחות 70% מאורך החזית המסחרית הפונה לרחבה העירונית הפתוחה תיבנה כחזית למסחר או משרדים, שקופה ופעילה. לעניין זה תחשב גם כל חזית שטח לובי הכניסה הראשית למשרדים.</p> <p>ג. גובה החזית המסחרית הפונה לרחוב ולכיכר העירונית לא תפחת מ-5.5 מ'.</p> <p>3. תתוכנן רחבה עירונית פתוחה לציבור בחזית הכניסה הראשית למבנה מרחוב הנגרים. הרחבה הציבורית תתוחם מצפון במגדל המשרדים וממזרח בקומת מסד בעלת חזית מסחרית הפונה אל הרחבה. מידות הרחבה לא יפחתו מ-12 מטר על 6 מטרים בהתאם למסומן בתשריט. אורכה המזערי של קומת המסד המסחרית בחזית הפונה כלפי רחוב הנגרים לא תפחת מ-12 מ'. הכניסה אל החנויות תהיה מכיוון הרחבה ומפלסי החנויות יותאמו לגבהי הפיתוח ברחבה.</p> <p>רחבה זו תכלול עצים בוגרים וגינות בתיאום עם מחלקת תשתיות ופיתוח בעיריית ב"ש, בשטח המיועד לנטיעת עצים כאמור בסעיף 4.1.2, ובנוסף, ינטעו עצים בוגרים מעל שטחי החניון התת קרקעיים תוך שמירת עומק אדמת שתילה של לפחות 1.2 מ'.</p> <p>בקומה 1- תותר הקמת חזית מסחרית הפונה אל מפלס רחוב רוטשילד.</p> <p>4. גובה מסד הבינוי הכולל חזית המסחרית ותוחם את הרחבה העירונית יהיה בן 3 קומות לכל היותר.</p>



4.1	תעסוקה
	<p>5. שטח קומת משרדים טיפוסית במגדל לא יעלה על 1450 מ"ר.</p> <p>5. הכניסה הראשית למבנה המשרדים ממפלס רחוב הנגרים תתוכנן ללא מדרגות.</p> <p>6. חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית באר שבע.</p> <p>7. פילרים מתקני אשפה ותשתיות הנדרשות למבנה עצמו, יפותחו כחלק מהמבנה, או כחלק אינטגרלי של גדר המגרש, בצורה מוסתרת ככל הניתן, ובמרחק משמעותי מאזור הכניסה למבנה.</p> <p>מיקום מדויק של התשתיות בחזית המגרש יפורט בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>8. מתקנים טכניים, כניסות שירות, אזורי פינוי אשפה וכו' ימוקמו באזורים מוסתרים מהרחובות הראשיים הסמוכים.</p> <p>9. כל הצנרת תותקן בתוך קירות המבנים, לא תותר התקנת כבלים או צינורות גלויים.</p> <p>10. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסתרו על ידי מסתורים או יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג יוסתרו וישולבו בחזית המבנה.</p> <p>11. בשטח התכנית לא יותרו השימושים הבאים: יחידות מסחר העולות על 300 מ"ר, חנויות לחומרי בניין ועסקים מזהמים וכל שימוש אחר המהווה מטרד עפ"י חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של עיריית באר שבע.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>הנחיות בריאות:</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת המובילה מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין קדמי 0 מ' למסד המסחרי הינו מחייב.</p> <p>2. קו בניין מערבי עילי עבור מגדל משרדים בן עד 14 קומות יהיה 6 מ'. במידה ויוקם בניין בן 15 קומות ומעלה קו הבניין העילי בצד זה (דרום-מערב) יהיה 12 מ' לכל הבניין מקומת הקרקע.</p> <p>3. קו בניין מזרחי עילי יהיה 3 מ'.</p> <p>4. תותר בניה בקו בניין 0 תת קרקעי. לעניין זה יחשבו כל המפלסים שמתחת למפלס הכניסה הראשית מכיוון רחוב הנגרים כתת קרקעיים (תוך שמירה על זיקת ההנאה בהתאם לתשריט).</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. בתחום השטח התת הקרקעי יותרו חניות, חדרי אופניים וחדרי מלתחות, מעברים, מחסנים, מבואות חדרי שירות מאגרי מים ומתקנים טכניים.</p> <p>2. תותר הקמת חניון תת קרקעי עד גבולות המגרש (בכפוף למגבלת מעבר תשתיות עירוניות למגרש שכן ובאישור מחלקת תשתיות עיריית באר שבע).</p> <p>3. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מסירת המידע להיתר הבניה.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

4.1	<p>תעסוקה</p>
	<p>1. הגשת תכנית פיתוח כוללת למגרש מאושרת על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, הכוללת: א. פירטי פיתוח לריצוף מדרכות. ב. תכנית הנטיעות בתחום המגרש בחזית הגובלת עם רחוב הנגרים ורחוב רוטשילד. ג. מיקום רחבות כיבוי האש.</p> <p>2. בקשת ההיתר תכלול פירוט אופן הסתרת מערכות טכניות בגג המבנה.</p> <p>3. אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית באר שבע לתכנון אזור האשפה במבנה ואופן פינויו. מונה הדפסה 55</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. גגות המבנה ינוקזו בתחום המגרש. 2. יש להותיר 15% משטחי המגרש העל קרקעיים עבור גינון להשתיית מי הנגר. 3. על אף האמור לעיל, יותרו פתרונות טכנולוגיים חלופיים לטיפול עצמאי במי הנגר בשטח המגרש הכולל: איסוף, טיהור, אגירה ושימוש חוזר במי הנגר לגינון וכד', בכפוף לאישור מהנדס העיר באר שבע ו/או מי מטעמו. 4. תנאי להחזרת מי נגר עילי למי התהום הנו התייחסות אגף מים ברשות המים. ההתייחסות תינתן לאחר העברת תוצאות סקרים במידה וידרושו (סקר הסטורי, סקר קרקע, סקר גז טבעי). 5. עודפי מי נגר יתועלו למערכת הניקוז העירונית. אין להזרים מי נגר למערכת הביוב העירונית בשום אופן.</p>
4.2	<p>דרך מוצעת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרכים לתנועת רכב, אופניים והולכי רגל מתקני תאורה, ריצוף, גינון וריהוט רחוב, מתקני תשתית תת קרקעיים ופיתוח סביבתי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוואי הדרך כמסומן בתשריט. 2. לאורך הדרך יינטעו עצים בוגרים. 3. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות.</p>
4.3	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>בתא שטח מס' 15 יחולו כל ההוראות, השימושים וזכויות הבניה עפ"י תכנית 107/102/02/5.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	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 כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(2)	(2)	(2)	(2)		1			350 (1)	300	550	4813	29	מסחר	תעסוקה	
1750	(2)	(2)	(3)	(2)		22				4700	21050	4813	29	תעסוקה	תעסוקה	
1750					4	22	65 (4)	18900		5000	21600	4813	29	<סך הכל>	תעסוקה	

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:

(1) החניה התת קרקעית תשמש גם למסחר וגם לתעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בחזית הפונה לרחוב רוטשילד כאמור בסעיף 4.1 ג' קווי בנין.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) קו בנין צידי מערבי לבניין עד 14 קומות יהיה 6 מ', קו בנין צידי מערבי לבניין מ-15 קומות יהיה 12 מ' לכל הבניין..

(4) שטח תכסית קומות משרדים טיפוסית במגדל לא יעלה על 1450 מ"ר. תכסית קומת חניון תת קרקעית מירבית 100%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1: 250 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 וחנייה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר 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'...
 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.

ג. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.

ד. הוראות לטיפול בחזות המבנים.

ה. הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.

ו. הוראות לתאום בין חזיתות של הבניינים הקיימים הסמוכים במישור החזית.

ז. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.

ח. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

2. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.

3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרוך.

4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית באר שבע בנושאים הבאים:

א. אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

ב. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית באר

שבע. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים

מהחניון ומערכות חירום. אישור היחידה הסביבתית יהווה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ג. 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.

ד. 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 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 מצידוד 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

מצידוד בניה) התשל"ט 1979.

5. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה

מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם משרד הביטחון לעניין מיקום העגורנים, גובהם, סימונם וסימון המבנה. גובה המבנה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לקבל אישור משמרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>7. בטיחות טיסה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה האזרחית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>8. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה.</p> <p>תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקות ההנאה בתא השטח.</p> <p>12. תנאי להחדרת מי נגר עילי למי התהום הנו התייחסות אגף מים ברשות המים. ההתייחסות תינתן לאחר העברת תוצאות סקרים במידה וידרשו (סקר הסטורי, סקר קרקע, סקר גז טבעי).</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת פתרון לצמצום מפגע הרוח באזור הכניסה לבניין ובאזורי שהיה ממושכת ע"י אלמנטים אדריכליים / נופיים בהתאם להמלצות שבדו"ח הרוחות.</p>	








זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה	6.3
<p>1. התכנית כוללת 2 שטחים בזיקת הנאה, כפי המסומן בתשריט:</p> <p>א. זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל בין רחוב רוטשילד ורחוב הנגרים - שטח זה יהיה ברוב כולל של 6 מטר, ויכלול מדרכה רציפה, אחידה ונגישה להולכי הרגל, ללא מדרגות, ומותאמת למפלסי הרחובות משני צידיו, ולצידה נתיב תנועה חד סטרי לרכב.</p> <p>ב. רחבה עירונית - הרחבה תתוכנן בהתאם להוראות הבינוי סעיף 4.1.2 ותחובר ברצף אחד למדרכות שלאורך רחוב הנגרים.</p> <p>2. תכנון הפיתוח בשטחים השונים שבזיקת הנאה ישלב נטיעת עצים בוגרים, ובהתאם להנחיות המיוחדות כמצוין בסעיף 4.1.2. יש לוודא עומק של אדמת שתילה של לפחות 1.20 מ' מתחת לכל עץ במקומות בהן מותרת בניית חניון תת קרקעי.</p>	



סביבה ונוף	6.4
<p>נטיעת עצי צל ועצים בוגרים:</p> <p>לאורך הרחובות וזיקת ההנאה ובשטח הכיכר העירונית, יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצלה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל בעיר באר שבע.</p>	

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגע תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת ביוב.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.6</p>
<p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית- מט"ש באר שבע.</p> <p>ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ו. כל המערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל - (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ז. אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ח. 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, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>ט. מרחקי בטיחות:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>י. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>יא. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יב. אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח - 1978.</p>	

	עתיקות	6.8
	<p>2. במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. היה וגילוי עתיקות יצריך שינויים בבקשה להיתר הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר בניה ובלבד שלא תתוספנה עקב שינויים אילו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
	היטל השבחה	6.9
	הוועדה המקומית תטיל תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
	חניה	6.10
	<p>1. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף לעת מסירת המידע להיתר הבניה.</p> <p>2. מיקום כניסת ויציאת רכבים למגרש יהיה בהתאם למסומן בנספח התנועה.</p>	
	סטיה ניכרת	6.11
	<p>ההנחיות בדבר מיקום כניסות ויציאות לרכבים במגרש, קווי בניין, תכנית שטח קומה טיפוסית מירבית במגדל, גובה מירבי, מספר קומות מירבי, זכויות בניה וזיקת ההנאה למעבר רגלי ומעבר רכב לרבות נטיעת עצים, הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.12
	<p>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <p>1. כריתת העצים המסומנים לעקירה או העתקתם תבוצע רק לאחר קבלת רשיונות עקירה/העתקה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>2. פיצוי נופי עבור העצים לכריתה יינתן בנטיעות חלופיות שוות ערך.</p> <p>3. עצים לשימור בשטח ציבורי ישולבו בתכנון ואין לפגוע בהם.</p> <p>4. עצים לשימור במגרשים הגובלים במרחק של עד 4 מטר מקו מגרש -</p> <p>א. לפני תחילת העבודות בפועל יועבר לידי פקיד היערות מפרט טכני לשימור העצים הקיימים לאישורו. אין להתחיל עבודות ללא אישור כנ"ל.</p> <p>ב. אין לפגוע בעצים לשימור ואין לחפור ליד שורשיהם עד מרחק 3-4.5 מ' מהיקף הגזע ובאזור היטל הצמרת. ניתן לבצע עבודות במרחק הקטן מהמצוין לעיל באישור ובליווי ופיקוח צמוד של אגרונום ולפי הנחיות מפורטות שיינתנו בהתאם להתקדמות העבודה בשטח.</p>	
	הפקעות לצרכי ציבור	6.13
	<p>1. "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו 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.</p>	

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 תוך 5 שנים ממועד אישור התכנית יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה.

