

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0907691

התחדשות מתחם אורות, שכונה ג' באר שבע

מחוז

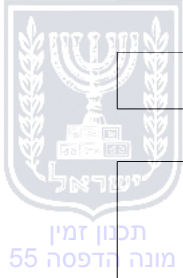
דרום

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

תכנית התחדשות עירונית במתחם הסובב את מבנה לשימור קולנוע "אורות הנגב" האייקוני אשר בלב שכונה ג' באר שבע. שטח התכנית כ-67 דונם. גבולות התכנית הם ממזרח פארק הקומנדו הצרפתי ורחוב גרשפלד, מדרום גבול חלקות 9,12 ו-13 בגוש 38031, ממערב רחוב מעפילים ורחוב ארלוזורוב ומצפון הגבול הדרומי של חלקות 18, 34 ו-26 בגוש 38028 וביה"ס חזון עובדיה.

התכנית מציעה חיבור חדש של דרך השלום לרחוב גרשפלד דרך פארק הקומנדו הצרפתי תוך החייאתו ושיקומו. החיבור מאפשר להשלים את רשת הרחובות השכונתית ולאפשר חיבור עתידי לאזור התעשייה ממזרח וכניסה נוספת לשכונה. רשת הרחובות החדשה מייצרת קרקעות חדשות לבינוי המאפשרות התחדשות עירונית. לטובת הסדרת רשת הדרכים התכנית חלה גם על חלקה 13 בגוש 38031 התכנית משנה את תוואי החניון הפרטי במגרש זה ללא פגיעה בשטח המגרש, הזכויות הקיימות והיקף החניות.

עוד מציעה התכנית הריסת שני מבנים בני 6-4 קומות, הכוללים 96 יח"ד. תחת מבנים אלו מוצעת הקמתם של 20 מבנים חדשים בהם 737 יח"ד בנוסף לעיבוי עד 4 קומות של שני מבנים קיימים בני 2 קומות. בנוסף, בתכנית קיימים שני מבנים בני 2 קומות ובהם 16 דירות גג-גן קיימות, התכנית מציעה העצמת זכויות עבור מבנים אלו והכפלת יחידות הדיור.

בשטח התכנית קיים מבנה קולנוע אורות המוצע לשימור וסביבו מוצעת רחבה המשמרת את מימדי הרחבה הקודמת. במקביל להתחדשות מבני המגורים, התכנית מעצימה את המרחב הסובב לקולנוע אורות בכדי לחדש, להחיות, ולחזק אותו כמרכז שכונתי בעל מאפיינים עירוניים ותרבותיים משמעותיים.

מבני המגורים החדשים משלבים תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים בקומות הקרקע. בנוסף על שימושי המגורים, התכנית מכילה יעוד מבנים ומוסדות ציבור ושיטחים פתוחים המייצרים חיבור לרשת שבילי הולכי הרגל הירוקה, ציר לב השכונה אשר תופר את השכונה מצפון לדרום, ולגן הקומנדו הצרפתי אשר שוכן בלב הבינוי המוצע בחלקה המזרחי.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות מתחם אורות, שכונה ג' באר שבע

ומספר התכנית

605-0907691

מספר התכנית

67.590 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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 182010  
 קואורדינאטה Y 573387

### 1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות השלום, ז'בוטינסקי, ארלוזורוב וגרשפלד

### 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

שכונה שכונה ג'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן    | מספרי חלקות בחלקן                 |
|----------|---------|---------------|------------------------|-----------------------------------|
| 38028    | מוסדר   | חלק           | 20-25, 119             | 16-19, 26, 34, 118, 120, 123, 126 |
| 38031    | מוסדר   | חלק           | 1-8, 13, 53, 60, 62-63 | 54, 61                            |
| 38076    | מוסדר   | חלק           |                        | 173                               |
| 38604    | מוסדר   | חלק           | 12                     | 11                                |
| 38605    | מוסדר   | חלק           |                        | 4-5                               |

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



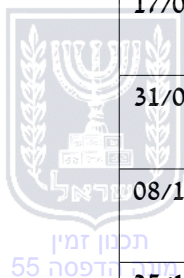
תכנון זמין  
 מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 55

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 24/07/2005 |     | 3549                          | 5419                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/02/102/140 ממשיכות לחול. | שינוי   | 140 /102 /02 /5      |
| 18/11/1998 |     | 486                           | 4698                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/108/118 ממשיכות לחול. | שינוי   | 118 /108 /03 /5      |
| 26/08/1999 |     | 5402                          | 4798                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/108/120 ממשיכות לחול. | החלפה   | 120 /108 /03 /5      |
| 17/01/1980 |     | 794                           | 2596                     | תכנית זו מחליפה את תכנית 5/03/108/51.  | החלפה   | 51 /108 /03 /5       |
| 31/01/1980 |     | 931                           | 2600                     | תכנית זו מחליפה את תכנית 5/03/108/53.  | החלפה   | 53 /108 /03 /5       |
| 08/10/1964 |     | 111                           | 1117                     | תכנית זו מחליפה את תכנית 5/03/108/7.   | החלפה   | 7 /108 /03 /5        |
| 25/10/1990 |     | 178                           | 3807                     | תכנית זו מחליפה את תכנית 5/03/108/95.  | החלפה   | 95 /108 /03 /5       |
| 04/07/1991 |     | 2986                          | 3898                     | תכנית זו מחליפה את תכנית 5/במ/66.  | החלפה   | 66 /במ/5             |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה       | עורך המסמך       | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך                             |
|---------------------|--|-------------------|------------------|-------------|-------------------|----------|-------------|---------------------------------------|
| כן                  |  |                   | אליהו אברהם דרמן |             |                   |          | מחייב       | הוראות התכנית                         |
| לא                  | תשריט מצב מוצע   |                   | אליהו אברהם דרמן |             | 1                 | 1: 1250  | מחייב       | תשריט מצב מוצע                        |
| לא                  | תשריט מצב מאושר  | 16: 44 23/02/2023 | אייל רבינוביץ'   | 12/02/2023  | 1                 | 1: 1250  | רקע         | מצב מאושר                             |
| לא                  | נספח בינוי ופיתוח מחייב לנושא קווי בנין, מספר קומות, ומיקום שימושים ציבוריים | 13: 56 27/02/2023 | אליהו אברהם דרמן | 27/02/2023  | 1                 | 1: 750   | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח                          |
| לא                  | תיק תיעוד מתחמי  | 15: 17 21/02/2023 | ליבנה שואף רוני  | 21/02/2023  | 165               |          | רקע         | תיעוד/סקר שימור                       |
| לא                  | נספח תנועה, תנוחת דרכים, חניות וחתכים  | 09: 37 22/02/2023 | שי מורן          | 13/02/2023  | 2                 | 1: 500   | רקע         | תנועה                                 |
| לא                  | נספח סביבה   | 17: 45 20/02/2023 | דניאלה וטין      | 20/02/2023  | 98                |          | רקע         | סביבה ונוף                            |
| לא                  | סקר עצים בוגרים  | 14: 52 20/02/2023 | אורי מאירוביץ'   | 14/02/2023  | 95                |          | מחייב       | שמירה על עצים בוגרים                  |
| לא                  | תשריט שמירה על עצים בוגרים   | 14: 51 20/02/2023 | אורי מאירוביץ'   | 20/02/2023  | 1                 | 1: 500   | מחייב       | שמירה על עצים בוגרים                  |
| לא                  | סקר מים וביוב למצב קיים ומתוכנן  | 12: 49 23/03/2023 | חגי קוצר         | 20/02/2023  | 18                |          | רקע         | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא                  | תשריטי מים וביוב מצב קיים ומוצע  | 09: 44 22/02/2023 | חגי קוצר         | 20/02/2023  | 4                 | 1: 1250  | רקע         | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא                  | נספח הידרולוגיה וניקוז   | 12: 13 21/02/2023 | חגי קוצר         | 21/02/2023  | 22                |          | רקע         | ניקוז                                 |
| לא                  | תשריט נספח ניקוז   | 12: 14 21/02/2023 | חגי קוצר         | 21/02/2023  | 1                 | 1: 500   | רקע         | ניקוז                                 |
| לא                  | תסקיר חברתי  | 14: 31 31/08/2021 | מירב אברמוביץ'   | 26/07/2020  | 97                |          | רקע         | סקרים/חוות דעת/דוחות                  |
| לא                  | התייחסות פרוגרמה לצרכי ציבור   | 16: 50 23/02/2023 | יובל צביאל       | 23/02/2023  | 9                 |          | רקע         | פרוגרמה לשטחי ציבור                   |
| לא                  | תחשיב כלכלי  | 16: 43 22/02/2023 | עודד לנדאו       | 22/02/2023  | 48                |          | רקע         | חוות דעת כלכלית                       |
| לא                  | טבלאות איחוד וחלוקה  | 16: 44 22/02/2023 | עודד לנדאו       | 22/02/2023  | 80                |          | מחייב       | טבלאות איזון והקצאה                   |

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | תאריך יצירה       | תיאור המסמך           | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|----------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|-----------------------|---------------------|
| חשמל      | רקע   | 1: 1000  | 3                 | 13/03/2023  | יפית ליברמן | 09: 16 14/03/2023 | מיקום חדרי שנאים מוצע | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | סוג                          | שם                     | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------------------------------|------------------------|---------------|--|---------|-----------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | הרשות<br>להתחדשות<br>עירונית | הרשות להתחדשות עירונית |               | הרשות<br>הממשלתית<br>להתחדשות<br>עירונית | ירושלים | בית הדפוס | 12  | 074-7681400 |     | gurin@mo-<br>h.gov.il |
|                | ועדה מקומית                  | ועדה מקומית            |               | ועדה מקומית<br>לתכנון ובנייה<br>באר שבע  | באר שבע | בגין מנחם | 1   | 08-6463666  |     | rane@br7.o-<br>rg.il  |

## 1.8.2 יזם

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                     | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל           |
|-------------|-------------|---------------|--|---------|-----------|-----|------------|-----|-----------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | הועדה<br>המקומית<br>לתכנון ובנייה<br>באר שבע | באר שבע | בגין מנחם | 1   | 08-6463666 |     | rane@br7.org.il |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                       | ישוב            | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|------------------|---------------|--------------------------------|-----------------|------|-----|-------------|-----|-------------------------|
|                | עורך ראשי | אליהו אברהם דרמן |               | דרמן ורבקל<br>אדריכלות<br>בע"מ | תל אביב-<br>יפו | המרץ | 5   | 074-7024158 |     | office@deve-<br>arc.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



| דוא"ל                        | פקס | טלפון       | בית | רחוב        | ישוב        | שם תאגיד                                   | מספר רשיון | שם               | סוג         | מקצוע/ תואר         |
|------------------------------|-----|-------------|-----|-------------|-------------|--|------------|------------------|-------------|---------------------|
| meravabra@gmail.com          |     | 02-6787332  | 10  | טוב משה     | ירושלים     | מירב אברמוביץ אדריכלית, תכנון וייעוץ חברתי |            | מירב אברמוביץ    | יועץ        | יועץ חברתי          |
| office@deve-arc.com          |     | 074-7024158 | 5   | המרץ        | תל אביב-יפו | דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ                   |            | אליהו אברהם דרמן | יועץ נופי   |                     |
| avivamcg@avivamcg.com        |     | 03-9024004  | 27  | העבודה      | ראש העין    | חברת אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ    |            | דניאלה וטין      | יועץ סביבתי | יועץ סביבה          |
| liran@vl-ee.com              |     | 08-8530750  | 92  | הדסה        | באר שבע     | ויצמן ליברמן הנדסת חשמל                    |            | יפית ליברמן      | יועץ        | יועץ חשמל           |
| oded@odedlandau.com          |     | 050-7506077 | 3   | בצלאל       | רמת גן      |  | 1889       | עודד לנדאו       | שמאי        | שמאי                |
| office@ptilat-hamidbar.co.il |     |             | 20  | צור יצחק    | צור יצחק    | פתילת המדבר בע"מ                           |            | אורי מאירוביץ    | אגרונום     |                     |
| shai@mr-eng.co.il            |     | 052-4769789 | 22  | ולנברג ראול | תל אביב-יפו | מורן הנדסת דרכים בע"מ                      | 107351     | שי מורן          | יועץ תחבורה | מהנדס תחבורה        |
| yuvalt@br7.org.il            |     | 08-6841836  | 1   | בגין מנחם   | באר שבע     | מנהל הנדסה עיריית באר שבע                  |            | יובל צביאל       | יועץ        | רכז תכנון ארוך טווח |
| Hagaiko@dhvmed.com           |     | 09-8923210  | 1   | מנלה גד     | נתניה       | ד.ה.ב-מד בע"מ                              |            | חגי קוצר         | יועץ תשתיות | מהנדס תשתיות        |

| מקצוע/<br>תואר   | סוג    | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                      | ישוב     | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                     |
|------------------|--------|-----------------|---------------|-------------------------------|----------|-------|-----|-------------|-----|---------------------------|
| ניהול<br>הפרויקט | יועץ   | אילת קראוס      |               |                               | ירושלים  | אפרתה | 35  | 077-7822001 |     | ayelet@street-smart.co.il |
| מודד             | מודד   | אייל רבינוביץ'  | 948           | קו מדידה<br>בע"מ              | הרצליה   | משכית | 15  | 03-6775591  |     | eyal@kav-medida.co.il     |
| יועצת<br>שימור   | אדריכל | ליבנה שואף רוני | 101628        | שואף רוני<br>אדריכלים<br>בע"מ | נצר סרני | (1)   |     | 08-9150560  |     | livna@srarc.co.il         |
| משרד<br>הביטחון  | יועץ   |                 |               | צבא הגנה<br>לישראל            | באר שבע  | (2)   |     | 03-5690525  |     | air21@idf.gov.il          |

(1) כתובת: קיבוץ נצר סרני.

(2) כתובת: משרד הביטחון, מחוז דרום.



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**

יצירת חיבור חדש לרחוב גרשפלד, הריסת מבנים קיימים והקמה של מבני מגורים מעורבי תעסוקה/מסחר/שימושים ציבוריים תוך שימור מבנה קולנוע "אורות הנגב".

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד קרקע כמפורט- מייעודים מגורים ב', מגורים ג', מגורים מיוחד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור,

שטח ציבורי פתוח ודרכים מאושרות לייעודים מגורים ד', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית ודרכים מוצעות.

2. קביעת הוראות לשיקום תואי ערוץ הנחל ביעוד פארק.

3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות קווי בניין מגבלות בנייה הכוללות גובה ונסיגות מחייבות למגרשים המיועדים לבניה.

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.

5. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.

6. קביעת הוראות בדבר שטחים ציבוריים פתוחים.

7. קביעת זכות מעבר לציבור ולרכב.

8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

9. קביעת הוראות להמשך דרך השלום וחיבור לרחוב גרשפלד.

10. קביעת הוראות למתחם לשימור הכולל את קולנוע אורות והרחבות הסמוכות לו.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח                  |
|---------------------|--------------------------|
| מגורים ג'           | 111A, 111B, 112          |
| מגורים ד'           | 114, 110 - 101           |
| דיור מיוחד          | 113, 13                  |
| מבנים ומוסדות ציבור | 903, 901, 401            |
| שטח ציבורי פתוח     | 608                      |
| פארק / גן ציבורי    | 613, 612                 |
| ככר עירונית         | 607, 601                 |
| דרך מאושרת          | 720, 718, 716, 713 - 710 |
| דרך מוצעת           | 704 - 701                |
| שביל                | 609, 606 - 602           |
| חניון               | 723 - 721                |

| סימון בתשריט          | יעוד                | תאי שטח כפופים           |
|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת          | 720                      |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת           | 702                      |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ד'           | 108                      |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | פארק / גן ציבורי    | 612                      |
| אתר/מתחם לשימור       | ככר עירונית         | 607, 601                 |
| אתר/מתחם לשימור       | מבנים ומוסדות ציבור | 401                      |
| אתר/מתחם לשימור       | מגורים ד'           | 106, 105                 |
| אתר/מתחם לשימור       | שביל                | 606                      |
| בלוק מבנה לשימור      | מבנים ומוסדות ציבור | 401                      |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | דיור מיוחד          | 113, 13                  |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | דרך מאושרת          | 720, 710                 |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | דרך מוצעת           | 704, 702, 701            |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | ככר עירונית         | 601                      |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | מבנים ומוסדות ציבור | 903                      |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | מגורים ד'           | 114                      |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | פארק / גן ציבורי    | 613, 612                 |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | שטח ציבורי פתוח     | 608                      |
| גבול מתחם             | דיור מיוחד          | 113, 13                  |
| גבול מתחם             | דרך מאושרת          | 720, 718, 716, 713 - 710 |
| גבול מתחם             | דרך מוצעת           | 704 - 701                |
| גבול מתחם             | חניון               | 723 - 721                |
| גבול מתחם             | ככר עירונית         | 607, 601                 |
| גבול מתחם             | מבנים ומוסדות ציבור | 903, 901, 401            |
| גבול מתחם             | מגורים ג'           | 111A, 111B, 112          |
| גבול מתחם             | מגורים ד'           | 114, 110 - 101           |
| גבול מתחם             | פארק / גן ציבורי    | 613, 612                 |

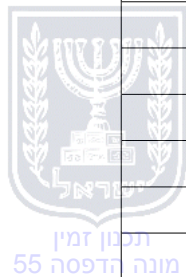
| סימון בתשריט         | יעוד                | תאי שטח כפופים               |
|----------------------|---------------------|------------------------------|
| גבול מתחם            | שביל                | 602 - 606, 609               |
| גבול מתחם            | שטח ציבורי פתוח     | 608                          |
| גבול מתחם תלת מימדי  | דרך מאושרת          | 713, 718                     |
| גבול מתחם תלת מימדי  | דרך מוצעת           | 704                          |
| גבול מתחם תלת מימדי  | מגורים ד'           | 102, 105                     |
| גבול מתחם תלת מימדי  | שביל                | 602, 605, 606, 609           |
| דרך / מסילה לביטול   | דיוור מיוחד         | 13, 113                      |
| דרך / מסילה לביטול   | דרך מוצעת           | 701                          |
| דרך / מסילה לביטול   | חניון               | 721 - 723                    |
| דרך / מסילה לביטול   | מגורים ג'           | 112, 111B                    |
| דרך / מסילה לביטול   | מגורים ד'           | 101 - 103, 114               |
| דרך / מסילה לביטול   | שביל                | 604, 605, 609                |
| דרך / מסילה לביטול   | שטח ציבורי פתוח     | 608                          |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ד'           | 107, 108                     |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד'           | 104 - 108, 110               |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שביל                | 606                          |
| חזית מסחרית          | מגורים ד'           | 101 - 105, 107 - 110         |
| מבנה להריסה          | דרך מוצעת           | 702, 704                     |
| מבנה להריסה          | ככר עירונית         | 607                          |
| מבנה להריסה          | מבנים ומוסדות ציבור | 901                          |
| מבנה להריסה          | מגורים ד'           | 101, 102, 104, 106, 109, 110 |
| מבנה להריסה          | שביל                | 605, 606                     |
| מבנה להריסה          | שטח ציבורי פתוח     | 608                          |
| מנהרה/מעבר תחתי      | דרך מוצעת           | 702                          |
| מנהרה/מעבר תחתי      | מגורים ד'           | 107                          |
| מנהרה/מעבר תחתי      | שביל                | 604                          |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |               |                     |
|------------|---------------|---------------------|
| אחוזים     | מ"ר           | יעוד                |
| 9.37       | 6,333         | אזור מסחרי          |
| 20.98      | 14,185        | דרך קיימת או מאושרת |
| 2.99       | 2,018         | חניה פרטית          |
| 3.69       | 2,495         | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.31       | 2,915         | מגורים ב'           |
| 13.84      | 9,352         | מגורים ג'           |
| 9.68       | 6,546         | מגורים מיוחד        |
| 24.52      | 16,577        | פארק / גן ציבורי    |
| 0.18       | 123           | שביל                |
| 1.41       | 953           | שטח פרטי פתוח       |
| 9.03       | 6,102         | שטח ציבורי פתוח     |
| <b>100</b> | <b>67,599</b> | <b>סה"כ</b>         |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב        | יעוד                |
|--------------|------------------|---------------------|
| 7.17         | 4,845.98         | דיור מיוחד          |
| 15.74        | 10,638.04        | דרך מאושרת          |
| 11.56        | 7,817.12         | דרך מוצעת           |
| 1.34         | 905.49           | חניון               |
| 3.23         | 2,180.12         | ככר עירונית         |
| 8.20         | 5,542.66         | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.58         | 3,093.36         | מגורים ג'           |
| 25.39        | 17,166.39        | מגורים ד'           |
| 16.68        | 11,276.37        | פארק / גן ציבורי    |
| 4.88         | 3,297.69         | שביל                |
| 1.23         | 834.43           | שטח ציבורי פתוח     |
| <b>100</b>   | <b>67,597.65</b> | <b>סה"כ</b>         |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ג'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מעל הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>חניה עילית ומחסנים.</li> </ol> <p>בתת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חניות.</li> <li>מחסנים.</li> <li>מתקנים הנדסיים ומאגרי איגום מים.</li> </ol>   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר תוספת שתיים וחצי קומות למגורים מעל הבינוי הקיים עד לגובה של 4.5 קומות.</li> <li>תתאפשר הרחבת דירות קיימות בשטח של עד 25 מ"ר לדירה לרבות פיתרון מיגון במסגרת קווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי לתכנית זו.</li> <li>במקרה של חיזוק ומיגון המבנים הקיימים, תתאפשר תוספת מרפסות, לרבות מרפסות מקורות, בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה.</li> <li>תתאפשר הצמדת גינות פרטיות ליחידות המגורים בקומת הקרקע ובתנאי שלא יפנו לרחוב השלום.</li> </ol> <p>ב</p> <p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תתאפשר חניה עילית בתאי שטח 111-112 לטובת יח"ד בתאי שטח אלו, ובתנאי שתהיה מגוננת ומוצללת באופן שעבור כל 3 חניות ינטע עץ אחד.</li> <li>הכניסה לחניה תתוכנן מכיוון רחוב השלום בהתאם לסימון בנספח התנועה בתכנית זו.</li> </ol> |
| 4.2   | <p><b>מגורים ד'</b></p>  |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מעל הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים ושימושים נלווים למגורים כגון מחסנים, מועדון דיירים וחדר כושר.</li> <li>מסחר ותעסוקה בחזית מסחרית ושימושים נלווים.</li> <li>שימושים ציבוריים לשימושי תרבות, פנאי, קהילה וחינוך.</li> <li>חניה עילית מקורה.</li> </ol> <p>בתת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מחסנים ושימושים נלווים לשימושי מסחר ותעסוקה.</li> <li>חניה תת קרקעית.</li> <li>תשתיות ומתקנים הנדסיים כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, תקשורת</li> </ol>  |



| מגורים ד'   | 4.2   |
|---|-------|
| ומאגרי מים.   |       |
| הוראות  | 4.2.2 |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מבנים בני 10 ק' לכל היותר מעל הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע. (לא כולל קומה טכנית).</p> <p>2. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות בגודל של עד 70 מ"ר (לרבות מרחב מוגן דירת).<br/>3. לא תותר הקמת דירות בקומות הקרקע. ניתן לשלב שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדרי אופניים, מחסנים פרטים ומשותפים וחדרים טכניים בקומת הקרקע. שטחים אלו יופנו ככל הניתן לחזיתות אחוריות וצדדיות ובכל מקרה לא לרחוב השלום.<br/>4. מוסדות חינוך יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות לרבות שטח חצר פעילות.<br/>5. שטחי הציבור, המסחר והתעסוקה ירוכזו בקומת הקרקע בדופן הפונה לשטחים הציבוריים או לשטחים בזיקת הנאה למעבר הציבור. ויתוכנו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי וללא מכשול או גידור בניהם ובין המדרכה.<br/>6. לא תותר הפניית מחסנים לכיוון שטחים ציבוריים לרבות זיקות הנאה.<br/>7. חזיתות מסחריות:<br/>א. לפחות 70% מאורך החזית המסומנת בתשריט כחזית מסחרית תוצמד לקו בניין. עם זאת, תותר נסיגה של עד 2 מ' מקו הבנין שתיחשב כהיצמדות לקו הבניין ובתנאי שהשטח בין קו הבנין לקו המגרש ירשם בזיקת הנאה להולכי רגל ויפותח כחלק המשכי למרחב הרחוב.<br/>ב. בחזיתות הפונות דרומה תתאפשר נסיגה בנינוי עד לעומק של 3 מ' לטובת הצללה ובתנאי שתיעשה בצורה רציפה לאורך הרחוב.<br/>8. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית יתוכנן פיר אוורור ומנדוף אנכי לכל אורך גובה המבנה לסילוק ריחות מקומת המסחר שפליטותיו מעל גגות המבנה.<br/>9. מבנים מעורבי שימושים יכללו הפרדה בין המגורים למסחר. בין השאר הפרדת כניסות, כלי אצירת פסולת ומערך פינויים, וכן הפרדת גישה לחניית רכבי המגורים ולרכבי טעינה ופריקת סחורות עבור שימושים מסחריים.<br/>10. לא תותר הפניית כניסות תפעוליות לכיוון הרחוב השלום, רחוב גרשפלד או לשטח הציבורי בתאי שטח 401 ו-601.<br/>11. בתאי שטח 105 104 ו-106 לא יופנו פתחי ממ"ד, מסתורי כביסה וכדומה לעבר המבנה לשימור.<br/>12. הנחיות בריאות:</p> <p>12.1 תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תתאפשר כניסה</p> |       |







| 4.2 | מגורים ד'   |
|-----|---|
|     | <p>מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>12.2 תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>12.3 יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>12.4 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 תקרה מונמכת בעלת קרקעית אטומה.</p>  |
| ב   | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרשים הציבוריים הסמוכים.</p> <p>2. לא תותר הקמת מחסומי חניה מעבר לקו הבנין לכיוון זכות הדרך. מחסומים ימוקמו באופן מוצנע ובנסיגה מקו החזית. לחלופין תועדף כניסה לחניון דרך חזית הבינוי.</p> <p>3. כניסות לחניה:</p> <p>א. רמפת הכניסה לחניון תת קרקעי בתאי שטח 106,103 תהיה משותפת ותתוכנן בתא בשטח 721 מכיוון רחוב ארלוזורוב.</p> <p>ב. לא תותר כניסה לחניה מרחוב השלום ומרחוב גרשפלד.</p> <p>4. כל פתרונות החנייה הקבועים למבני המגורים, מסחר, תעסוקה וציבור יהיו בתת הקרקע למעט חניות אורחים שיתאפשרו בתחום זכות הדרך לאורך הרחובות בתחום התכנית. בתאי שטח 108-110, 104-105, בהם ישנו הפרש מפלסים תתאפשר חניה עילית מקורה כחלק מהבינוי ובתנאי שלא תופנה לכיוון יעוד קרקע דרך, פארק ושטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. בשטחים פתוחים מגוננים מעל קומת מרתף יחוייב מילוי גנני מעל קומת המרתף לצורך גינון ונטיעות בעומק של לפחות 1.5 מ'.</p> |
| ג   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח נופי לכיוון פארק הקמנדו הצרפתי, בתאי שטח 107-108:</p> <p>1. בין רחוב גרשפלד לבין הפארק יתאפשר מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יעלה על 3 מ', בהמשך לסימון זיקת ההנאה.</p> <p>2. ברצועה המסומנת בישות של זיקת מעבר לרכב, יתאפשר מעבר רכבים עילי לשירות מבני המגורים ובתנאי שתישמר רצועת גינון רציפה ברוחב של 1.2 מ' לכל אורך הגבול בין תאי שטח 107-108 לתאי שטח 612-613 בהתאמה למעט באזור המעבר בזיקת הנאה המתבר בין רחוב גרשפלד לפארק.</p> <p>3. לאורך הרצועה המפורטת בסעיף 2 ישתלו עצים בוגרים במרחקים שלא יפחתו מ- 6 מ' בין גזע לגזע.</p> <p>4. בין העצים תשולב צמחייה נמוכה בגובה מינימלי של 0.5 מ'.</p>   |

|   |              |
|---|--------------|
| <b>מגורים ד'</b>  | <b>4.2</b>   |
| <p>5. לא יותרו הפרשי מפלסים מעל 60 ס"מ בין השטח הפרטי המשותף והשטח ביעוד פארק.</p> <p>6. גובה גדר בניה המפרידה בין המגורים לשטח הפארק לא יעלה על 1.1 מ'. מעל הגדר הבנויה ניתן לשלב גדר קלה או חיה עד לגובה כולל של 2 מ'.</p>  |              |
| <b>דיוור מיוחד</b>  | <b>4.3</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.3.1</b> |
| <p>בתא שטח 113 :<br/>חניה עילית.</p> <p>בתא שטח 13 :<br/>מגורים וחניה עילית</p>   |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.3.2</b> |
| <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א</p> <p>1. מספר הקומות המותר :<br/>בנייני מגורים בני 8 קומות על קומת עמודים. גובה מירבי של קומת עמודים יהיה 2.2 מ'.</p> <p>2. קווי בניה מינימליים :<br/>קווי בניה בחזית : 7 מ'.<br/>קו בנין צדדי : 5 מ'.<br/>קו בנין אחורי : 3 מ'.</p>   |              |
| <p><b>חניה</b></p> <p>ב</p> <p>בתא שטח 113 אשר מתווסף לחלקה 13 בגוש 38031 יפותח חניון פרטי עבור המבנים הקיימים בחלקה זו כתנאי לפיתוח הדרך בתא שטח 703. החניון העילי יהיה מרוצף עם אבן משולבת או מחומר שווה ערך. בנוסף, יהיה החניון מגונן ומוצל, עבור כל שלוש חניות ינטע עץ אחד.</p>   |              |
| <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  | <b>4.4</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.4.1</b> |
| <p>מעל הקרקע :</p> <p>1. בכל תאי השטח למעט בתא שטח מס' 401 יותרו שימושי תרבות, פנאי, קהילה, חינוך גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>2. בתא שטח מס' 401 יותרו השימושים המפורטים בסעיף 1 למעט גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>3. פארק, גינה, שדרה ירוקה.</p> <p>4. מתקני שעשועים, ספורט והצללה.</p> <p>5. מבני שרות כגון מחסנים לצורך תחזוקת השטח ושירותים ציבוריים.</p> <p>6. מסחר נלווה לשימושי הציבור.</p> <p>בכל תאי השטח למעט בתא שטח מס' 401 בתת הקרקע :</p> <p>1. חניה, מחסנים, מקלטים</p> |              |



|  |              |
|--|--------------|
| <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   | <b>4.4</b>   |
| 2. מתקנים הנדסיים תשתיות ציבוריות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, תקשורת ומאגרי איגום מים.   |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.4.2</b> |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. שטחי המסחר ימוקמו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בכניסה נפרדת וישירה מהרחוב או מהמרחב הציבורי.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדר או קיר סביב תא השטח.</p> <p>3. הכניסה למבנה הציבור תהיה במפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>4. בתא שטח 401 לא יותרו שימושי מעונות יום וגני ילדים.</p>  |              |
| <b>שטח ציבורי פתוח</b>   | <b>4.5</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.5.1</b> |
| <p>מעל הקרקע:</p> <p>מתקנים כגון: מתקני שעשועים, ספורט ומצללות.</p> <p>בתת הקרקע:</p> <p>מתקנים הנדסיים.</p>   |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.5.2</b> |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר חנייה עילית בשטחי הציבור הפתוחים.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח הפתוח למעט גידור זמני הדרוש לצרכי תפעול.</p> <p>3. בתא שטח מס' 608 יינטעו עצים במקצבים קבועים בהמשך לשביל המחבר בין יעוד כיכר עירונית (תא שטח מס' 606) ורחוב ז'בוטינסקי וכן לאורך רחוב השלום.</p> <p>4. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון יתוכננו על פי תכנית ניקוז המתואמת עם מערכת הניקוז בדרכים.</p> |              |
| <b>פארק / גן ציבורי</b>  | <b>4.6</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.6.1</b> |
| <p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>2. לימנים, בריכות השהייה ואיגום מי נגר.</p> <p>3. שבילים להולכי רגל.</p> <p>4. מתקנים כגון: מתקני שעשועים, ספורט ומצללות.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים.</p>  |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.6.2</b> |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח הפתוח למעט גידור זמני הדרוש לצרכי תפעול.</p>  |              |

| פארק / גן ציבורי   | 4.6 |
|--|-----|
| <p>2. בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף של יפחת מ 25% מתא השטח.</p> <p>3. כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 של גן הקומנדו הצרפתי יוצע טיפול ארוך טווח במיגור צומח ממינים פולשים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית או האגף הרלוונטי בעיריית באר שבע.</p> <p>4. תכנון נופי בפארק הקומנדו ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף אקולוג/ אגרונום ויועץ שימור הדפסה 55 תכנון זמין</p> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

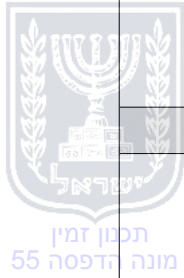
| ככר עירונית   | 4.7   |
|---|-------|
|   | 4.7.1 |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>מעל הקרקע:<br/>רחבה עירונית פתוחה, מסחר זעיר, שוק, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומתקנים המאפשרים פעילות נלוות, מקומות ישיבה פתוחים בלבד לשירות המבנים בתחום הכיכר, הצללה, מתקנים טכניים.</p> <p>בתת הקרקע:<br/>תשתיות, מחסנים, מתקנים לאיסוף והפרדת פסולת ומתקנים טכניים.</p>  |       |
|   | 4.7.2 |
| <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>בינוי קבוע לטובת שימושי מסחר ו/או ציבור יתאפשר בתא שטח 607 בלבד ובהתאם להנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יתאפשר בינוי בתחום 'מתחם לשימור' המסומן בתשריט התכנית.</li> <li>2. קווי בנין: קו בנין קדמי וצידי - 0 מ'. קו בנין אחורי 8.5 מ'.</li> <li>3. מספר הקומות לא יעלה על קומה אחת.</li> <li>4. מפלס הכניסה לשימושי המסחר יהיה המשכי למפלס הפיתוח העליון של הכיכר.</li> </ol>  |       |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחום הכיכר העירונית יישאר פתוח למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים למעט גידור וסגירות זמניות לצרכי תפעול.</li> <li>2. לא תותר חניה על קרקעית בשטח הכיכר.</li> <li>3. שטח לקליטת מי נגר עילי ותיעולם למערכת הניקוז העירונית יהיו הרחק מהמבנה לשימור הממוקם בתא שטח 401.</li> <li>4. תא שטח 601 הוא חלק ממתחם לשימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.6 שימור.</li> <li>5. לא תותרנה נטיעות חדשות בתחום 5 מ' מהמבנה לשימור בתא שטח 401.</li> </ol> |       |



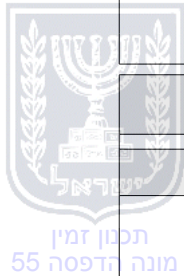
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



|               |  |
|---------------|--|
| <b>4.8</b>    | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.8.1</b>  | <b>שימושים</b>   |
|               | <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.<br/>                 2. שביל וחניות אופניים, הצללות, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי.</p>  |
| <b>4.8.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>      | <b>זרכים</b>   |
|               | <p>1. תוואי הדרך כמסומן בתשריט.<br/>                 2. לאורך הדרך ינטעו עצי צל בוגרים.<br/>                 3. כל מערכת התשתיות יהיו תת קרקעיות.<br/>                 4. תאורת הרחוב לא תהיה מופנית לתוך השטח הבנוי אלא לשטח הציבורי.</p>   |
| <b>4.9</b>    | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.9.1</b>  | <b>שימושים</b>   |
|               | <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.<br/>                 2. שביל וחניות אופניים, הצללות, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי.</p>  |
| <b>4.9.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>      | <b>זרכים</b>   |
|               | <p>1. תוואי הדרך כמסומן בתשריט.<br/>                 2. לאורך הדרך ינטעו עצי צל בוגרים.<br/>                 3. כל מערכת התשתיות יהיו תת קרקעיות.<br/>                 4. תאורת הרחוב לא תהיה מופנית לתוך השטח הבנוי אלא לשטח הציבורי.<br/>                 5. בתא שטח 702 יתאפשר לרשום זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת חיבור בין חניונים בתאי שטח 107-108 ו-109-110.</p> |
| <b>4.10</b>   | <b>שביל</b>  |
| <b>4.10.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|               | <p>1. מתקנים כגון: מתקני שעשועים, ספורט ומצללות.<br/>                 2. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.<br/>                 3. חניה תת קרקעית פרטית בתא שטח 605,606,609 ברישום תלת מימדי ע"פ הוראות סעיף 14 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.</p>   |
| <b>4.10.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>      | <b>הוראות פיתוח</b>  |
|               | <p>1. לא תותר חנייה עילית בשטחי הציבור הפתוחים.</p>  |



| שביל  | 4.10   |
|---|--------|
| <p>2. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח הפתוח למעט גידור זמני הדרוש לצרכי תפעול.</p> <p>3. במקרים בהם קיים חניון תת קרקעי מתחת לשטח ביעוד שביל, קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. באזורים המסומנים לאיגום מים בנספח ניהול נגר, ישמרו בין תקרת קומת המרתף ומפלס הפיתוח 1.5 מ' עומק לטובת אדמה השהייה ואיגום מים.</p> |        |
| חניון   | 4.11   |
|   |        |
| שימושים   | 4.11.1 |
| <p>1. חניה עילית.</p>   |        |
| <p>2. רמפת גישה לחניה תת קרקעית.</p>  |        |
| הוראות  | 4.11.2 |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תא שטח מס' 722 ישמש כגישה מוטורית לתא שטח מס' 901.</p> <p>2. חלק מתא שטח מס' 723 ישמש ככניסה לשני חניונים קיימים בתא שטח מס' 13 וחלקה מס' 12. יתר תא השטח ישמש כחניה פתוחה בכל שעות היממה וימות השבוע לרווחת הציבור.</p> <p>3. תא שטח מס' 721 ישמש כרמפת כניסה משותפת לכניסה לחניונים במתחמים 1.1 ו- 1.2.</p>                                   |        |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | מספר מבנים מרבי בתא שטח | מספר קומות | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) |                    |          | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח    | שימוש               | יעוד                |                   |
|----------------------------------|-------------------------|------------|-----------|-----------------|--------------------|----------|-----------------|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------|
|                                  |                         |            |           | סה"כ שטחי בניה  | מתחת לכניסה הקובעת |          |                 |              |            |                     |                     | מעל הכניסה הקובעת |
|                                  |                         |            |           |                 | שרות               | עיקרי    |                 |              |            |                     |                     |                   |
| 540                              | 1                       | 10         | 45        | 7002            | 2250               | 4752     | 858             | מתחם 1.1     | 105        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 743             |                    | 330      |                 |              | 105        | מסחר                | ד' מגורים           |                   |
| 732                              | 2                       | 10         | 61        | 9528            | 3050               | 6478     | 1169            | מתחם 1.1     | 106        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 448             |                    | 448      |                 |              | 106        | מסחר                | ד' מגורים           |                   |
| 432                              | 1                       | 10         | 36        | 5623            | 1800               | 3823     | 477             | מתחם 1.2     | 103        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 145             |                    | 145      |                 |              | 103        | מסחר                | ד' מגורים           |                   |
| 672                              | 2                       | 10         | 56        | 8747            | 2800               | 5947     | 1200            | מתחם 1.2     | 104        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 811             |                    | 811      |                 |              | 104        | מסחר                | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 438             |                    | 438      |                 |              | 104        | מבנים ומוסדות ציבור | ד' מגורים           |                   |
| 624                              | 1                       | 10         | 52        | 8859            | 2600               | 6259     | 1086            | מתחם 1.2     | 114        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 438             |                    | 438      |                 |              | 114        | מבנים ומוסדות ציבור | ד' מגורים           |                   |
| 240                              | 1                       | 6.5        | 20        | 3864            | 1740               | 2124     | 885             | מתחם 1.3     | 101        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 305             |                    | 305      |                 |              | 101        | מסחר                | ד' מגורים           |                   |
| 1200                             | 3                       | 10         | 100       | 1628            | 5000               | 11328    | 1842            | מתחם 1.3     | 102        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 760             |                    | 760      |                 |              | 102        | מסחר                | ד' מגורים           |                   |
| 1272                             | 3                       | 10         | 106       | 18558           | 6982               | 11576    | 3269            | מתחם 2       | 107        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 1095            |                    | 1095     |                 |              | 107        | מסחר ותעסוקה        | ד' מגורים           |                   |
| 1344                             | 3                       | 10         | 112       | 18688           | 6474               | 11258    | 2917            | מתחם 2       | 108        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 660             |                    | 660      |                 |              | 108        | מסחר ותעסוקה        | ד' מגורים           |                   |
| 540                              | 1                       | 10         | 45        | 7882            | 2890               | 4779     | 1621            | מתחם 2       | 109        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 525             |                    | 525      |                 |              | 109        | מסחר                | ד' מגורים           |                   |
| 864                              | 2                       | 10         | 72        | 11560           | 3700               | 7435     | 1839            | מתחם 2       | 110        | מגורים              | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | 445             |                    | 445      |                 |              | 110        | מסחר                | ד' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           | (1)             |                    |          | 422             | מתחם 3       | 113        | חניון               | ד' דיר מיוחד        |                   |
| (2) 192                          |                         | 4.5        | (2) 16    | (2) 3780        |                    | (3) 3780 | (2) 1509        | מתחם 4       | 111A, 111B | מגורים              | ג' מגורים           |                   |
| 192                              |                         | 4.5        | 16        | 3780            |                    | (3) 3780 | 1585            | מתחם 4       | 112        | מגורים              | ג' מגורים           |                   |
|                                  |                         |            |           |                 |                    | (4) 920  | 946             | מתחם 1.2     | 401        |                     | מבנים ומוסדות ציבור |                   |
|                                  |                         | 5          |           | 13480           |                    | 6740     | 2502            | מתחם 4       | 901        |                     | מבנים ומוסדות ציבור |                   |
|                                  |                         | 3          |           | 5617            |                    | 2247     | 2095            | מתחם 2       | 903        |                     | מבנים ומוסדות ציבור |                   |
|                                  |                         |            |           | 100             |                    | (5) 100  |                 | מתחם 1.1     | 607        |                     | ככר עירונית         |                   |



| מ"ר | מספר קומות | מספר מבנים<br>מרכיבי תא<br>שטח | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר)    |                    |         | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום      | תאי שטח         | שימוש           | יעוד        |
|-----|------------|--------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|---------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------|
|     |            |                                |           | סה"כ שטחי בניה (6) | מתחת לכניסה הקובעת |         |                 |                   |                 |                 |             |
|     |            |                                |           |                    | מזל הכניסה הקובעת  | עיקרי   | שרות            | מזל הכניסה הקובעת | עיקרי           | גודל מגרש מוחלט |             |
|     |            |                                | 64        | (6)                |                    |         | 4424            | מתחם 3            | 13              | מגורים          | דירור מיוחד |
|     |            | 9                              |           |                    |                    | 300 (7) |                 |                   | ,605,606<br>609 | חניון           | שביל        |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**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:**

- א. התוכנית הינה תכנית נפחית ואינה קובעת שטחי שירות מעל הקרקע. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. שטחי שירות יקבעו בעת הוצאת היתר ובתנאי שלא יעלו על 25% מסך השטחים מעל הקרקע בכפוף להתאמת שטחי שירות על פי הנחיות בינוי מתכנית זו ובהתאם לקבוע בתקנות החוק.
- ב. בשל הפרשי המפלסים, בחלק מהתאים קיימים שטחים עיקריים למגורים מתחת לכניסה הקובעת. לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ג. שטח המרפסות לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת וסך שטחי המרפסות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר עבור כל הדירות.
- ד. השטחים בטבלה כוללים 100 מ"ר עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה ולא ניתן יהיה להמירו לשטחי מגורים.
- ה. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטחי שירות בת"ק עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו לשם עמידה בתקן החניה.
- ו. במגרשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכניסה הקובעת תהיה מפלס הכניסה הגבוה ביותר ממנו יספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.
- ז. לשטחים ציבוריים מבונוים הנמצאים במגרש המיועד למגורים יוצמדו חצרות לשימוש הציבורי בהיקף הנדרש ע"פ המדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון או עפ"י מחלקת אישור הרשות המקומית.
- ח. בכל סוגי המתחמים תתאפשר תוספת שטחי שירות עיליים או תת"ק עבור מתקנים הנדסיים כגון: תחנות השנאה חח"י של עד 65 מ"ר, מתקנים נלווים לחלוקת גז עד 5 מ"ר, חדרי תקשורת, חדרים טכניים למערכות אלקטרו מכניות - סה"כ תוספת שטחי שירות למתחם עד 250 מ"ר.
- ט. הזכויות בטבלה עבור תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור כוללות שטחי מסחר עד היקף של 15% מהזכויות.
- י. שטחים לטובת הצללה לאורך חזית מסחרית יהיו בנוסף לשטחים בטבלה זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

- (1) הרחבת שטח החלקה לטובת חניה עילית ללא תוספת זכויות למגורים.
- (2) עבור שני תאי השטח יחד.
- (3) הזכויות כוללות הרחבה של 25 מ"ר לכל דירה קיימת.
- (4) תוספת הזכויות לשטח הבנוי תהיה עבור שימור והתאמות לצרכי השימור.
- (5) עבור מסחר זעיר ושירותים.
- (6) אחוזי הבניה לא יכללו קומת עמודים, קומת המקלט ומרפסות בלתי מקורות..
- (7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: חניון עבור יעוד מגורים ברישום תלת מידי בהתאם להוראות לרישום תלת מידי בתכנית זו.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. מבנה שיכון חיסכון: תנאי למתן היתר הריסה למבנה 'שיכון וחיסכון' הקיים בתאי שטח 110, 109, 702- יהיה הכנת מסמך תיעוד, אישורו על-ידי מחלקת השימור בעיריית באר שבע והצגתו בפני הוועדה לשימור. תכולת התיעוד והיקפו (תיעוד מקדים, תיק תיעוד או אחר) יהיו בהתאם להנחיות מחלקת השימור בנושא תיעוד.
2. אישור תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 או מפורט יותר לכל שטח התכנית או למתחם איחוד וחלוקה (ראו סעיף 6.3 להלן). במתחם 1, תתאפשר הכנת תכנית בינוי עבור תתי מתחמים 1.2 ו-1.1 בנפרד מתתי מתחמים 1.3 ו-1.4.
3. מיקום חדר אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מחזור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
4. בעת הגשה להיתר בנייה יש להגיש לאישור פקיד היערות תכנית ובה יפורטו העצים המיועדים לשימור/ כריתה ו/או העתקה לרבות האמצעים שינקטו לשמירה על העצים לשימור.
5. תנאי להיתר תיאום טכני מול חברת החשמל הכולל: פירוק הזנות קיימות במידה ויש, פרטי הזנות תת קרקעיות, מיקום ארונות חשמל וחדרי שנאים תת קרקעיים או משולבים במבנה. עמידה במגבלות בנייה מקווים ומתקנים הנדסיים קיימים או מתוכננים של חברת חשמל. סעיף נוסף תיאום טכני מול חברות התקשורת (בזק, הוט) כולל פרטי הזנות, מיקום ארונות וכו'.
6. במידה ותוכננו בתחום המגרש חדרי שנאים/ חדרי מיתוג או תשתיות חשמל אחרות תנאי להיתר בנייה אישור היחידה הסביבתית המוסמכת למיקום החדרים ולדו"ח סביבה וקרינה.
7. נספח הריסה הכולל ניתוח מרכיבים וכמויות מתוך המבנה הניתנים למיחזור, שימוש בחומרים ממוחזרים ופינוי, או שימוש ביעוד משתנה. התכנית תנחה באמצעים לטיפול, הפרדה ומחזור (גריסה או רה-שימוש) של פסולת הבניין, לרבות ברזל ואלומיניום.
8. תנאי להיתר הגשת "תוכנית לניהול אתר קבלן" הכולל את סימון האזורים לשירותים כימיים, מיקום ריכוז ציוד מכני הנדסי, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר, גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, וכל האמצעים למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה.
9. אישור תכנית התארגנות באתר לתקופת הבניה לאישור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
10. הבטחת סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, יידרש להציג הסדר קליטת הפסולת עם אתר מורשה.





| תנאים בהליך הרישוי   | 6.1 |
|--|-----|
| <p>11. הצגת מאזן חומרי חפירה ומילוי. עודפי חפירת עפר יופנו בעדיפות עליונה לשימוש חוזר בתחום התכנית או לחלופין לפינוי לאתר מורשה.</p> <p>12. הגשת מסמך אקוסטי לבחינת מפגעי הרעש ומתן מענה מקצועי בהיתר למפגעים אלו בתאי שטח 107-108.</p> <p>13. תנאי למתן היתרי בנייה לשטחי מסחר ומבני ציבור יהיה בתיאום משרד הבריאות.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה שדרוג קוי הביוב המאספים בהתאם לנספח הביוב ובתאום עם תאגיד המים והביוב.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה הינו הצגת כל מיקומי ארובות פליטות מחניונים ומגנרטורים.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה קבלת חוות דעת של היחידה הסביבתית כי אין מטרדים ממגרשים סמוכים.</p> <p>17. תנאי להיתר יהיה עריכת תכנית בינוי ע"י היזם בהתאם להנחיות פרק 6.3 - תנאים להכנת תכנית בינוי.</p>   |     |
| תנאים בהליך הרישוי<br>סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור   | 6.2 |
| <p>1. בקשה להיתר בניה ו/או הריסה בשטח המסומן בתשריט כמתחם לשימור תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. תיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ב. היתר בניה לאתר או למבנה לשימור ולכל התערבות בו הטעונה היתר בניה לפי החוק, יהיה הכנת תיק תיעוד.</p> <p>ג. הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי. בתכנית הבינוי יצוינו רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוחו והשתלבות תוספת הבניה המוצעת או הבניה החדשה במתחם. סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ממונה השימור והנחיות ועדת השימור המקומית ככל שיינתנו.</p> <p>ד. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון (2008.03) ושל מחלקת השימור בעיריית באר שבע, או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו.</p> <p>ה. תכנון מפורט לאופן שיקום ושימור מבנה הקולנוע כולל פרטים מקוריים.</p> <p>ו. הנחיות להגנה על מבנה הקולנוע בזמן העבודות במגרשים הסמוכים.</p> <p>ז. שילוב מערכות טכניות באופן מוצנע ואשר מבטיח את תפקודו המיטבי של המבנה לשימור.</p> <p>ח. בקשות להיתר בבנין לשימור ייכללו תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו בברור: תחום האתר לשימור, מצב בנוי קיים ומצב מוצע, שינויים מוצעים חיצוניים ופנימיים.</p> <p>ט. קבלת התייחסות ועדת השימור לעניין המבנה לשימור במסגרת דיון בתכנית הבינוי 1/500 בועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר של יותר מ-10% מזכויות הבניה בתכנית יהיה אישור ממונה השימור לתיק תיעוד מלא למבנה לשימור אשר יוכן על בסיס מדידות עדכניות ויכלול חו"ד</p> |     |

6.2

**תנאים בהליך הרישוי**  
**סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור**

הנדסית שתוכן ע"י קונסטרוקטור מומחה בשימור.

3. מבנים מסחריים : נדרש תיעוד מבנים מסחריים במגרשים 3, 4 לפני הריסה כתנאי להוצאת היתר הריסה במגרשים 104, 106, 606, 704.

4. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 103, 104, 105 ו 106 יהיה תיאום הנחיות עיצוב אדריכלי כולל חזיתות וחומרי גמר עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

5. תנאי להיתר למגורים/ מסחר במתחם 1.2 יהיה אישור ועדת שימור לתכנון שימור מבנה קולנוע אורות וקביעת שלביות ביצוע במתחם. תכנון השימור יכלול הנחיות להבטחת ביצוע עבודות השימור כולל פרטים מקוריים. תכנון השימור יעשה על בסיס תיק תיעוד מלא ויתוכן ע"י אדריכל ומהנדס מומחים בתחום השימור ובתיאום עם מחלקת השימור בעירייה.



6.3

**תנאים להכנת תוכנית בינוי**

לכל שטח התכנית או למתחם איחוד וחלוקה תוכן תכנית בינוי בק"מ 1: 500 או מפורט יותר. התכנית תערך בהתאם להנחיות מהנדס/ת העיר ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :

בינוי :

1. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים.
2. מפלס פני הקרקע לכל מגרש, מפלסי כניסות וחתכי בינוי.
3. אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, דירות גן וגג.
4. פירוט שלביות הביצוע של המתחם.
5. פירוט תמהיל יח"ד.
6. מספר הכניסות וחדרי המדרגות המינימלי לרבות הפרדה בין כניסות לשימושים שונים.
7. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטח ציבורי פתוח.
8. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
9. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.
10. כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש לרבות פתרון אוורור החניונים ומיקומי הפתחים.
11. פרטי קירות, מעקות וגדרות לחצרות פרטיות, לגינות הגג ולשטחים הציבוריים.
12. התייחסות למבנים ומתחמים לשימור.
13. התאמת הבניה החדשה בסביבת המבנה לשימור.
14. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
16. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
18. מיקומים עקרוניים לסגירה עונתית כאשר קיימת בתאי השטח חזית מסחרית.
19. מיקומים עקרוניים לשילוט.



| תנאים להכנת תוכנית בינוי   | 6.3 |
|--|-----|
| <p>20. הצגת חלוקת השטחים הטכניים והפרטיים בגגות המסד ואת הצמדתם ככל שיידרש בעת מתן ההיתר.</p> <p>תשתיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנון מערך הדרכים, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.</li> <li>2. תשתיות במרחב הציבורי כגון: מים, חשמל, בוק, ניקוז, ביוב וכד'.</li> <li>3. מערך תחבורה ציבורית.</li> <li>4. נטיעות ופיתוח נופי.</li> <li>5. מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת.</li> <li>6. ממשק קווי התשתיות עם שטחי מגורים.</li> </ol> <p>נספח סביבה ובנייה ירוקה:</p> <p>תכנית הבינוי ופיתוח תכלול נספח בניה ירוקה ואיכות סביבה לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת שיכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ייעול אנרגטי.</li> <li>2. תכנית צל למרחב הציבורי.</li> <li>3. טיפול במי נגר.</li> <li>4. אורור חניונים.</li> <li>5. אורור מסעדות ומנדפים.</li> <li>6. צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים.</li> <li>7. אמצעים למיגון והפחתת רעש באתר בניה.</li> <li>8. טיפול באסבסט, ככל ונמצא בשטח לגביו מבוקשים ההיתרים, המלצות (המלצות פיזיות ו/או תכנון זמין מונה הדפסה 55</li> <li>9. המלצות מנהליות) אקוסטיות להפחתת הרעש ולהפחתת הרעידות בעת העבודות.</li> <li>10. שימור ערכי טבע.</li> <li>11. צמצום השפעות תאורה.</li> <li>12. הנחיות למתקני פסולת.</li> <li>13. אמצעים למיתון רוח.</li> <li>14. הפחתת מטרדי רעש.</li> </ol> <p>שלביות תאום ביצוע ופיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם.</li> <li>2. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.</li> <li>3. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.</li> <li>4. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה.</li> <li>5. אתרי התארגנות לבינוי ופיתוח.</li> </ol> |     |
| הוראות בינוי   | 6.4 |
| <p>קווי בניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לכיוון תאי שטח ביעוד דרך, שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית, השטח המצוי בין חזית המבנה לגבול המגרש ירשם בזיקת הנאה להולכי רגל ויתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל העת.</li> <li>2. יותר קו בניין 0 בקומת המרתף ובתנאי שישמרו 15% משטח המתחם עבור חלחול או שהיית מי נגר. תינתן עדיפות לתכנון שטחים אלו בצמוד לרחובות בכדי לאפשר שתילה לאורך הרחוב</li> </ol>   |     |

| 6.4 הוראות בינוי  | 6.4 |
|---|-----|
| <p>למעט כאשר מדובר בבניה בקו בניין 0 של המבנה מעל הקרקע.</p> <p>כניסות למבנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים, בשטחי המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים יהיה בגובה המדרכה והכניסה אליו תהיה ממפלס הרחוב.</li> <li>תיעשה הפרדה בין הכניסות לשימושים השונים.</li> </ol> <p>קומת מסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</li> </ol> <p>גגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גגות קומת המסד יוכלו לשמש כחצרות פרטיות או מרפסות עבור דירות המגורים או כחצרות לשימוש הציבורי או תעסוקתי הצמוד לגג ויתוכננו כחלק ממערך ניהול הנגר העילי במגרש.</li> <li>המערכות הטכניות בגגות יוסתרו ויכללו הגנה אקוסטית בתאום עם היחידה לאיכות סביבה.</li> </ol> <p>סגירות עונתיות:</p> <p>תותר סגירה עונתית בתאי שטח ביעוד ציבורי הגובלים בתאי שטח עם חזית מסחרית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>   |     |
| 6.5 הוראות פיתוח  | 6.5 |
| <p>הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים בזיקת הנאה בין מבני המגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחי פיתוח שיבנו מעל תקרת חניון יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים, בנפח שלא יפחת מ-9 מ"ק לכל עץ בעומק של 1.2 מ' לפחות, באישור מחלקת תיאום תשתיות ופיתוח ולפי המלצת האגרונום.</li> <li>עצי צל יינטעו לאורך כל הרחובות במקצב קבוע ככל הניתן, ובמידת האפשר בסירוג, לקבלת הצללה רציפה ככל הניתן.</li> <li>בכניסות לחניות ושבילים וברחבות לכיבוי אש ופינוי אשפה, תותר שתילה במרווחים הגדולים מ-8 מ' ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים.</li> <li>לאורך מדרכות ושבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</li> <li>בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. בתכנון נופי מפורט של שטחי הציבור יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר.</li> </ol> <p>הנחיות לפיתוח גינות פרטיות בגגות המבנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מרפסות הגג במסדי המבנים יוצמדו לדירות המגורים ויהוו חלק ממערך ניהול הנגר העילי.</li> <li>גג המסד המגשר בין הפרשי המפלסים ומסומן למעבר בזיקת הנאה בתא שטח 110 יפותח באופן שיכלול נטיעות ואזורי שהייה ללא מחסומים וגדרות.</li> </ol> |     |

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>6.5</b>   | <b>הוראות פיתוח</b> |
| <p>3. התחום המסומן בזיקת מעבר בתאי שטח 105-106 יפותח כהמשך רציף לתחום השביל הצמוד לו בתא שטח 606 ויהיה ללא מחסומים וגדרות.</p> |                     |



|  |              |
|--|--------------|
| <b>6.6</b>   | <b>שימור</b> |
| <p>1. מבנה הקולנוע בתא שטח 401 הינו מבנה לשימור הנמצא בתוך מתחם לשימור. המבנה מוגדר לשימור בדרגה א'. תא שטח 401 וסביבתו יפותחו בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. תכנון שימור המבנה יעשה על ידי אדריכלות ומהנדס/ת מומחה בתחום השימור, תכניות שימור המבנים יוגשו לאישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>ב. שינויים בחללים ובמרכיבי פנים המבנה, לרבות חומרי גמר יותרו בכדי לאפשר הסבת המבנה לשימוש החדש ולהמשך תפקודו הפעיל. השינויים יותרו רק אם אינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך ייחודי במבנה, הכל על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>ג. עבודות גמר ייעשו תוך שימוש בחומרי הגמר המקוריים ככל הניתן, תוך התייחסות לפרטי בניה ייחודיים.</p> <p>ד. אין להוסיף קומות ו/או תוספות בניה למבנה לשימור למעט שיחזור חלקי מבנה מקוריים שנהרסו והתאמות לצרכי בטיחות.</p> <p>ה. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור ובכפוף לאישור ממונה השימור.</p> <p>ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים של המבנה לשימור, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>ז. ישמר מרחק של לפחות 4 מ' בין החזית האחורית של הקולנוע למיסעת הדרך. ניתן למקם מדרכה/ שטח פתוח בתחום 4 המטרים.</p> <p>2. תאי שטח 401, 601, יתוכננו ויבוצעו כמקשה אחת במסגרת תכנית פיתוח כוללת שתאושר על ידי הועדה המקומית. הפיתוח יתוכנן בהתאם למפלסי 0.00 של המבנה לשימור, חומרי גמר ופרטים אופייניים.</p> <p>3. בתא שטח מס' 704 תשמר מדרכה של לפחות 4 מ' לכיוון קולנוע אורות הממוקם בתא שטח 401. אי עמידה בהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.</p> |              |



|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.7</b>  | <b>חניה</b> |
| <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. חניה תפעולית (פריקה/טעינה) במגרשים בהם קיימים שימושים מסחריים תתבצע מתחום המגרש בלבד בהתאם להנחיות תקן החניה התקף.</p> <p>3. חניות עיליות זמניות יאושרו ע"י מהנדס העיר בכפוף להצגת תכנית שלביות לפתרון סופי בה יתוכננו החניות הקבועות בהתאם לתכנית זו.</p> <p>4. ניתן להצמיד חניות ליחידות הדיור, לשטחי תעסוקה ולשטחי המסחר.</p> |             |



|   |                  |
|---|------------------|
| <b>6.8</b>  | <b>זיקת הנאה</b> |
| <p><b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. בשטחים המסומנים בתשריט כזיקות הנאה למעבר רגלי יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי</p> |                  |





|  |            |
|--|------------|
| <b>זיקת הנאה</b><br><b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>   | <b>6.8</b> |
| <p>רגל בקומת הקרקע ללא כל הגבלה, והם יפותחו כמרחב רציף, נגיש והמשכי אל השטחים הציבוריים הגובלים בהם.</p> <p>2. זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. שטחים אלו ישמשו גם לצורך מעבר, תאורה, נטיעות, גינון, ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים בכפוף להחלטת מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> |            |

|  |            |
|--|------------|
| <b>זכות מעבר לרכב</b><br><b>סימון בתשריט : מנהרה/מעבר תחתי</b>   | <b>6.9</b> |
| <p>1. המנהרה/מעבר התחתי לרכב המסומן בתשריט התכנית הינה בתת הקרקע בלבד ויותר בכל קומות המרתף.</p> <p>2. תותר גמישות במיקום מנהרה/מעבר תחתי לאורך קו המגרש ללא שינוי בהיקף השטח.</p> |            |



|  |             |
|--|-------------|
| <b>חשמל</b>  | <b>6.10</b> |
| <p>כללי:</p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. כלל התשתיות העיליות הקיימות של חברות התקשורת והחשמל בתחום התוכנית יפורקו או יוטמנו בתיאום מול החברות.</p> <p>3. כלל התשתיות התת קרקעיות של חברות התקשורת והחשמל אשר מהוות מטרד או מגבלת בנייה יפורקו או יועתקו בתיאום מול החברות.</p> <p>4. כל קווי החשמל מתח גבוהה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיים, יחד עם זאת תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח התוכנית.</p> <p>5. בהקמת מתקנים הנדסיים (תשתיות, ארונות, תחנות שנאים) יש לשמור על המרחקים בהתאם למגבלות הבניה.</p> <p>6. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. ככל וקיימים שנאים או קווי חשמל עיליים או תת קרקעיים במרחב הציבורי הגובל הסמוך, תידרש העתקתם, הטמנתם, או הסרתם על מנת לעמוד במגבלות הבניה במסגרת היתר הבניה.</p> <p>7. כלל התשתיות העיליות בתחום התוכנית יוטמנו או יפורקו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>8. במרתפי החנייה התת קרקעית תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים בכפוף לתקנות התכנון הבניה.</p> <p>חדרי שנאים:</p> <p>1. בכל מתחם איחוד וחלוקה אשר בו מוצע חדר שנאים בנספח החשמל בתכנית זו ידרש למקם חדר שנאים באישור חברת חשמל.</p> <p>2. תתאפשר גמישות במיקום חדרי השנאים ביחס למיקום המסומן בנספח החשמל בתכנית זו באישור הגורם המוסמך בעיריה.</p> <p>3. חדרי השנאים והמתקנים ההנדסיים יתוכננו ככל הניתן במגרשי המגורים בתת הקרקע.</p> |             |



| ניהול מי נגר   | 6.11 |
|--|------|
| <p>1. תכנון מערכות ניהול הנגר והניקוז תהא בהתאם לעקרונות נספח ניהול נגר וניקוז המצורף לתכנית זו, ובכפוף להוראות תמ"א 1 ולהנחיות העדכניות ביותר לניהול נגר עירוני של מנהל התכנון, ובתיאום עם מחלקת ניקוז בעיריית ב"ש.</p> <p>2. נגר לניהול יופנה אל מתקן ייעודי להשהיה, כפי שיתוכנן בשלב התכנון המפורט. העדפה לפתרון ניהול הנגר תהיה הפנייה אל שטחים פתוחים/ לימנים על מנת לתרום נגר לשגשוג הצמחיה. במתחמים בהם פתרון מסוג זה אינו אפשרי, יתאפשר להקים מתקן השהייה והפניית נגר עודף אל מערכת הניקוז העירוני.</p> <p>3. עומק רצועות השהייה/ לימנים לא יעלה על 30 ס"מ, וכן יתוכננו בהם מגופים ידניים לשחרור הנגר לצורך טיפול תקופתי.</p> <p>4. תכנון כבישים יכלול תכנון ניקוז וחיבור למערכת הניקוז העירונית, תכנון חניות עליות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. עודפי נגר יופנו גרוויטציונית אל מערכת הניקוז.</p> <p>5. יש להפריד צמגי"ם לניקוז מרפסות למערכת מי קיץ לקליטת מי שטיפת בתים ומרפסות. המערכת תפנה בימי הקיץ את מי השטיפה אל מערכת הביוב.</p> <p>6. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>7. לא יופנה ניקוז לכיוון המבנה לשימור בתא שטח 401.</p> <p>8. כניסות לחניונים יהיו מקורות ככל הניתן, נגר שמקורו ברמפות הכניסה לחניונים יופנה למערכת סילוק הנגר התקנית שמחויבת בחניונים תת קרקעיים.</p> |      |



| ביוב | 6.12   |
|------|--|
|      | פתרון קצה לביוב יהיה מכון טיהור שפכים באר שבע. |

| שמירה על עצים בוגרים  | 6.13 |
|---|------|
| <p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התוכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה", "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. שימור עצים:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ, ככל שידרש.</p> <p>3. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפני הנחיות פקיד</p> |      |





| שמירה על עצים בוגרים   | 6.13 |
|--|------|
| <p>היערות.</p> <p>4. תחום חובת סימון העצים העבודות וגידורם על בסיס הנחיות מפרט השימור.</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשת כריתה/העתקה.</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה ולרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>עצים בוגרים בשטח התכנית אשר לא סומנו לשימור, יכרתו/יועתקו בכפוף לאמור בסעיף זה.</p> |      |



| איכות הסביבה  | 6.14 |
|---|------|
| <p>עירוב שימושים:</p> <p>שימושים אשר לדעת הועדה המקומית ובכפוף לחוות דעת היחידה הסביבתית עלולים לגרום למטרדים סביבתיים כל שהם ובכלל זה מטרד רעש ורעידות, פליטות המזהמות את האוויר ומטרדי ריח, ידרשו להוכיח את עמידתם בתקנים השונים טרם אישור כניסתם למתחם. לרשות תשמר הזכות למנוע כניסת שימוש בעל פוטנציאל מטרד לסביבת המגורים.</p> <p>אזורר חניונים:</p> <p>א. פתחי הוצאת אוויר מחניונים יתוכננו ככל הניתן בגגות המבנים ולא יופנו בסמיכות לפתחי חלונות או מרפסות של מבני ציבור, חזיתות מסחר או מגורים קיימים ומתוכננים ובריחוק מאזורים שבהם שהות או מעבר הולכי רגל כגון מדרכות מלוות מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, פארקים, כיכרות ציבוריות וכד'. תנאי להיתר בניה הינו הצגת כל מיקומי ארובות פליטות מחניונים ומגנראטורים.</p> <p>ב. פתחים המיועדים לכניסת אוויר לחניון או אוויר צח לא ימוקמו בסמיכות לפתחי פליטות אוויר מהחניונים או באזורים בהם ריכוזי מזהמים גבוהים (כגון כבישים וכד').</p> <p>ג. ככל הניתן תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי של מתקני אוורור במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע.</p> <p>מערכות אלקטרו-מכניות:</p> <p>כגון מערכות מיזוג אוויר, גנרטורים ומעליות יתוכננו למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח אקוסטי.</p> <p>אנרגיות מתחדשות:</p> <p>א. התקנת פנלים פוטו-וולטאים תחוייב בתכנון הפריסה מראש, כולל בחינת האפשרות לשילובם על חזיתות המבנים.</p> <p>ב. בחניונים תוקם תשתית חשמל המאפשרת התקנת עמדות לטעינת רכב חשמלי בעתיד.</p> |      |



| סקר סייסמי  | 6.15 |
|---|------|
| <p>1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפיינייה</p> |      |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>סקר סייסמי</b></p>   | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>הגיאוטכניים באמצעות קדיחה (ל-30 מטר), וביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר.<br/>                 2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאם לתקנים המחייבים.</p>   |                    |
| <p><b>עתיקות</b><br/> <b>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</b></p>  | <p><b>6.16</b></p> |
| <p>1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.<br/>                 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות,תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות,התשל"ח 1978.<br/>                 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת, בדיקה חפירת, הצלה),יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.<br/>                 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות,התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.<br/>                 5. היה והעבודות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |                    |
| <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>  | <p><b>6.17</b></p> |
| <p>מערכת הביטחון :<br/>                 1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L819- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).<br/>                 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.<br/>                 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 .<br/>                 4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות הינה למייל שמופיע בפרק 1.7 בתכנית זו.</p>   |                    |
| <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>   | <p><b>6.18</b></p> |
| <p>1. 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'</p>  |                    |



| 6.18 הפקעות לצרכי ציבור  | 6.18 |
|--|------|
| <p>לחוק.</p> <p>2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה 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> <p>3. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב)(2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> |      |



| 6.19 איחוד וחלוקה   | 6.19 |
|---|------|
| <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>2. רישום החלוקה החדשה ע"פ טבלאות האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין, תעשה עם הגשת היתר בניה ראשון לכל מתחם בנפרד ובאחריות הרשות המקומית.</p> <p>3. כחלק מרישום האיחוד והחלוקה על פי התכנית יבוטל רישום הבתים המשותפים המסומנים להריסה בתחום התכנית ובמקביל תרשמנה "הערות רשם" בחלקות החדשות אליהן תועברנה זכויות בעלי הדירות מהבתים המשותפים הנ"ל.</p> <p>4. פיתוח הדרך בתא שטח מס' 703 תהיה מותנית בכך שתא שטח מס' 113 יאוחד ויוסדר במסגרת תצ"ר חלקה 13 וכן יוסדרו החניות והשטחים המשותפים לטובת השימוש הפרטי ע"י הרשות המקומית.</p> |      |



| 6.20 חומרי חפירה ומילוי  | 6.20 |
|--|------|
| <p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר לשישה חודשים.</p> <p>2. יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p> |      |



| 6.21 הריסות ופינויים  | 6.21 |
|---|------|
| <p>1. פסולת הריסה תפונה לאתר מורשה או תטופל בשטח בתחנת מעבר זמנית למחזור פסולת יבשה בתחומי התכנית. עבור תחנת מעבר בתחום התכנית יש להגדיר בנספח ההריסה את הפעולות ואת האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים ובהם:</p> <p>מניעת זיהום קרקע ומים, פתרון למי נגר, מניעת מטרדי רעש, מניעה של מטרדי אבק והסדרי תנועה וגידור.</p> <p>2. תנאי לקבלת טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר יהיה קיום אישורים של כניסת פסולת יבשה</p> |      |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.21 הריסות ופינויים</b></p>  | <p><b>6.21</b></p> |
| <p>בכמות שהוערכה לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.<br/>3. אם תמצא פסולת אסבסט היא תנוהל בהתאם לתקנות. המשרד להגנת הסביבה.</p>  |                    |
| <p><b>6.22 הוראות בזמן בניה</b></p>   | <p><b>6.22</b></p> |
| <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לתכנן זמין מונה הדפסה 55 לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.<br/>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.<br/>3. לא יותרו שיטחי התארגנות בתאי שטח 401 ו-601.<br/>4. כל מיכל דלק או שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה עמידה בפני חלחול שמן ודלק. נפח המאצרה יהיה % 110 לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.<br/>5. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.<br/>6. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> |                    |
| <p><b>6.23 מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p>   | <p><b>6.23</b></p> |
| <p>תותר גישה זמנית לרכב למגרשים 401, 105, 111-112 דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המופיעות בתב"ע בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>  |                    |
| <p><b>6.24 תנאים למתן היתרי אכלוס</b></p>   | <p><b>6.24</b></p> |
| <p>בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, תנאי לאיכלוס יהיה רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p>   |                    |
| <p><b>6.25 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>   | <p><b>6.25</b></p> |
| <p>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:<br/>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.<br/>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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>   |                    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.25</b> | <b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>  |
|             | <p>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 ערכי השימור של המבנים".</p> <p>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 לייעודו החדש של המבנה.</p>  |
| <b>6.26</b> | <b>חלוקה ו/ או רישום<br/>סימון בתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</b>   |
|             | <p>א. הוראות לרישום וחלוקה-תצ"ר:</p> <p>1. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. הוראות הרישום יהיו בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית זו.</p> <p>ב. הוראות לרישום וחלוקה בתלת-ממד-תמ"ר:</p> <p>לכל המאוחר בתום ביצוע הבניה לפי תכנית זו, תתבצע חלוקה באמצעות תכנית תלת-ממדית לצרכי רישום (תמ"ר) שתאושר לפי פרק ד' לחוק הת"י, 1965, לצורך חלוקה בתאי שטח 605, 606, 609 בין יעוד שביל מעל הקרקע ובין חניה פרטית תת קרקעית.</p> <p>השטחים הציבוריים המיועדים לשביל בתאי שטח 605, 606, 609 יהוו את החלקה התלת-ממדית וירשמו ע"ש העירייה לאחר רישום התמ"ר.</p> <p>מתחת לתא שטח 605 ירשמו שטחי חניה לתאי שטח 101-102 ביעוד מגורים.</p> <p>מתחת לתא שטח 606 ירשמו שטחי חניה לתאי שטח 103-106 ביעוד מגורים.</p> <p>מתחת לתא שטח 609 ירשמו שטחי חניה לתאי שטח 114 ביעוד מגורים.</p> <p>ממדי המגרש התלת-ממדי יקבעו בתכנית תלת-ממדית לצרכי רישום (תמ"ר), ובכל מקרה רום עליון של החניון התת קרקעי בחלקה התלת ממדית לא יעלה על 1.5 מתחת לפני מפלס הפיתוח העליון, ורום תחתון של החלקה התלת ממדית יהיה בהתאם למספר הקומות הנדרש למימוש שטחי החניה.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                           | התנייה  |
|----------|------------------------------------|---|
| 1        | היתר בניה בתאי שטח 102,104,105     | הסדרת הדרכים בתאי שטח 701,703,704.  |
| 2        | היתר למבנה בתא שטח 103             | פיתוח חניון פרטי בתא שטח 113 אשר מתווסף לחלקה 13 בגוש 38031 עבור המבנים הקיימים בחלקה זו.<br>ופיתוח הדרך בתא שטח 703. |
| 3        | תעודת גמר למבנים בתאי שטח 109, 110 | ביצוע דרך בתא שטח 702.  |
| 4        | תנאי להיתר למגורים/ מסחר במתחם 1.2 | אישור ועדת שימור לתכנון שימור מבנה קולנוע אורות וקביעת שלביות ביצוע במתחם.  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה  |
|----------|---|---|
| 5        | תנאי לאכלוס למעל 50% מזכויות המגורים<br>בתא שטח 1.2 | השלמת עבודות השימור במבנה הקולנוע.                            |
| 6        | תעודת גמר למבנים ביעוד מגורים                       | ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך<br>ההרחבה המוצעת בתכנית זו. |

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55