



E. S. I. ENVIRONMENT & ACOUSTICS LTD.

לשכת התכנון המחוזית
03-12-7001
מחוז הדרום

"שכונה ג' באר שבע - אזור מגורים מיוחד"

תכנית מס' 128/108/03/5

נספח השפעת צל - נספח ג'

שרשבסקי מוש אדריכלים
01-05-2000
הועבר ל.....

שרשבסקי-מוש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 12 באר-שבע 84894
טלפקס 6272427, 07-6270889

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 128/108/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/9/00 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 128/108/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5047
ביום 24/9/00

א.ש.ל. א
יום זה שקעות בע"מ

מרץ 2000

ירושלים



"שכונה ג' באר שבע - אזור מגורים מיוחד"

תכנית מס' 128/108/03/5

נספח השפעת צל - נספח ג'

1. מבוא

תכנית מס' 108/03/5 הינה תכנית לבניית מבנה בגובה של כ-30 מטר למעונות סטודנטים בשכונה ג' בבאר שבע (תרשים מס' 1).

המסמך שלהלן הוכן בעקבות דרישה של הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז דרום להגשת נספח לבדיקת השפעות הצל של התכנית על סביבתה.

במסמך זה מוצג חותם הצל של התכנית המוצעת בשעות שונות של היום ובעונות שונות של השנה. הדו"ח שלהלן מפרט את שיטת הבדיקה, תוצאותיה ומסקנותיה.

2. בדיקת הצללה

על מנת לבדוק את השפעת ביצוע התכנית על ההצללה בסביבתה, הוכן מודל מתמטי ממוחשב המחשב את הצללת המבנה על סביבתו.

המודל מבוסס על זווית הגבהה וזווית השעה הממוצעים של השמש לכל חודש בשנה, ולכל שעה ביום. המודל מתייחס לכלל שעות ההארה, ובאופן פרטני לשעות ההארה העיקריות שבין 8:30 ל-15:30 שעות אלה הן השעות המשמעותיות ביותר מבחינה אנרגטית (בקיץ וגם בחורף) ומבחינת עוצמת ההארה.

הרצת המודל נעשתה עבור שני מצבים:

1. קביעת חותם הצל של התכנית, בשעות שונות, בחודש דצמבר, שהוא החודש בו חותם הצל הוא הגדול ביותר ובו שעות ההארה הן הנדרשות ביותר.
2. קביעת חותם הצל של התכנית, בשעות שונות, בחודשים מרץ / ספטמבר. חודשים אלו מציינים את עונות המעבר - אביב וסתיו. בחודשים אלו השפעת הצל של התכנית בינונית ועדיין ישנם ימים בהם שעות הארה מהוות יתרון.

במסמך זה לא נבחנה השפעת ההצללה של המבנה בחודשי הקיץ, חודשים בהם חותם הצל של המבנה הינו מינימלי וההצללה אינה מהווה מטרד אלא יתרון, בעיקר באקלים החם של באר שבע.

תרשימים מס' 2 (א-ב) ממחישים את ההשתנות השעתית של הצל מבנה בתכנית בחודשים דצמבר ומרץ/ספטמבר.

מסקנות

מתרשים מס' 2 עולים הממצאים הבאים:

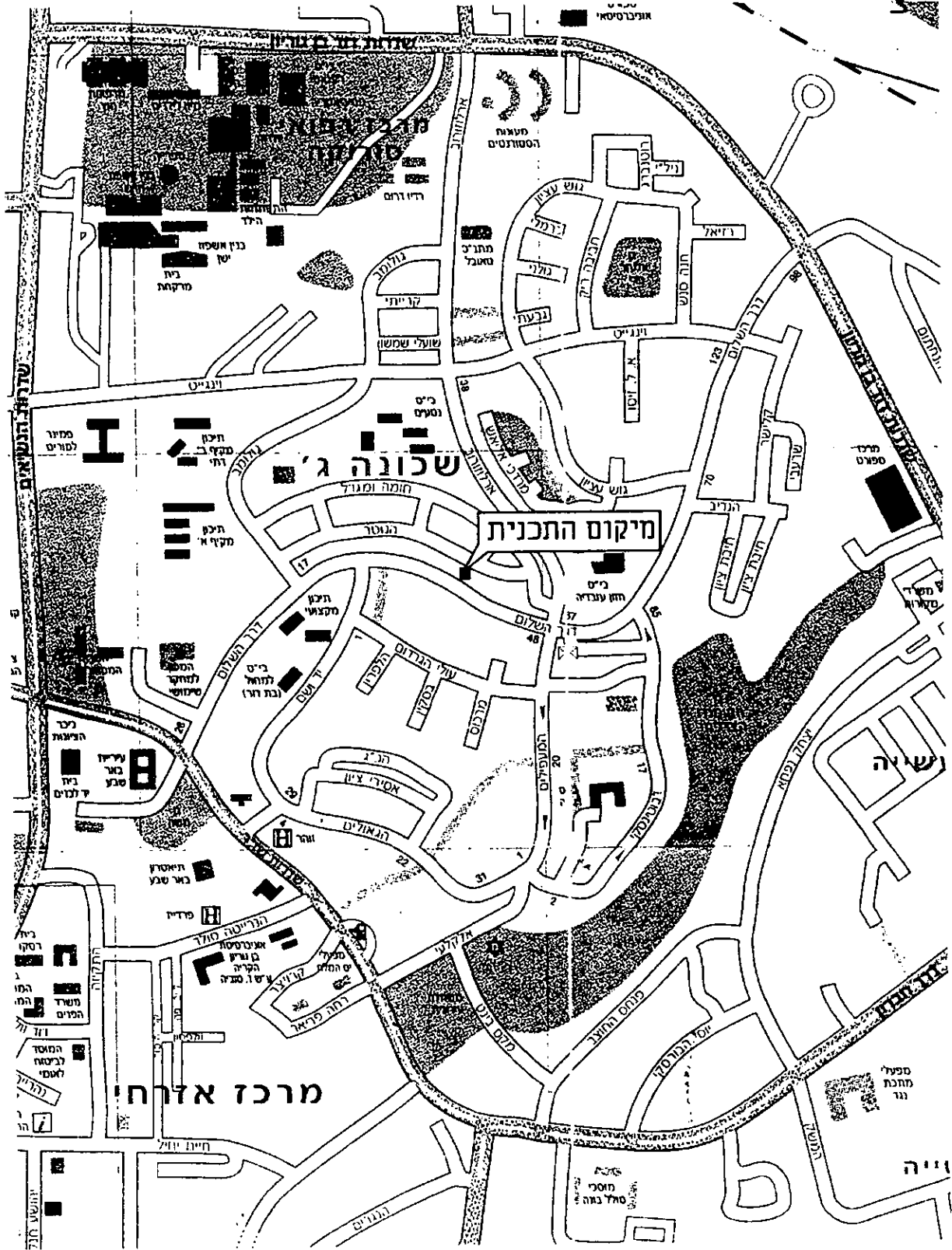
חודשים מרץ/ספטמבר

- בחודשים אלו יושפעו שני מבנים הנמצאים ממערב לתחום התכנית.
- כפי שניתן לראות בתרשים, מבנים אלו יוצללו ע"י המבנה המתוכנן בשעות הבוקר (10:00) בלבד. ניתן לראות בברור כי משעה 12:00 ועד סוף היום אין מצויים מבנים בתחום ההצללה של התכנית.

חודש דצמבר

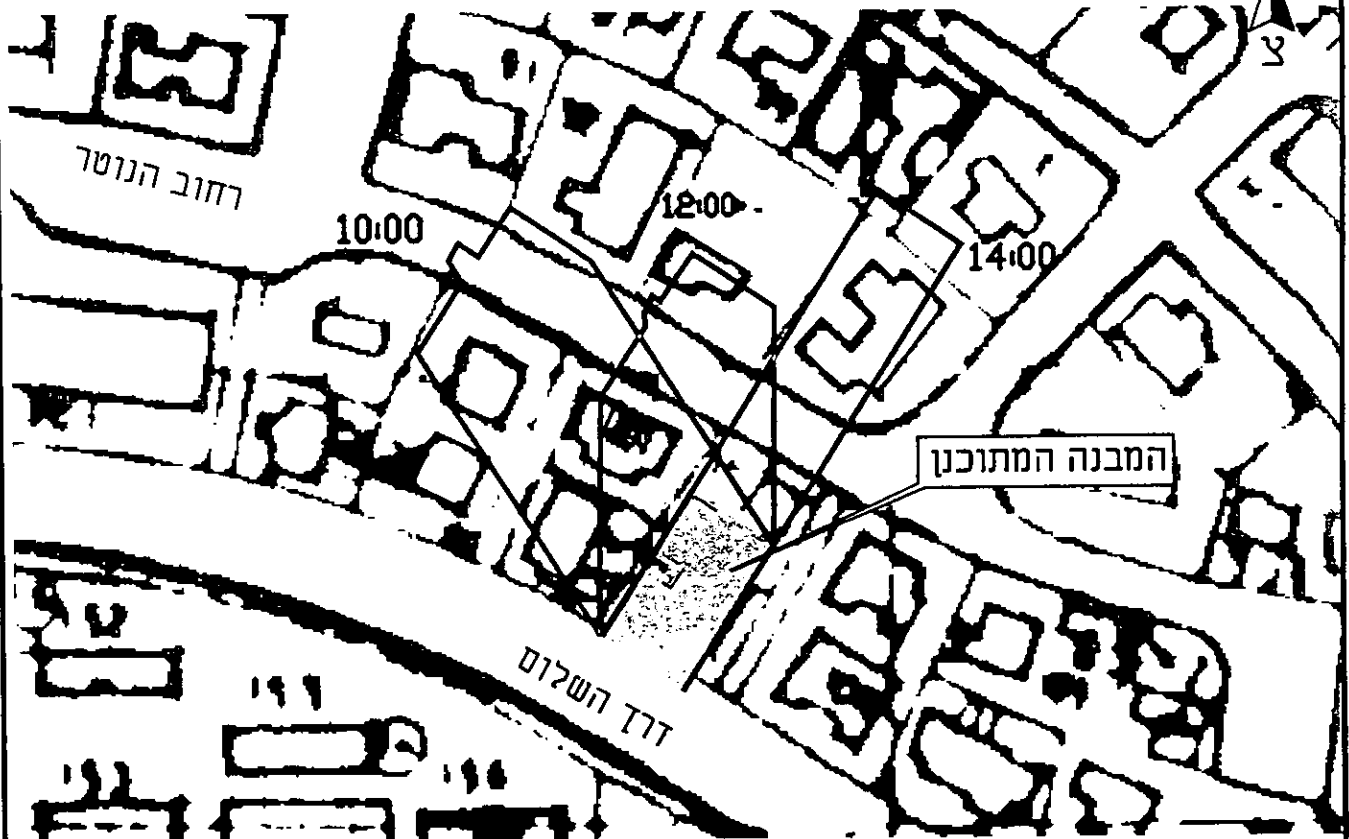
- בחודשי החורף עתידים להיות מושפעים מהתכנית חמישה מבנים הנמצאים מצפון וממערב לתכנית.
- בשעות הבוקר (10:00) יוצללו כל החזיתות של שלושה מבנים, למעט החזית הדרומית של המבנה ברחוב דרך השלום. שניים מהם, בנוסף לחלק מחזיתות צפונית ומזרחית של מבנה נוסף ברחוב הנוטר, יוצללו גם בשעות הצהריים (12:00).
- החל משעה 14:00 יוצלל רק מבנה אחד הנמצא מצפון לתכנית.

תרשים מס' 1: מיקום התכנית
קנ"מ 1:10,000

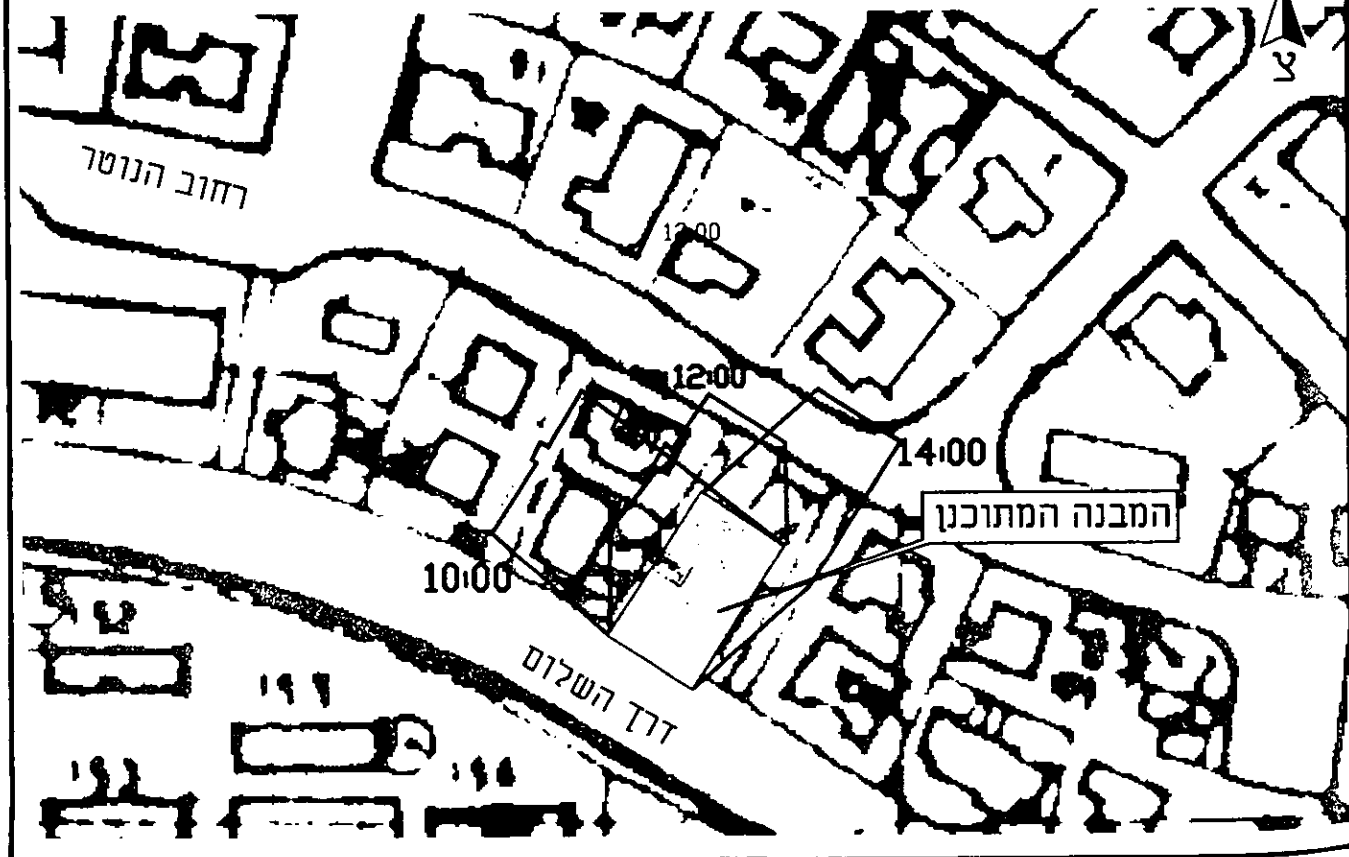


תרשים מס' 2: השתנות הצל השעתית
של המבנה בתכנית. קנ"מ 1:1,250

חודש דצמבר



חודשים מרץ/ספטמבר

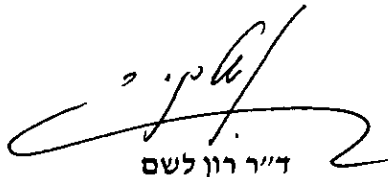


3. סיכום

השפעת הצל שמקורו בתכנית המוצעת בכל ימות השנה, תהיה על חמישה מבנים בלבד. רק שניים מהם עתידיים לקבל יותר משעתיים שמש ביום כתוצאה מהתכנית, וזאת רק בחורף ורק על חלק מהחזיתות.

יש לציין כי במסמך זה נבדקה השפעתו הסגולית של המבנה המתוכנן, ולא נבדקה ההצללה העצמית של המבנים בסביבת התכנית. ייתכן כי מבנים אלו יוצרים הצללה עצמית או מושפעים מהצללת מבנים סמוכים אחרים, כך שהשפעתו של הבניין המתוכנן קטנה מזו המוצגת והיא אינה משנה את כמות שעות ההארה שיקבלו המבנים הסמוכים או שהשפעתו מזערית.

על החתום



ד"ר רון לשם

אשל איכות סביבה ואקוסטיקה

פרוייקטים ופרסומים (רשימה חלקית)

- 1978 חיזוי רעש - שדה תעופה ירושלים
- 1980 תנאי שמיעות במבני חינוך - עיריית ירושלים
- 1984 תסקיר השפעה על הסביבה, איצטדיון - טדי
- 1985 תסקיר השפעה על הסביבה, כביש מס' 9
- 1987 תסקיר השפעה על הסביבה, שער שכס
- 1988 תסקיר השפעה על הסביבה פארק תעשיות דרום מערב
- 1988 ניהול הקמת תחנת ניטור איכות אוויר במבנה העירייה החדש
- 1989 תיזה לדוקטורט - רעש - גורם בתכנון וניהול סביבתי
- 1989 רעש גורם בתכנון וניהול סביבתי - השתתפות ופרסום הכנס הבינלאומי הרביעי לאיח"ס
- 1989 תסקיר השפעה על הסביבה, גן חיות מנחת
- 1991 תסקיר השפעה על הסביבה - כביש מס' 1
- 1992 ניהול הקמת תחנת ניטור איכות אוויר ניידת לעיריית ירושלים
- 1992 ניהול הקמת תחנת ניטור איכות אוויר מיגדל דוד - פרוייקט ממילא
- 1992 תסקיר השפעה על הסביבה - כביש מס' 4
- 1993 תסקיר השפעה על הסביבה - מכון סיהור שפכים האגנים המערביים של ירושלים
- 1993 השתתפות בהכנת מיכרז לפרוייקט המטמנות הארצי עבור המשרד לאיכות הסביבה
- 1993 תסקיר השפעה על הסביבה - מחצבת טייבה
- 1993 הכנת הפרק האקוסטי בבג"ץ עיריית פולון נגד רשות שדות התעופה
- 1994 חוות דעת סביבתית מפעלים, טיפול בצוויים אישיים לאנג'ל, מחצבות שפיר וכו'
- 1994 הכנת חוות דעת סביבתית בנושא אזור תעשייה פסגת זאב (1-13)
- 1994 הקמת תחנת ניטור איכות אוויר בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב
- 1994 פרוייקט ניטור רעש ברמת אפעל ותכנון סוללה אקוסטית
- 1994 תכנון אקוסטי לאיצטדיון חגיגות 3000 לירושלים
- 1994 חוות דעת סביבתית ואקוסטית להרחבת איצטדיון טדי - טריבונה צפונית
- 1994 יועץ אקוסטי למפעל רדמונד אמקור
- 1995 הכנת תכנית אב לעודפי עפר לירושלים
- 1995 תסקיר השפעה על הסביבה לבית עלמין ברכס שורק
- 1995 חוות דעת סביבתית לתחנה מרכזית מזרחית לירושלים

ד"ר רון לשם - C.V

תאריך לידה: 1.6.50.

אזרחות: ישראל.

שפות: עברית, אנגלית.

השכלה

B.Sc. - מדעי האטמוספירה-האוניברסיטה העברית ירושלים, 1977

M.Sc. - מדעי סביבת האדם, מדעי הטבע - האוניברסיטה העברית ירושלים, 1980

Ph.D - מדעי הטבע, רעש ותכנון - האוניברסיטה העברית ירושלים והטכניון חיפה, 1989

נסיון מקצועי

1976-1978 יועץ לשירות לשמירת איכות הסביבה, משרד הפנים

1977-1984 יועץ אקוסטי ליחידה לאיכות הסביבה, עיריית ירושלים

1980-1984 יועץ ליחידות סביבתיות ברשויות מקומיות באמצעות השרות לשמירת איה"ס

1984-1993 מנהל המחלקה לאיכות הסביבה, עיריית ירושלים

1985-1995 חבר הוועדה המייעצת לתקינת רעש, המשרד לאיכות הסביבה

1990-1993 יו"ר הוועדה המייעצת לתקינת רעש, המשרד לאיכות הסביבה

1993-1994 יועץ ממונה על מדיניות סביבתית לעיריית ירושלים

1994- יועץ אקוסטי לתחנה המרכזית החדשה, תל אביב

1994- יועץ ובעל חברה א.ש.ל - איכות סביבה ואקוסטיקה

הדרכה אקדמית

1980-1992 מרצה בקורס אקוסטיקה סביבתית, המחלקה לעיצוב סביבתי, בצלאל

1986-1987 מרצה בקורס אקוסטיקה סביבתית, מדעי סביבת האדם, האוניברסיטה העברית

1992-1994 מרצה בקורס איכות הסביבה העירונית, המחלקה לגיאוגרפיה, האונ. העברית

1992-1994 מרצה בקורס אקוסטיקה סביבתית לאגודת האינג' והארכיטקטים בישראל

1994-1995 מרצה בבית ספר להנדסאים - אורט

- 1996 הכנת חוות דעת סביבתית להיתרי בניה לתחנה מרכזית וזמנית אגד - ירושלים
- 1996 הכנה, תכנון וניהול של פרויקט עודפי עפר לירושלים
- 1996 הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לכביש עוקף ואלאגיה
- 1996 הכנת תסקיר השפעה על הסביבה למחצבת שפיר
- 1996 הכנת תסקירי השפעה על הסביבה לאזורי התעסוקה והמלאכה מודיעין
- 1997 תסקיר השפעה על הסביבה "חוף צפוני טבריה"
- 1997 תסקיר השפעה על הסביבה וליווי סביבתי לתכנית התיירות בחוף פלמחים.
- 1997 הכנת תסקירי השפעה על הסביבה לאזורי התעסוקה והמלאכה מודיעין
- 1997 תסקיר השפעה על הסביבה וליווי סביבתי ל"פארק 3000" - פארק אירועים המוניים ירושלים.
- 1998 תסקיר השפעה על הסביבה "מע"ר מודיעין"
- 1998 תסקיר השפעה על הסביבה מנחת מטוסים מצפה רמון.
- 1998 יעוץ, תכנון וליווי סביבתי לתכנית הפיתוח והבינוי "מלכת הקריות"
- 1998 יעוץ סביבתי וחוות דעת סביבתית לתכנית "ישראל הקטנה".

לשכת התכנון המחוזית
03-12-03
מחוז הדרום

דף הסבר

התכנית מציעה הפיכת מגרש המיועד למגורים א' למגרש המיועד למגורים מיוחד .
המגרש ממוקם על רחוב השלום בשכונה ג'. הוראות התכנית תואמות את הוראות
תכנית הצל שהוגשה לוועדה זה מכבר קרי:

1. בניה בגובה של כ- 9 קומות לאורך רחוב השלום .
 2. אפשרות בניה מיועדת לדירות קטנות בגודל מקסימלי של כ- 50 מ"ר נטו.
התכנית מאפשרת דירות של 4 חדרים זמעלה המשולבות עם דירות של 50 מ"ר .
קו הבנין הקדמי נקבע תוך מתן אופציה עתידית להרחיב את רח' השלום לזכות
דרך כוללת של 24 מ'.
- תכנית זו מאפשרת ע"י איחוד מגרשים בהסכמת בעלים היות ושני המגרשים
ראה מצב קיים בבעלות אבי שגיא בע"מ .

משרד הפנים נוחח דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
128/14/03/5
הודעה הכנת מס. 5
הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/9/01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5
128/14/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5042
מיום 24/9/01

לשכת התכנון המרחבית
03-12-2001
מחוז הדרום

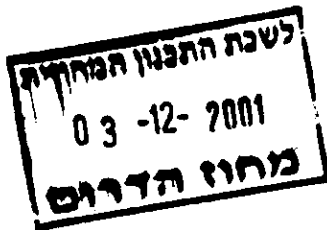
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 128/108/03/5

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/108/03/5
איחוד מגרשים בהסכמת בעלים

- תקנון -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	שכונה ג' באר - שבע
גוש:	38029
חלקה:	94, 95, 130 (חלק), 132 (חלק)
שטח התכנית:	1,130 מ"ר
היזום:	א. שגיא ייזום והשקעות בע"מ ת.ד. 2069 ירושלים 91020
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616)
בעל הקרקע:	א. שגיא ייזום והשקעות בע"מ ועיריית באר-שבע
תאריך:	07.09.97
עדכון:	18.03.98
עדכון:	12.02.99
עדכון:	29.06.99
עדכון:	25.11.99
עדכון:	30.04.00
עדכון:	28.07.00
עדכון:	24.08.00
עדכון:	15.10.00



1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 128/108/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/108/03/5, איחוד מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לאזור מגורים מיוחד ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה וע"י איחוד מגרשים בהסכמת בעלים.

3. ציונים בתוכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

- א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
- ג. המהווים חלק בלתי נפרד התכנית.
- ד. נספח בינוי מנחה. (להלן נספח א')
- ה. נספח תנועה מנחה. (להלן נספח ב')
- ו. נספח השפעת צל. (להלן נספח ג')

5. חניה - החניה תהיה בגבולות המגרש עפ"י תקן החניה בתוכנית מתאר באר - שבע.

6. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית משנה את תכנית מס' 3/108/03/5 בתחום גבול תכנית זאת.

7. חלוקה ורישום - חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8. תכליות ושימושים

אזור מגורים מיוחד - מיועד לבניית מבנה מגורים ובו דירות בגדלים שונים, לפחות 50% מיח"ד תהיינה בהיקף של 4 חדרים ומעלה.

דרכים - ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, למעבר תשתיות עירוניות ותת קרקעיות.

9. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

10. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית פיתוח לרבות הסדרי תנועה והסדרי חניה .
- ב. היתר בניה מותנה בהריסת כל המבנים המיועדים להריסה בגבול התכנית .
- ג. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון.

11. עיצוב אדריכלי

- א. תוגש תכנית אשר תבטיח קיום חומרי גמר איכותיים לפי האפשרויות הבאות :
 1. חוץ - פסיפס קרמי , קרמיקה , גרניט פורצלן , אבן שיש , קירות מסך מזכוכית .
 2. לובי כניסה ומעברים יחופו בחומרים עמידים קרי שיש, אבן קרמיקה לפחות עד גובה 1.20 מ'.

12. השתלבות המבנה עם הסביבה העירונית

- א. המבנה ידורג כלפי הרחוב מבחינה אופקית כך שתיווצר מעין רחבת כניסה כהתרחבות של דרך השלום (ראה נספח א'), רחבה זו תשתלב עם המדרכה הסמוכה מבחינת שימוש חומרים ואופי.
- ב. יוקצו לפחות 15% משטח המגרש לגינון , ריצוף (ניתן גם כקומת עמודים מפולשת) מעבר לשטחים המיועדים לחניה ורמפות כלי הרכב.
- ג. לא יופנו חדרי שרות לרח' השלום.

13. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי - כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות .

- 13.1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר .
- 13.2. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 13.3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
- 13.4. חשמל - הוראות בינו ופיתוח
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים , בקרבת קוי חשמל עיליים , ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה .

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

לשכת התכנון המחוזית
03-12-2001
מחוז הדרום

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום .
אסור להתקין מתקני דלק או מתקני דלק , לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין .

14.א . טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

הערות	מרוחים במ'			מס' קומות	מס' יח"ד	שטח בניה למבני עזר במ"ר	שטח מקס' לבניה בקומה ב- %	ייעוד
	אחורי	צדדי	חזית					
במקרה של בית דו משפחתי נחשב הבנין כאחד לגבי המרווח הצדדי	8.00	4.00	6.00	1 או קוטג'	1	8.00	25	מגורים א'

14.ב . טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מוצע

הערות	קוי בנין			מס' קומות מירבי	תכסית שטח מרבית במ"ר	שטחי בניה במ"ר				מס' יח' מרבי	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור	
						סה"כ שרות עיקרי	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
							מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה					מתחת מפלס כניסה
1 2 3	ק'	צ'	א'	1 תת קרקעי 9 + קרקעי קומות + קומות גג	430	4595	1135	720 לחניה 60 ליתר השימושים סה"כ 780	2680	-	26	822	1	מגורים מיוחד

- הערות : 1. שטח שרות מתחת למפלס הכניסה לחניה ולשרותים טכניים .
2. קומת הגג תשמש למתקנים טכניים וחדרי שירות במסגרת שטחי השרות להלן .
3. מס' הקומות כולל קומות עמודים מפולשת .

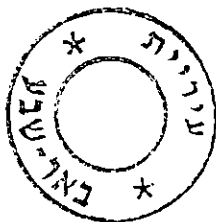
15. שלבי ביצוע התוכנית - התכנית תבוצע בשלבים תוך 5 שנים מיום מתן אישורה .

לשכת התכנון המחוזית
03-12-2001
מחוז הדרום

16. אישורים

שרשבסקי-מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 11 באר-שבע 84894
טלפקס 07-6270689, 6272427

..... חתימת המתכנן



א. שניא
2.12.01
אבישג אבטובי
מנכ"ל
עזר לית באר-שבע

..... חתימת בעל הקרקע

א. שניא
יוזם והשקעות בע"מ

..... חתימת היזם