

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0690586

מתחם ברגמן - מגורים, תעסוקה ומבני ציבור בשדרות רגר, באר שבע

דרום

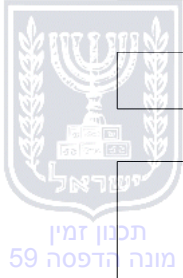
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית חלה במתחם השוכן במע"ר העיר ב"ש, בין הרחובות שז"ר, השלום ורגר. בתחום התוכניות מאושרות, תכניות מס' 133/03/5, 3/133/03/5 א ו-104/108/03/5 המאפשרות בינוי בן 2 ל-4 קומות ושימושים לשטח לבניני ציבור, שטח למבני מוסד ומתקניו, אזור מיוחד משולב, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

בחלל המרכזי שכן 'מכון לחקר הנגב ואזורים צחיחים', עם מבנים ייחודיים וצמחייה עשירה וייחודית הקיימים במקום. המתחם והמבנים הוגדרו לשימור והושם דגש מיוחד על שימור מרבית העצים הקיימים במתחם, חלקם בעלי ערכיות גבוהה מאוד לאור ההיסטוריה הברטנית של המקום. הפיתוח במקום מבוסס על מספר מבנים קיימים המסבים את השימוש שלהם למבני ציבור.

התכנית מציעה בינוי לאורך שדרות רגר המאופיין בבינוי מסד של כ-3 קומות המלווה את הרחובות הראשיים, ומגדלים של כ-24 קומות המייצרים דופן ומקצב. את הדופן הבנויה משלים מבנה תעסוקה, שיתנשא לגובה מקסימלי של כ-24 קומות, מעל מסד מסחרי לאורך רחוב רגר. בחלקו הדרומי של המתחם (בין רחוב שז"ר והשלום) מוצע תא שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור המאופיין בבינוי בן 3 קומות עם חזית מסחרית ומגדל של כ-20 קומות אל מול בניין העירייה ושכונה ג'. את המשך דופן רחוב השלום משלים אזור מגורים המשלב בנייה מרקמית עד 8 קומות ומבנה מגורים עד 24 קומות.

כמו כן, מתוכננים במתחם מבני ציבור, מבני חינוך ומסחר המלווה את רחובות רגר ושז"ר ומבני משרדים. בנוסף מציע המתחם השלמה לציר הולכי רגל עירוני המחבר בין התחנה המרכזית באר שבע, דרך קריית הממשלה ובתי המשפט לכיוון האוניברסיטה וביה"ח סורוקה.

החלל המרכזי של המתחם, המוקף במבני המגורים והתעסוקה, מתוכנן כמרחב ציבורי מוטה הולכי רגל, המשלב שטחים פתוחים עם מבני ציבור ומעט פעילות מסחרית.

המערכת הירוקה, הכוללת מעברים ושבילים, שצ"פים ושפ"פים, משולבת בכל אזורי הבינוי. השטחים הירוקים לסוגיהם נגישים לכל אזורי המגורים, מבני הציבור והתעסוקה, ומצטרפים למערכת אחת שלמה, פעילה ושימושית לדיירים, מועסקים ומבקרים, בכל שעות היממה.

התכנית קובעת שטחים למבנים ומוסדות הציבור לפי הפרוגרמה והנחיות לציפוף בית ספר על יסודי קיים המתואם לצרכי המתחם, ולהתחדשות שכונות המגורים הסמוכות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם ברגמן - מגורים, תעסוקה ומבני ציבור בשדרות רגר, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0690586

1.2 שטח התכנית 99.725 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 ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	180961
קואורדינאטה Y	573499

### 1.5.2 תיאור מקום

המרכז האזרחי, בין הרחובות השלום, שז"ר ורגר.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

המרכז האזרחי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38029	מוסדר	חלק	155, 160-161	
38596	מוסדר	חלק		11
38597	מוסדר	חלק	1-4	
38598	מוסדר	חלק	1-3	
38600	מוסדר	חלק	10-11	
38599	מוסדר	כל הגוש	1-7	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
207 - 206, 23	א / 33 / 102 / 02 / 5
14, 5, 2, 1א, 3א	104 / 108 / 03 / 5
7 - 1	133 / 03 / 5
4 - 3	א / 3 / 133 / 03 / 5

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999	5002	4790	תכנית זאת מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 /33 א ממשיכות לחול.	החלפה	5 /02 /102 /33 א
08/09/1996	4691	4440	תכנית זאת מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /108 /104 ממשיכות לחול.	החלפה	5 /03 /108 /104
19/01/1986	1229	3293	תכנית זאת מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /108 /78 ממשיכות לחול.	החלפה	5 /03 /108 /78
28/12/1967	623	1422	תכנית זאת מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /133 ממשיכות לחול.	החלפה	5 /03 /133
19/02/1998	2332	4619	תכנית זאת מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /133 /3 א ממשיכות לחול.	החלפה	5 /03 /133 /3 א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר אביגדור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		יאיר אביגדור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יאיר אביגדור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שומה לטבלאות הקצאה ואיזון	21: 59 22/06/2021	יוסף אגבאריה	10/06/2021	32		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון 2	16: 13 30/11/2021	יאיר אביגדור	30/11/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון 1	16: 12 30/11/2021	יאיר אביגדור	30/11/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חתכי בינוי	10: 57 01/07/2021	יאיר אביגדור	29/06/2021	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח שימור - תיק תיעוד מתחמי	11: 15 20/01/2021	ליבנה שואף רוני	20/01/2021	206	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח חשמל	10: 56 01/07/2021	מוטי אבוטבול	20/01/2021	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	מצב מאושר	19: 11 18/01/2021	ברני גטניו	18/01/2021	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמתי	10: 52 14/01/2021	זאב ברקאי	29/12/2020	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ניקוז	10: 58 01/07/2021	ירון גלר	28/06/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	10: 59 01/07/2021	ירון גלר	28/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח תנועה וחניה	12: 21 29/11/2021	כנרת דביר	29/11/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים	10: 46 14/01/2021	דוד ערן	31/12/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - טבלאות	11: 19 20/01/2021	דוד ערן	30/12/2020	21		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת אקלימית	18: 38 18/01/2021	אנני גלר בלבן	18/01/2021	37		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי	10: 49 14/01/2021	רועי נויפלד	14/01/2021	29		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר היסטורי לבחינת פוטנציאל זיהום קרקע	14: 31 05/02/2019	עידו גוטמן	01/04/2018	35		רקע	סקר איכות קרקעות
לא	שימור ומיתון נגר עילי - חוברת	13: 44 18/01/2021	ירון גלר	31/05/2020	25		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב - חוברת	13: 43 18/01/2021	ירון גלר	01/08/2020	21		מנחה	תשתיות

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	03-9533333		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בניין קריית הממשלה.

**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	יאיר אביגדור	60727	יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640		office@mina dd.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	מוטי אבוטבול	044917	מוטי אבוטבול הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6536161		motieng@net vision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף אגבאריה	1377	אגבאריה יוסף הנדסה שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל- פחם	(1)		04-6112341	04-6315063	akyos1@gma il.com



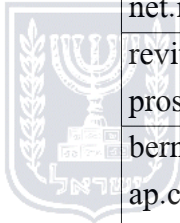
תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



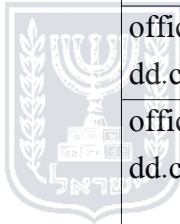
תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		זאב ברקאי	ירושלים	ארלוזורוב	23	02-5903443	02-5672021	zevbar@012.net.il
	יועץ	עידו גוטמן		גיא-פרוספקט בע"מ	ירושלים	אורגואי	3 א	02-6789358	02-6781351	revital@geo-prospect.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		berni@datamap.com
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ירון גלר	0076815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים	תל אביב-יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@netvision.net.il
סביבה	יועץ סביבתי	אנני גלר בלבן		אביב ניהול הנדסה ומידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	Annie.geller@avivamcg.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעמ- הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		kinneret@rameng.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	office@minadd.com
מנהלת פרויקט	מתכנן	מירב לוי		יאיר אביגדור- אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9792454	03-9773060	office@minadd.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רועי נויפלד		אביב ניהול הנדסה ומידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	avivamcg@avivamcg.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד ערן	24895		הוד השרון	קיבוץ יסודות		09-7404494		eranim@zahav.net.il



תכנון זמין מונה הדפסה 59



תכנון זמין מונה הדפסה 59

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	יועץ	ליבנה שואף רוני	101628	שואף רוני אדריכלים בע"מ	נצר סרני	נצר סרני (2)		08-9150560	08-9150562	livna@srarc.c o.il

(1) כתובת: רחוב אלמדינה

ת.ד. 2240 אום אל פחם 3001000.

(2) כתובת: כתובת: ת.ד. 237 קיבוץ נצר סרני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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 מתחם עירוני הכולל מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, תוך שימור המבנים ההיסטוריים והעצים במתחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

1. שינוי ייעוד הקרקע מ-שטח לבניני ציבור, שטח למבני מוסד ומתקניו, אזור מיוחד משולב, שטח ציבורי פתוח ודרכים ל-מגורים, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
2. התוואת דרכים חדשות.
3. קביעת שימושים מותרים בכל ייעודי הקרקע.
4. קביעת שימושים, הוראות בניוי, זכויות ומגבלות בניה למגורים, מבני ציבור, חינוך, תעסוקה ומשרדים, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים וכיכרות עירוניים.
5. קביעת הנחיות לפיתוח וטיפול בשטחים הפתוחים ושטחים ציבוריים לסוגיהם.
6. הגדרת מתחם לשימור וקביעת הוראות שימור למתחם, למבנים ולשמירה על עצים קיימים.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.
9. קביעת הוראות להיקף ושטח יח"ד קטנות נדרשות וכן מנגנון להקמת דיוריות.
10. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10 - 13
תעסוקה	20, 1502
מבנים ומוסדות ציבור	21, 40 - 44
שטח ציבורי פתוח	670 - 672, 674 - 677, 681, 682
ככר עירונית	780
דרך מאושרת	820 - 822, 825, 826, 828, 829, 832
דרך מוצעת	827, 830, 831, 833 - 839, 841, 842
דרך משולבת	840
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	ככר עירונית	780
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	21, 40, 42 - 44
אתר/מתחם לשימור	מגורים ד'	12
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	670 - 672, 682
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה	20, 1502
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	42 - 44
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	670
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	821
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	830, 831, 839
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	840
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	780
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	21, 41
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	10, 12, 13
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	670 - 672, 674 - 676, 681
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	20, 1502
גבול מתחם	דרך מאושרת	822, 826
גבול מתחם	דרך מוצעת	835, 837, 842
גבול מתחם	דרך משולבת	840
גבול מתחם	ככר עירונית	780
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	21, 40, 42 - 44
גבול מתחם	מגורים ד'	11, 12
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	670 - 672, 681, 682
גבול מתחם	תעסוקה	20, 1502
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	826, 828, 829
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	836, 841
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	21
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	840

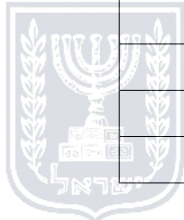
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	780
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	43 - 40, 21
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	12, 11
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	682, 681, 675, 672, 670
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	1502, 20
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	44 - 42
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	671
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	44, 40
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	10
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	672 - 670
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1502
חורשה לשימור	דרך מאושרת	822, 821
חורשה לשימור	דרך מוצעת	842, 839, 833, 831, 830
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	43 - 41
חורשה לשימור	מגורים ד'	13, 12, 10
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	677, 675, 674, 672 - 670
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	21
חזית מסחרית	מגורים ד'	12 - 10
חזית מסחרית	תעסוקה	1502, 20
מבנה להריסה	דרך מאושרת	825, 822
מבנה להריסה	דרך מוצעת	839, 838, 835 - 833, 831, 830
מבנה להריסה	דרך משולבת	840
מבנה להריסה	ככר עירונית	780
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	42 - 40, 21
מבנה להריסה	מגורים ד'	13 - 10
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	681, 677 - 675, 671, 670
מבנה להריסה	תעסוקה	1502, 20
ציר מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	44 - 42, 40
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	671, 670
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	838, 831, 830
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	41
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	13, 10

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,604.9	4.62
דרך מוצעת	12,544.08	12.58
דרך משולבת	649.21	0.65
ככר עירונית	2,278.54	2.28
מבנים ומוסדות ציבור	44,007	44.13

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.83	11,800.45	מגורים די'
14.66	14,615.45	שטח ציבורי פתוח
0.71	703.55	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
8.54	8,519.92	תעסוקה
<b>100</b>	<b>99,723.09</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים כגון בריכת שחיה, מועדון דיירים, חדרי כושר, מחסנים וכן שימושי שירות נלווים למגורים.</p> <p>ב. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית: מסחר ותעסוקה.</p> <p>ג. מעונות יום, מבני קהילה ורווחה וגני ילדים.</p> <p>ד. בתת הקרקע: חניה, מתקנים הנדסיים, מחסנים, חדרי שנאים</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בתאי שטח מס' 10-11 תותר הקמת מבנה למגורים/תעסוקה ומסחר בן 8-24 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת. בנוסף, גובה המסד בשימוש מסחר ותעסוקה בן 3 קומות ו-4 קומות לחניה ומתקנים נלווים על פי הצורך כגון: חדר אשפה, טרפו, מחסנים, חדר משאבות וכו' מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 12-13 תותר הקמת מבנה למגורים בן 8-24 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת. בנוסף, במגרש 12 תתוכנן חזית מסחרית ו-3-4 קומות לחניה ומתקנים נלווים על פי הצורך כגון: חדר אשפה, טרפו, מחסנים, חדר משאבות וכו' מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת למבנה המגורים יהיה בגובה מפלס הרחוב הסמוך. כל החניות עבור השימושים תהיינה תת קרקעיות במלואן.</p> <p>4. בתא שטח מס' 10 זיקת ההנאה ממזרח למערב תחייב לקשר תנועת הולכי רגל בין רחוב מס' 1 (הרחוב הפנימי) לשדרות רגר. רוחב מינימאלי לזיקת הנאה זאת הינו 5 מ' לכל אורכה. ניתנת גמישות של הזתה דרומה עד 40 מ', בתיאום עם מחלקת הנדסה של עיריית באר שבע ובאישור מהנדס העיר.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים: תעסוקה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מרפאות, קליניקות וכד'</p> <p>ב. שימושים משניים: מלונאות, מסחר כולל בתי אוכל מסעדות, בתי קפה, שירותי דואר וכד'</p> <p>ג. שטחים נלווים לשימושי תעסוקה כגון: אחסנה, מתקנים טכניים.</p> <p>ד. מעונות יום, מבני ציבור לצרכי רווחה וקהילה, תרבות ודת.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בתא שטח מס' 20 תותר הקמת מבנה לתעסוקה בן 24 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת. בנוסף, גובה המסד בשימוש מסחר ותעסוקה בן 3 קומות ו-3 קומות לחניה ומתקנים נלווים על פי הצורך כגון: חדר אשפה, טרפו, מחסנים, חדר משאבות וכו' מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2. בתא שטח מס' 1502 תותר הקמת מבנה לתעסוקה בן 3 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת. בנוסף, במגרש 12 תתוכנן חזית מסחרית ו-2 קומות לחניה ומתקנים נלווים על פי הצורך כגון: חדר אשפה, טרפו, מחסנים, חדר משאבות וכו' מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>3. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>4. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של</p>

4.2	תעסוקה
	<p>משרד התיירות.</p> <p>5. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב ו/או השצ"פ הסמוך וללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם ובין המדרכה.</p> <p>6. היצמדות הבינוי לקו בניין 0 נדרשת בלפחות 3 הקומות התחתונות במבנה, פרט למגרש 1502 בו נדרשת היצמדות של לפחות 2 הקומות התחתונות.</p> <p>7. תאי השטח יתוכננו ללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם לבין השטח הציבורי הפתוח.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. תא שטח מס' 21 ישמש שטחים למבנים ומוסדות ציבור כולל משרדים לצרכי העירייה.</p> <p>2. תאי שטח מס' 40 ו-41 ישמשו עבור מבנים לחינוך ועבור מבנים לצרכי תרבות, ספורט ודת, גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>3. תאי שטח מס' 42-44 ישמשו עבור מבנים לרווחה וקהילה ומבנים לצרכי תרבות.</p> <p>4. גינה קהילתית/חווה עירונית.</p> <p>5. חניה ציבורית תת קרקעית, למעט במתחם לשימור 1.1.</p>



4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתא שטח מס' 40 תותר הקמת מבנה ציבור בן 3 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת. בנוסף, קומה אחת לחניה ומתקנים נלווים על פי הצורך כגון: חדר אשפה, מחסנים וכו' מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2. בתא שטח מס' 41 תותר הקמת מבנה ציבור עד 6 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת. בנוסף, 3 קומות לחניה ומתקנים נלווים על פי הצורך כגון: חדר אשפה, מחסנים וכו' מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 42-44 תותר תוספת בינוי למבנה ציבור עד 2 קומות (סך הכל כולל הקומות הקיימות של המבנה הקיים) מעל לקומת הכניסה הקובעת.</p> <p>4. בתא שטח מס' 21 תותר הקמת מבנה תעסוקה למשרדים בן 20 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת. בנוסף, גובה המסד בשימוש מסחר ותעסוקה עד 3 קומות ו-2 קומות לחניה ומתקנים נלווים על פי הצורך כגון: חדר אשפה, טרפו, מחסנים, חדר משאבות וכו' מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>5. יותר כפל השימוש במבני הציבור כך שישמשו כמבנים קהילתיים רב שימושיים למעט בגני ילדים ובמעונות יום.</p> <p>6. בתאי שטח מס' 42-44 לא תותר הקמת גני ילדים, מעונות יום.</p> <p>7. למבנים בתאי שטח מס' 42 ו-43 תותר תוספת קומה אחת.</p> <p>8. בית הספר יתוכנן כמבנה קהילתי, הפתוח לשימוש הציבורי לאחר שעות הלימודים.</p> <p>9. תותר הקמת מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד.</p> <p>10. תא שטח מס' 41 יאפשר זכות מעבר לציבור ככל הניתן מרחוב רגר לכיוון שכונה ג' בתוואי אחד לפחות.</p> <p>11. יש להעמיד את מבני הציבור בצמידות דופן ככל הניתן כלפי הכיכר הסמוכה, הרחוב או שטח ציבורי סמוך, בדגש על מבני ציבור גדולים, לשם ניצול מקסימלי של השטח הפתוח בתוך המגרש ולצורך יצירת דופן והדגשת הכיכר/השטח הציבורי.</p> <p>12. לא תותר הקמת גדר בין חזית המוסד הציבורי לרחוב הגובל ו/או לכיכר העירונית ו/או לשצ"פ בתאי שטח מס' 42-44.</p>





<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<p>13. הבינוי בתא שטח מס' 21 ייבנה בצמוד לקו בניין 0 המסומן בלפחות 55% מאורכו. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות 2 הקומות התחתונות במבנה.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>1. יותר מעבר קווי תשתיות תת קרקעיים בתחום המגרשים. 2. ככל הניתן, לא יועברו תשתיות במתחם לשימור 1.1.</p>	
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. שימושים עיקריים: גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, מצללות וסככות הצללה, בריכות נוי, מעבר שבילי אופניים וכד'.</p> <p>ב. שימושים משניים: קיוסק, בית קפה, בתי שימוש ציבוריים, מחסני תחזוקה.</p> <p>ג. מבני עזר לצורכי המגרש עצמו (למעט במתחם לשימור 1.1).</p> <p>ד. תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p>	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. נקודת המוצא לתכנון השצ"פים תהיה שימורם של ערכי טבע ונוף ו/או ממצאים ארכאולוגיים קיימים.</p> <p>2. פיתוח השצ"פים ייעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבניה במגרשי המגורים והתעסוקה הצמודים לו.</p> <p>3. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון יתוכננו על פי תכנית ניקוז המתואמת עם מערכת הניקוז בדרכים והרחק מהמבנים לשימור.</p> <p>4. מבני עזר, מחסני תחזוקה ותשתיות ישולבו בתכנית הפיתוח של השצ"פ, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר, תוך התייחסות לחומרי גמר ההולמים את אופי הפיתוח המתוכנן בשצ"פ ושימוש בצמחיה ו/או קירות על מנת להסתיר את מבנים ותשתיות אלו.</p> <p>5. תותר הקמת מבני מסחר בשצ"פ. שטח המבנה לא יעלה על 70 מ"ר (שטח עיקרי), למבנים אלו תותר הצבת כיסאות ושולחנות אכילה, בתנאי שהם ניידים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק. תחום השימוש בשצ"פ לצרכי הצבת ריהוט רחוב אלה לא יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית המבנה המסחרי.</p> <p>6. ככל הניתן, לא יועברו תשתיות במתחם לשימור 1.1.</p> <p>7. בתא שטח 682 יוסדר מעבר לרכב חירום למבני הציבור במגרשים 42-44. לא יותר כל מעבר אחר ברכב בתחום השצ"פ.</p>	
<b>4.5</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. שימושים ראשיים: כיכר עירונית לצרכי הציבור</p> <p>ב. שימושים נלווים: מבני עזר בתת הקרקע</p>	
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	

4.5	ככר עירונית
	<p>1. השטח יפותח ככיכר ציבורית ייצוגית, פתוחה לקהל, מרוצפת בשילוב אזורי צמחייה, פיסול, מתקני הצללה וכדומה.</p> <p>2. תותר הקמה והצבה של מתקני משחק, אלמנטי הצללה, אלמנטי מים ומזרקות, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>3. יותר שימוש בכיכר לצורכי הצבת כיסאות ושולחנות אכילה המשמשים את המסחר שבסביבה, בתנאי שהם ניידים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק. תחום השימוש בכיכר לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית הבניין.</p> <p>4. בשטח הכיכר אסורה כל בניה פרט למצללות שאינן לצרכים מסחריים אלא כחלק מהפיתוח מונה הדפסה 59 תכנון זמין</p> <p>5. יוסדרו הסידורים הנדרשים לצורך הבטחת עומק קרקע מינימלי לצורכי שתילות ונטיעות במפלס הכיכר.</p> <p>6. פיתוח הכיכרות העירוניות יעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשים הצמודים להם.</p>
ב	<p>חניה לא תותר חניה בשטח כיכר עירונית. סטיה מהוראה זו הינה סטיה ניכרת מתכנית.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה - 1956 למעט מסילת ברזל</p> <p>א. דרך לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ג. גשר עילי להולכי רגל בתאי השטח מספר 828-829.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תוואי ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תאי שטח מס' 828, 829 ו-836 יתוכננו כמיקשה אחת.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. לאורך החזיתות הפונות לרחובות, בגינות ובשטחים הפרטיים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות עירוני לנטיעת עצי צל.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה - 1956 למעט מסילת ברזל</p> <p>א. דרך לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ג. גשר עילי להולכי רגל בתא שטח מספר 836.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תוואי ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.</p>

<p><b>4.7 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p>2. תאי שטח מס' 828, 829 ו-836 יתוכננו כמיקשה אחת.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. לאורך החזיתות הפונות לרחובות, בגינות ובשטחים הפרטיים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות עירוני לנטיעת עצי צל.</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.8 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה - 1956 למעט מסילת ברזל א. דרך לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תוואי ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. 2. יותר מעבר תת קרקעי מתחת לתחום הדרך לצורך כניסה לחניונים של תאי שטח מספר 11 ו-20.</p>	<p>א</p>
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. לאורך החזיתות הפונות לרחובות, בגינות ובשטחים הפרטיים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות עירוני לנטיעת עצי צל. 2. עיצוב חתך הדרך ופרטי הפיתוח יהיו בהתאם להנחיות לדרך ממותנת תנועה.</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.9 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>1. שטחים למבנים ומוסדות ציבור, מבנים לחינוך, רווחה וקהילה, תרבות. 2. גינה קהילתית/חווה עירונית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותר כפל השימוש במבני הציבור כך שישמשו כמבנים קהילתיים רב שימושיים. 2. לא תותר הקמת גדר בין חזית המוסד הציבורי לרחוב הגובל ו/או לשצ"פ.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

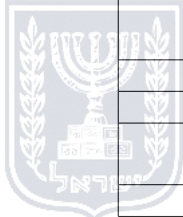


תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(2) 3240	4	(1) 24	270	48450	11350	11110	25990	4411		10	מגורים	מגורים ד'
				2450	950	450	1050			10	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
(2) 1200	4	(1) 24	100	18550	4210	4540	9800	2077		11	מגורים	מגורים ד'
				820	320	150	350			11	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				880		264	616			11	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1800	4	24	150	27630	6310	6760	14560	3056		12	מגורים	מגורים ד'
				740	290	135	315			12	מסחר	מגורים ד'
				390		117	273			12	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1104	3	9	92	17100	3880	4180	9040	2255		13	מגורים	מגורים ד'
	3	(1) 24		49716	5770	13198	30748	6670		20	תעסוקה	תעסוקה
				5630	1130	1800	2700			20	מלונאות (אכסון מלונאי)	תעסוקה
				9410	4120	1590	3700			20	מסחר ומשרדים	תעסוקה
	2	(1) 20		22440	2440	7000	13000	4359		21	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור
				7120	3120	1200	2800			21	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	3		3893	1360	760	1773	1688		40	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	6		153830	68370	25638	59822	34812		41	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		2		1800		540	1260	1257		42	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		2		1700		510	1190	1243		43	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		2		1700		510	1190	1240		44	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1		300		90	210	6656		670	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1		100		30	70	1512		674	מסחר	שטח ציבורי פתוח
				70			(3) 70	2278		780	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	ככר עירונית

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	2	3		3120	380	740	2000	1850	1502	תעסוקה	תעסוקה	
				540	240	90	210		1502	מסחר	תעסוקה	
				2350	1850	150	350		1502	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
		1		400			400	1038	גשר הולכי רגל	829	דרך מאושרת	דרך מאושרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**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:**

- הערה (1) - הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו ללא תוספת שטחי בניה.
- הערה (2) - ניתן להעביר שטחי שרות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל-0.00.
- הערה (3) - בכל מגרש ביעוד מגורים יש להקצות לפחות 280 מ"ר שטח עיקרי וכן 70 מ"ר שטח שירות לצורך שימושים משותפים נלווים לכלל דיירי המבנה כגון: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר, קירוי לבריכת שחיה משותפת וכד'. שטחים אלה אפשר שיהיו מעל ו/או מתחת לקרקע.
- הערה (4) - תכנית מקסימלית מותרת ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: 70%, בסמכות ועדה מקומית להתיר תכנית 75%.
- הערה (5) - במגרש 20 תותר המרת זכויות מתעסוקה לצרכי שימוש מלוואי ולהיפך.
- הערה (6) - תותר המרת זכויות מסחר לצרכי תעסוקה.
- הערה (7) - לא תותר המרת שטחי תעסוקה לשטחי מסחר.
- הערה (8) - תכנית הקרקע המותרת של הבינוי בתא שטח מס' 40 ו-41 כולל שטחי השרות (להוציא חניה) היא עד 70% משטח המגרש. במגרשים 44-42 ובתחנה המטאורולוגית (מבנה לשימור מס' 4) התכנית המותרת היא עד 100%.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מסד מלווה רחוב יהיה בגובה של 4 קומות לכל היותר..
- (2) לפי 12 מ"ר ליחיד..
- (3) זכויות מתחת לקרקע בלבד.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

- א. תמהיל דירות
1. 20% מיחידות הדיור פר מגרש יהיו דירות קטנות, שטחם לא יעלה על 82 מ"ר (שטח עיקרי לדירה + ממ"ד).
- ב. דיוריות
1. יח"ד דיור גדולות ששטחן עולה על 132 מ"ר (שטח עיקרי לדירה + ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית").
2. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.
- ג. כללי
1. בעת תכנון המבנים יינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הייחודי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, צמידות לכיכר עירונית, מבנה המהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצ"פ וכד'.
2. הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן בצמוד למדרכה ובהתאם למפלס ה-0.0 המופיע בנספח הבינוי.
3. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים ו/או חזית מסחרית במבנה, יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים. הכניסה למבני המגורים ולשטחי הציבור תהיה מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.
4. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור וחצרותיהם ולשטחים ציבוריים.
5. קו הבניין המותר לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בנין 0 ובלבד שנשמר שטח עבור שטחים חדירים למים כפי שמפורט בסעיף 6.13.
6. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין תאי שטח צמודים.
7. תותר קומת עמודים מפולשת, בשטח שאינו עולה על 20% משטח התכסית של הבניין.
8. באזורי הכניסה של הבניינים, יש להרחיב את שטח הכניסה מהמדרכה, כך שתקבל רחבת כניסה, הקשורה בפרטי הפיתוח ובמפלסים לאזור המדרכה. הפיתוח בה יכלול צמחיה ונטיעת עצים. הכניסות לבניינים יודגשו על ידי אלמנטים אדריכליים, תאורה, ויצוין מס' הבית על ידי שילוט מתאים בכפוף להנחיות המרחביות של עיריית באר שבע לאותה עת.
9. לכל יח"ד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר. מתקנים אלה יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי של מעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים.
10. מתקנים הנדסיים על גגות המבנים ישולבו ויוסתרו בחלל הגג או במסתורים מיוחדים.
12. לשטח כל דירה תוצמד מרפסת או מרפסת גג בשטח מינימלי של 8 מ"ר.
13. תאי תשתיות של המגרש [פילרים], מתקני אשפה וכד' יתוכננו כחלק מהמבנה עצמו או כחלק מגדר המגרש, וישולבו בחזית המבנה. לא תותר הקמת מבני עזר על קו המגרש שלא כחלק ממבנה.
14. מרחק מינימאלי בין מגדלים לא יפחת מ-11 מ'.
15. אזורי השרות והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לאזורי המגורים או שטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'.

**6.2****מסחר**

1. השימושים המסחריים המותרים יאושרו על-ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע,

מסחר	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>במטרה למזער מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). בתכנון השימושים תחול חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על-מנת למנוע מטרדים לסביבה.</p> <p>2. אמצעים למניעת מטרדים:</p> <p>מבנים בייעוד מסחרי ו/או תעסוקה הסמוכים לבניינים בייעוד מגורים או מבני ציבור יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים. השימושים המסחריים יאושרו על-ידי הועדה המקומית, במטרה למזער מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה.</p> <p>3. הנחיות בריאות:</p> <p>א. בתא שטח 20 תהיה כניסה נפרדת לאגף עסקים ולאגף חדרי המלון. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
מסחר	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p><b>סימון בתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>כללי</p> <p>1. חזית מסחרית תוקם בהתאם למסומן בתשריט. לפחות 55% מאורך החזית בקומות המסחר למסחר ותעסוקה יוצמדו לקו בניין וילוו על ידי מעבר מקורה, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. החזית המסחרית תוקם בנסיגה מהקומות שמעליה באופן שיווצר מעבר ציבורי מקורה/קולונדה בשטח המסומן לכך בנספח הבינוי.</p> <p>3. במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית מסחרית' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. רציפות החזית תעשה ע"י חלקי המבנה השונים. ובכל מקרה תהיה חלק מהמבנה הקבוע. גובהו המינימלי של המבנה הרציף יהיה שתי קומות.</p> <p>ב. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ- 4 מטר ולא יעלה על 6 מטר. תותר הקמת קומה מסחרית נוספת, גובה הקומה הנוספת לא יעלה על 4 מטר.</p> <p>ג. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית, המסחר יפנה אל הרחובות הראשיים, כולל הפניית כניסות ראשיות, שילוט וחלונות ראוה. תותר הקמת מסחר בקומה עליונה רק בתנאי ומתוכנן מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>ד. גובה קומת המסחר הנוספת לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>4. בחזיתות המסחריות, יפותח המרווח שבין הבניין לרחוב, אם קיים, במאפייני פיתוח המשכיים לשפת הרחוב ויוגדר מעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>5. תותר הצללה על ידי קירוי עשוי בד (מרקיזה וכד') צמודה לחזית המסחרית. סוג הצללה יופיע בהיתר הבנייה, ויהיה אחיד לאורך החזית המסחרית.</p>
מסחר	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p><b>סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>מתחם 1:</p>

6.4

## אזורים מיוחדים

## סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור

מתחם 1 (מגרשים מספר 670-672,780,681,840, 42-44,40,1502) הינו המתחם המרכזי בתכנית, ולפיכך יתוכנן כמיקשה אחת במסגרת תכנית פיתוח כוללת שתאושר על ידי הועדה המקומית. פיתוח המתחם יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, שמירה על עצים קיימים, מבניים קיימים ובהתאם למפלסי 0.00 של המבנים לשימור במתחם לשימור, חומרי גמר ופרטיים אופייניים.

מתחם לשימור מספר 1.1 :

1. מתחם לשימור זה מהווה לב התכנית וחלק מהרצף הציבורי הפתוח של מתחם מספר 1, לפיכך כל ההוראות הנ"ל תקפות גם על מתחם זה. בנוסף, המתחם מכיל מבנים בעלי ערכיות היסטורית המוגדרים לשימור עבור צרכי ציבור (מבנים לשימור מספר 1-4), להלן הוראות בעניינם:
  - א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם לשימור יהיה אישור תיק תיעוד מלא למבנה לשימור, על פי הנחיות מינהל התכנון, מרץ 2008.
  - ב. אין לגדר את המתחם לשימור ו/או את המבנים לשימור שבו. יש לשמור על רצף פתוח של השטחים הפתוחים והמבנים.
  - ג. תכנון שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחים בתחום השימור, תכניות שימור המבנים יוגשו לאישור וועדת השימור המקומית.
  - ד. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות לשימור המבנה ולהבטחת ביצוע עבודות השימור כולל פרטים מקוריים.
  - ה. אין להוסיף קומות ו/או תוספות בנייה למבנה השירות המטאורולוגי (מבנה לשימור מספר 4).

6.5

## אזורים מיוחדים

## סימון בתשריט : ציר מיוחד

- הציר המיוחד הינו שביל היסטורי שעבר בתוך מבנה המנהלה הראשי ההיסטורי (תא שטח 44) וממזרח לשני מבני המעבדות (תאי שטח 42 ו-43), להלן הוראות בענייניו:
1. תוואי וממדי השביל הקיים ישמרו.
  2. ניתן להציב ספסלים, פחי אשפה ומצללות במרחק שלא יפחת מ-5 מ' משפת השביל.
  3. שחזור ריצוף וגימור שפת השביל יעשו בהתאם לצילומים ההיסטוריים והריצוף המקורי (דוגמת ריצוף מקורי קיימת בכניסה לביתן השומר).
  4. בשולי השביל ניתן לשלב מסלעה/צמחים/עצים מותאמי אקלים.

6.6

## בנין לשימור

## סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
  - ג. במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו



6.6

### בנין לשימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

ערכי השימור של המבנים".

ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

ה. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.7

### תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 לכל שטח התכנית. התכנית תכלול בין השאר הנחיות בנושאים הבאים:

א. פרוט טיפוסי הבניה, אופן ההעמדה במגרש, פרוט קומות בניה מיוחדות, פרוט מצבי בינוי מיוחדים.

ב. הנחיות מפורטות לגבי גימור המבנים, צורת המבנים, אופן העמדתם במגרש, מספר הכניסות וחדרי המדרגות, חלוקת שטחי הקרקע, אופן הטיפול בגגות, בגדרות, וכד'.

ג. אופי התכנון של המבנים ישים דגש על התאמת טיפוסים לאתר: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית ייצוגית, צמידות לשצ"פ, צמידות לכיכר עירונית.

ד. אופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.

ה. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'.

ו. הנחיות אחידות לגבי ריהוט גן ורחוב.

ז. הנחיות אחידות לגבי תאורה ושילוט.

ח. תכנון מערך שבילי אופניים.

ט. הנחיות לגבי מיקום אזורי שירות ותשתיות במגרשים.

י. הנחיות לגבי אופן הפיתוח של כיכרות עירוניות.

יא. תכנון גבהים עקרוניים של מגרשים ו-0.00 למבנים.

יב. מיקום וגובה קירות פיתוח.

יג. מיקום חיבורי תשתיות ציבוריות ופתרון לשילוב ארונות חשמל ותקשורת במבנים ו/או בפיתוח המגרשים.

יד. הנחיות לאופן השימור של המבנים לשימור בהתאם לסעיף 6.5.

טו. 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 למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקנ"מ 1/100 להנחת דעתו של מהנדס העיר.

6.8

### תנאים למתן היתרי בניה

1. תותר הוצאת היתר לכל היותר בשני שלבים. כל בקשה להיתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או שאי מיצוי מלוא זכויות הבנייה תראה התכנית את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.

2. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים.

3. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח הכולל שטחי מסחר:

א. פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>למניעת מפגעים, על פי הנחיות מחלקת התברואה והיחידה הסביבתית בעירייה.</p> <p>ב. במקרה של עסק הכולל הכנת מזון: אישור משרד הבריאות וכן הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור בתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לניהול אתר הבניה על-ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>הנ"ל תכלול תכנית לניהול פסולת הבנייה, ולאמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור אגף שפ"ע בנושא מתקנים לאצירת אשפה ומיקומם.</p> <p>6. תנאי למתן היתר הינו הגשת חו"ד הידרולוגית הבוחנת את שכבות תת הקרקע ובהתאם את פוטנציאל חידור המים לתת הקרקע ככלי נוסף לצמצום של עובי הנגר העילי.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 10-12, 1502 ו-20-21 יהיה גידור ותחמת מתחם 1 (מוגדר בתשריט) ותאום גישה לרכבי העבודה באופן שאינו פוגע במתחם 1. זאת למען שמירה על האופי המרחב המוגדר ע"י מגוון צמחים וחללים ייחודיים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת דו"ח אקוסטי ומתן פתרונות, ככל שידרשו, להגנה מרעש הכבישים הסובבים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום סקר קרקע וקבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנוגע לפינוי הקרקעות המזוהמות לאתרים מורשים</p> <p>10. 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.</p> <p>11. ביטול ו/או העתקת קווי חשמל קיימים במגרשים יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>12. כתנאי למתן היתר למבנים בהם יש שילוב של שימושי מסחר ושימושי רגישים, יוגש נספח סביבתי המתייחס לטיפול במזעור הפרעות הדדיות, לרבות נושא מחזור אשפה, פריקה וטעינה, שעות פעילות, חניות מבקרים מטרדי רעש וריח וכיוצ"ב, הכל על-פי דרישות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.</p> <p>13. כתנאי למתן היתר בניה בתא שטח מספר 41 תוגש תכנית בינוי המציגה את אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בית הספר בהתאם.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9
<p>1. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי, שיקום נופי ופיתוח שטח המגרש וסביבותיו, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד' על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר אכלוס יותנה בהצגת אישורי פינוי התואמים לכמות חישוב הפסולת שהוערכה.</p>	

הוראות פיתוח	6.10
<p>1. חלה חובת שימור של מכלולי העצים בשטחים הציבוריים והפרטיים בהתאם למפורט בנספח הבינוי, הנוף ובמסמך שימור העצים. באזורים המסומנים כ'מתחמי עצים קיימים' יבוצעו עבודות העפר וישולבו המבנים ואזורי הפיתוח בחורשה הקיימת, תוך שמירת העצים הקיימים.</p> <p>2. לאורך החזיתות הפונות לרחובות, בגינות ובשטחים הפרטיים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצלה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות עירוני לנטיעת עצי צל.</p>	

6.10 הוראות פיתוח	6.10
<p>3. לא תותר שום חציצה (קירות, גדרות, ערוגות מוגבהות, במות) בגובל מגרשים בין חזיתות מסחריות פונות לשדרות רגר, שדרות שז"ר, רחוב השלום לבין מדרכה ציבורית.</p> <p>4. קירות פיתוח בין שטח פרטי פתוח משותף לרווחת הדיירים לשטחים ציבוריים יהיו בגובה עד 60 ס"מ.</p> <p>5. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.</p> <p>6. מתקנים טכניים כגון: כלי אצירת אשפה, צובר גז, פתחי אוורור, חדרי טרפו, חיבורי מערכות מים, חשמל ותקשורת יתוכננו באופן צנוע ולא נצפה מהשטח הציבורי (במפלס תת קרקעי, כחלק מהבניין משולבים באלמנטים של פיתוח המגרש ומוסתרים ע"י גינות).</p>	
6.11 סביבה ונוף	6.11
<p>1. בתכניות הבינוי והפיתוח במתחם ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות התואמות לבניה ירוקה, ע"פ תקן 5281 או ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.</p> <p>2. נטיעות וגינות:</p> <p>א. באזורי הגינות הסמוכים לכל חזיתות המבנים ובמיוחד לחזיתות מצד דרום ומזרח יש לטעת (ככל הניתן) עצים לשיפור הנוחות האקלימית בתוך המבנה ולמיתון קרינה ישירה.</p> <p>ב. ערוגות העצים המשולבות באזורים מרוצפים יהיו במידות מינימום של 1.2X2.0 מ'. נפח בית הגידול מתחת לפני הקרקע יהיה 3 מ"ק לפחות ועומק הנטיעה יהיה לא פחות מ 1.2 מ' נטו, כדי לאפשר התפתחות מקסימלית של העץ ובית השורשים.</p> <p>ג. מפלסי ערוגות הגינות יהיו תמיד נמוכים ממפלסי הריצוף, על מנת לאפשר ניקוז נגר עילי לתחומם.</p> <p>ד. במגרשי המגורים יינטעו עצים בוגרים בכמות ומסוג כפי שיקבעו על פי הנחיות תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי והנחיות מדיניות הנטיעות העירונית.</p> <p>3. עצי רחוב:</p> <p>א. לאורך הרחובות, המעברים, בגינות ובשטחים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים.</p> <p>ב. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות העירוני לנטיעת עצי צל ועצים בוגרים.</p> <p>4. מבני העזר ומתקני התשתית בשצ"פים יוסתרו ככל הניתן בקרקע ובנוף.</p> <p>5. בניית חניון או מרתף שאין מעליהם בניין תחייב השארת בית גידול בעומק מינימלי של 120 ס"מ מעל כל שטח המרתף.</p>	
6.12 שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים ב'נספח שמירה על עצים בוגרים' לתכנית יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ללא קבלת אישור מפקיד היערות.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה, קומות המרתף, הבינוי, השצ"פים, הכבישים וכל מרכיב אחר של התכנית באופן שיאפשר את המשך קיום העץ.</p> <p>4. בתא שטח מס' 41 קיימים כ-150 עצים באיכויות שונות ע"פ נספח סקר העצים. בכל פיתוח עתידי יוגדרו העצים הנדרשים לשמירה על מרבית העצים בעלי הערך במגרש בהתאם לתכנית בינוי/היתר הבניה שיוגשו מעת לעת.</p> <p>5. בתא שטח מס' 21 קיים עץ לשימור (מספר 16 בנספח סקר העצים). תכנון המגרש יכלול התייחסות מפורטת לאופן השמירה עליו במהלך הבניה ולאחריה ויבוצע בתאום עם פקיד</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center">היערות.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות, שטח תפעולי זה ימוקם בתת הקרקע.</p> <p>3. כל מקומות החניה בכל מגרשי המגורים, מסחר ותעסוקה והתעסוקה ימוקמו בקומת החניה בתת הקרקע. לא תותר חנייה על פני הקרקע. במגרשים למבני ציבור לפחות 50% ממקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל לא תותר חניה מעל ומתחת לקרקע במתחם לשימור 1.1.</p> <p>5. אזורי החניה העילית בייעודי הקרקע המותרים, יהיו מגוונים בהיקף של עץ בוגר אחד לכל 3 חניות. פריסת העצים תבטיח קיומם של משטחי צל משמעותיים.</p> <p>6. יותר קו בנין 0 לחניה תת קרקעית בכל המגרשים המיועדים לבניה, לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים. ובלבד שיהיה מתחת למפלס ה-0.0 של המבנה. במקומות בהם משולבים עצים לשימור במגרש, יש לשמור קווי בניין מהעצים בהתאם להוראות סעיף 6.11.</p> <p>7. הכניסות לחניונים תהיינה בהתאם למיקום המופיע בנספח הבינוי. חריגה ממיקום הכניסות תעשה באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי כוללת, או לעת דיון בבקשה להיתר בניה.</p> <p>8. יוקצו דרך גישה וחניה תפעולית לפריקה וטעינה באזור המסחרי כמפורט בתכנית עיצב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>9. אזורי החניונים התת קרקעיים, המפוחים ופתחי הפליטה יהיו משולבים בבניינים ובקירות הפיתוח או יופנו לשמיים וזאת בתנאי שלא יתוכננו על חשבון שטחים פרטיים משותפים מיועדים לרווחת הדיירים ולא יופנו לכיוון מתחם 1.1. מיקומם וצורתם תקבע באישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בתחום מערכות ניקוז פנימיות: כבישים יתועלו באמצעות מערכות ניקוז. ניקוז ממבנים לא יחובר חיבור ישיר למערכת התיעול אלא לאחר שפיכת המים לקרקע גננית לצרכי ספיגה והשהייה בהתאם להוראות הל"ת.</p> <p>2. כל תכנית סניטארית תכלול שפיכה חופשית של מרזבים לקרקע גננית וניקוז הקרקע הגננית למערכת התיעול. 3. בתאי שטח מספר 40 ו-41 יידרש 15% שטח פנוי לחלחול ו/או השהיית נגר. יש לשמור 15% מפני השטח כשטח חדיר למים.</p> <p>3. פיתוח המגרשים המתפקדים כשטחים להשהיית ולהולכת מי נגר יתוכנן תוך התייחסות אליהם כרכיב במערכת ניהול הנגר והניקוז השכונתית, בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו. השהיית מי נגר תותר גם במגרשים ציבוריים פתוחים אחרים. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצי"פ בכל ימות השנה.</p> <p>4. שימור מי נגר:</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תציג פתרון לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ו/או בתחומי השטח הציבורי הפתוח הצמוד אליו, ולא להזרימם למערכת ניקוז ציבורית. ככל הניתן יש להימנע מניקוז לכיוון ובסביבת המבנים לשימור במתחם לשימור 1.1.</p> <p>5. מי נגר מכבישים או ממערכת הניקוז יופנו במידת האפשר לחלחול, השהייה וויסות בשצי"פים</p>	

<b>6.14</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ובשטחים הפתוחים. עודפים יוזרמו למערכת הניקוז העירונית. תינתן עדיפות לפיזור הנגר במספר מוצאים, על פני הריכוז אל מוצא אחד.

<b>6.15</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. כל קווי התשתית יוטמנו בתת הקרקע ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות. ככל הניתן, לא יועברו תשתיות במתחם לשימור 1.1.</p> <p>2. יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים וכד') בשטחים ציבוריים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר ותעסוקה. ככל הניתן, לא יועברו תשתיות במתחם 1.1 ויש להימנע מניקוז לכיוון ובסביבת המבנים הקיימים. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ובתאום התכנון בין המגרשים. יותר רישום זיקת הנאה לתשתיות לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות מעבר הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. מעבר הצנרת יעשה בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין בפועל, ברצועה שלא תעלה על 2 מטר מגבול המגרש.</p> <p>3. מערכות אספקת מים:</p> <p>א. ההנחיות לביצוע קווי מים יהיו על פי הנחיות תכנון וביצוע של "תאגיד המים מי שבע".</p> <p>ב. תשתיות אספקת מים יונחו לאחר פריצת דרכים ובמקביל למתן היתרי בניה למבנים.</p> <p>4. מערכות איסוף שפכים:</p> <p>א. שפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו בעלי אופי סניטארי בלבד.</p> <p>ב. כל פעילות הגוררת עימה שפכים באיכות מעל הקבועה בתקנות הזרמת שפכים מחייבת את אישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. כל בקשה להיתר בניה תלווה בנספח סניטארי למערכות מים וביוב.</p> <p>ד. הנחיות לחיבורי תשתית יש לקבל מתאגיד המים והביוב.</p> <p>ה. פתרון קצה לביוב לתכנית יהיה מכון טיהור שפכים באר שבע. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>5. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים או כיכר עירונית (למעט במתחם לשימור 1.1).</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי תעסוקה - תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>8. תשתית קוגנרציה וטריגנרציה</p> <p>א. בסמכות מהנדס העיר לחייב מגרשים שבהם ייעודי תעסוקה ומסחר ותעסוקה בהתקנת נקודות התחברות לקבלה והוצאה של מים קרים, מים חמים וחשמל.</p> <p>ב. הספק כל מרכז אנרגיה לא יעלה על 5 מגה-וואט, או בהיקף העדכני בהוראות החוק לעניין הקמת מתקני ייצור חשמל (שאינם תחנות כוח) במועד היתר הבניה, הגבוה מביניהם.</p>

<b>6.16</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. איכות אויר:</p> <p>בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל או שימושים אחרים המחייבים שימוש במנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה אל גג המבנה. הארובה תהיה מוגבהת בכ-2 מטרים מעל גג המבנה.</p> <p>2. פסולת:</p>

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>פתרון אצירת הפסולת יתואם עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה בעירייה ח. פתרון לאצירת פסולת למגרשים 42-44 יינתן במגרש 21.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1. במהלך עבודות הבינוי במגרשים, לא תותר כל שפיכת עפר, פסולת בניין וכד', מעבר לתחומי המגרש, למעט בתאי שטח מס' 42-44.</p> <p>2. במהלך עבודות הבינוי בתא שטח מס' 44 שפיכת עפר, פסולת בניין וכד' תותר אך ורק אל תא שטח מס' 21.</p> <p>3. במהלך עבודות הבינוי בתאי שטח מס' 42-43 שפיכת עפר, פסולת בניין וכד' תותר אך ורק אל תא שטח מס' 40.</p> <p>4. עבודות עפר והקמה, טיפול בפסולת בניין:</p> <p>א. סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה בהתאם להנחיות העירייה.</p> <p>ב. על מנת למנוע מטרדי אבק יש להרטיב את דרכי העפר ומשטחי הנסיעה שאינם מרובדים.</p> <p>ג. יש לכסות פתחים מהם נפלט עפר וכן את משאיות המובילות עפר אל מחוץ לאתר העבודה.</p> <p>ד. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>ה. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>5. מניעת מפגעי רעש בעת עבודות ההקמה:</p> <p>א. הפעלת מגרסה באתר תותנה בהגשת מסמכים למניעת מפגעי רעש ובתיאום ואישור המשדר להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. לבקשה להיתר בניה יצורך דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטינציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים, או במגרשים עד קו בנין אפס כחלק ממפלס והיקף המרתף, וכן בשטחים למבני ציבור למעט במתחם לשימור 1.1. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה ייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>א. על היזם להקצות, אם יידרש לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים למעט במתחם לשימור 1.1, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים טכניים או כלליים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>ב. תוקנה לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים למתח עליון בתחום תאי השטח ביעוד דרך מאושרת ודרך מוצעת.</p> <p>ג. בתחום שטח ציבורי פתוח יותר מעבר קווי מתח ובלבד שהנחתם תוגבל לתוואי המקביל לתאי שטח אחרים בצורה הקצרה ביותר בסמוך לתאי השטח ביעוד אחר ולא במרכז השצ"פ.</p> <p>ד. תוואי הקווים יהיה לא פחות מ-10 מ' מגבול קווי הבניין של המגרשים הסמוכים המיועדים לבנייה. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או בתא השטח.</p> <p>2. בתחום התכנית כולה יותר מעבר קווי מתח גבוה בתת קרקע, פרט במתחם לשימור 1.1.</p>	

<p align="center"><b>שילוט וסימון</b></p>	<p align="center"><b>6.20</b></p>
<p>1. שילוט וסימון ברחבי התכנית יעשה לפי מסמך ההנחיות להצבת שילוט של עיריית באר שבע התקף לאותה עת.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.21</b></p>
<p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:                  א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.                  ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חודשים.                  ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.                  2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.                  3. יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.22</b></p>
<p>על שטחי התכנית יחולו הוראות חוק עתיקות וכן הוראות אלו:                  1. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל. רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.                  2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פיקוח ארכיאולוגי ו/או חפירות בדיקה ו/או חפירות הצלה יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות ובהתאם להוראות חוק העתיקות (להלן חוק העתיקות) ותקנות העתיקות (להלן התקנות).                  3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי יזם התוכנית והרשות המקומית כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע ובערכי טבע.                  5. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית.                  6. תתוסף הערת אזהרה לכל המגרשים האמורים לנושא חשד לעתיקות.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.23</b></p>
<p>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.                  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.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.24</b></p>
<p>1. שינוי המנגנון לעניין אופן הקצאת דיוריות תיחשב סטייה ניכרת.                  2. סגירת מרפסת או גג הינה אסורה ותיחשב סטייה ניכרת.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

- (א) מימוש משוער לתחילת ביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.
- (ב) אם לא יוצא היתר בניה ראשון תוך 10 שנים ממועד אישור התכנית יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59