

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 22.09.2014
 נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 210/102/02/5
שם תוכנית: מתחם מגורים, שדרות טוביהו באר שבע

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: ת. מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>8/9/14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><u>2/10/14</u> תאריך</p> <p style="text-align: center;">נושך הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית בשטח של כ-35 דונם, ממוקמת בשכונה ט' בבאר שבע בצומת הרחובות בית אל ושדרות טוביהו, בסמיכות לקניון באר שבע. על שטח התוכנית חלה תוכנית מאושרת 20/115/03/5, אשר יעדה את המגרש למלונאות ונופש.

בהתאם למדיניות העירייה לחיזוק שדרות טוביהו החוצה את העיר ומסמן קו התפתחות ממרכז העיר, התכנית באה להוות נדבך נוסף לצד הקניון ומוקדים עירוניים נוספים, לחיזוק המערכת העירונית בכלל והשכונתית בפרט.

בהתאם, תוכנית הבינוי מגדירה 4 מגדלי מגורים בגובה 31 קומות כל אחד, בארבעת קרנות המגרש ומבנים היקפיים בגובה 5 קומות, התוחמים חצר מרכזית לרווחת הדיירים במתחם הכוללת: מרכז ספא, בריכת שחיה, מועדון דיירים ובנוסף שלוש כיתות מעון בקומת הקרקע לטובת דיירי המתחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית
210/102/02/5	מתחם מגורים, שדרות טוביהו באר שבע	מספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
35.39 דונם	מספר התוכנית	שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב	תאריך עדכון המהדורה		
27.02.14	תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק	היתרים או הרשאות		
לא רלוונטי	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה		
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
לא				

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
- | | |
|---------|--------------|
| 178,480 | קואורדינטה X |
| 573,168 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות בית אל ושדרות טוביהו בבאר שבע.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית באר שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות באר שבע
 - שכונה ט' שדרות טוביהו פינת רחוב בית אל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38081	מוסדר	חלק מהגוש		67,92
38110	מוסדר	חלק מהגוש	11,10,9,6,5,4,3	12
38112	מוסדר	חלק מהגוש		32,31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/08/1976	2247	כפיפות	• כפיפות	תמ"א 3
30/07/1986	3366	כפיפות	• כפיפות	תמ"א 23
27/12/2005	5474	כפיפות	• כפיפות	תמ"א 35
12/06/1980	2634	שינוי יעוד קרקע ואחוזי הבניה.	• שינוי	20/115/03/5
28/11/1991	3948	שינוי יעוד קרקע	• שינוי	57/102/02/5
12/12/1991	3654	שינוי יעוד קרקע	• שינוי	57/102/02/5 א'
12/03/1970	1610	שינוי יעוד קרקע	• שינוי	102/02/5
12/01/2009	5899	שינוי יעוד קרקע	• שינוי	95/115/03/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	י.א. ישר אדריכלים	18.07.2013	ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	י.א. ישר אדריכלים	25.06.2013	1	ל"ר	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	י.א. ישר אדריכלים	18.07.2013	1	ל"ר	1:250 1:500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח מנחה
	ועדה מחוזית	אופק הנדסה	17.07.2013	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
								נספח השלמות בהיבטים אקלימיים סניבתיים לבחינת פוטנציאל הצללה והסתרת קרינת שמש ישירה ופוטנציאל הגברת רוחות הרקע והפרעה לתנאי אדם-בדיקת CFD
	ועדה מחוזית	ד"ר יוסף סוקר	20.08.2012	1	39	1:500	מנחה	נספח לעבודות עפר
	ועדה מחוזית	ש. גלבע, י. גלר	10.2012	ל"ר	20	ל"ר	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	ש. גלבע, י. גלר	20.03.2011	1	ל"ר	1:1500	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	אילן אזוט	29.10.12	ל"ר	2	ל"ר	מחייב	נספח טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yanir.saban@gmail.com	08-6450633	050-2719500	050-2719500	רחוב ברכיה 2 להבים, ת.ד. 146	מס' תאגיד 514299189	לאקי קאנטרי א-ב בע"מ	037169539	יניר סבן	-	-	-	-	-	-

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
												לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
yanir.saban@gmail.com	08-6450633	050-2719500	08-6264333	רחוב ברכיה 2 להבים, ת.ד. 146	514299189	לאקי קאנטרי א-ב בע"מ	יניר סבן	037169539	-	-	-	בעלים
	08-6264250		08-6463807	רחוב התקווה 4, באר שבע		רשות הפיתוח (באמצעות מנהל מקרקעי ישראל)						בעלים
	08-6280244			כיכר מנחם בגין 1, באר שבע		עיריית באר שבע						בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
mail@a-yashar.com	03-6209633	054-4230480	03-6203220	טריגורחובסקי 18 תל אביב	511573065	י.א. ישר אדריכלים בע"מ	אבנר ישר	05408871	39815	אבנר ישר	אדרי	עורך ראשי
azutar@netvision.net.il	08-6497574		08-6499959	מרכז הנגב 19 באר שבע		א.א.ג. אוזט בע"מ	אוזט אילן	67728584	406	אוזט אילן	מודד מוסמך	מודד
ilan@ofec-eng.co.il	03-6486433	050-5245481	03-6477083	הברזל 38 ת"א	514024967	אופק הנדסה בע"מ	אילן מרכוס	50700236	24709	אילן מרכוס	מהנדס	יועץ תנועה
Ariel@asedra.co.il	09-7407402	052-3354241	09-7407401	ת.ד. 25 הוד השרון 45100			אריאל סדרה	23558299	3805	אריאל סדרה	אדריכל	יועץ פיתוח

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבני היקפי	מבנה בגובה 5 קומות המהווה דופן תורחמת למתחם ומגדיר את גבולות החצר המרכזית. הבניה במבנין זה תהייה בניה טורית. קומת המגורים האחרונה תהייה בנסיגה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתחם מגורים בשדרות טוביהו פינת רחוב בית אל בבאר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"אזור מלונאות (אכסון מלונאי)", ליעוד "מגורים ד3".
2. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
3. קביעת התכליות והשימושים המותרים.
4. קביעת שטחי הבניה למטרות עיקריות (כולל שטח מעונות יום) בהיקף של 62,125 מ"ר מתוכם 6,750 מ"ר עבור מרפסות. קביעת שטחי השירות בהיקף של 25,700 מ"ר על קרקעי.
5. קביעת מספר יחידות הדיור במתחם, סה"כ 450 דירות.
6. קביעת שטח לשלוש כיתות מעון יום ולבריכת שחיה לתושבי המתחם.
7. קביעת הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי ומגבלות בניה.
8. קביעת הגובה המותר לבניה עד 31 קומות ועוד קומות טכניות, סה"כ 121 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 2 קומות תת קרקעיות מתחת הכניסה הקובעת.
9. קביעת הנחיות סביבתיות.
10. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
11. קביעת הנחיות למתן היתרי בניה.
12. קביעת קווי בניין בתחום התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	35.390 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתוך סך כל השטחים העיקריים, 6,750 מ"ר למרפסות בלבד.	62,125		+62,125	0	מ"ר	מגורים
	450		+450	0	מס' יחיד	
			-240	240	חדרים	תיירות /
			-15,887	15,887	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	זיקת הנאה למעבר רגלי	תאי שטח	יעוד
100		100	מגורים ד3'
		200-204	שטח ציבורי פתוח
		300-302	דרך קיימת
		400-403	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מחצית מזרח		מחצית מערב	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
55.21%	19,540 מ"ר	57.62%	20,391 מ"ר
6.87%	2,430 מ"ר	8.32%	2,944 מ"ר
33.66%	11,910 מ"ר	33.60%	11,890 מ"ר
4.26%	1,510 מ"ר	0.36%	127 מ"ר
		0.10%	38 מ"ר
100%	35,390 מ"ר	100%	35,390 מ"ר

↓

מגורים	שטח ציבורי פתוח	דרך קיימת	דרך מוצעת	סה"כ
57.62%	8.32%	33.60%	0.36%	100%
20,391 מ"ר	2,944 מ"ר	11,890 מ"ר	127 מ"ר	35,390 מ"ר
38 מ"ר				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'3' (תא שטח 100)	
4.1.1	שימושים	
א.	<p style="text-align: center;">קומות מתחת למפלס הכניסה: חניה, פריקה וטעינה, מתקני מחזור, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים. יותרו שימושים לרווחת הדיירים בקומת המרתף העליון כגון חדר כושר, מועדון דיירים ובית כנסת.</p>	
ב.	<p style="text-align: center;">קומת הכניסה: השימושים הבאים לדיירים בלבד: מחסנים, ספא, בריכת שחיה, ומעונות יום.</p>	
ג.	<p style="text-align: center;">קומות מגורים: דירות מגורים בלבד.</p>	
ד.	<p style="text-align: center;">קומה טכנית: ח. מכוונת מעלית, ח. מכוונת מיזוג אוויר, מאגר מים, מתקנים טכניים וכיוצ"ב.</p>	
4.1.2	הוראות	
א.	זכויות בניה	<p>1. סך כל שטחי הבניה העיקריים לא יעלה על 62,125 מ"ר. סך כל שטחי השירות העל קרקעיים לא יעלה על 25,700 מ"ר. בנוסף תותר הקמת שתי קומות חניון בשטח כולל של 39,740 מ"ר.</p> <p>2. מתוך סך כל השטחים העיקריים 6,750 מ"ר ישמשו למרפסות בלבד. שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.</p> <p>3. לא תותר כל סגירה של המרפסות המקורות. תריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.</p> <p>4. מתוך סך כל השטחים העיקריים 1000 מ"ר ישמשו לשימושים לרווחת הדיירים (כגון ספא, מועדון דיירים וכו'), 375 מ"ר ישמשו לשלוש כיתות מעון. שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו.</p> <p>5. תותר הקמת עד 450 יחידות דיור בכל שטח המתחם. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.</p> <p>6. תתאפשר כניסה רגלית לפרויקט מרחוב טוביהו.</p>
ב.	בינוי	<p>1. בשטח המתחם תותר הקמת ארבעה מגדלים ושלושה מבנים היקפיים המגדירים את דפנות המתחם.</p> <p>2. העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי ובכל מקרה לא יפחת המרחק בין המגדלים מ-30 מ'.</p> <p>3. הבינוי במתחם יהיה סביב גן מרכזי, כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של הגן יקבעו בתוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 לאישור הוועדה המקומית.</p>
ג.	גובה ומספר קומות	<p>1. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ', מפני רצפה לפני רצפה.</p>

<p>2. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מ'.</p> <p>3. בכל אחד מארבעת המגדלים תותר הקמת 30 קומות למגורים, מעל קומת הקרקע שה"כ 31 קומות ועוד קומות טכניות על הגג.</p> <p>4. בכל אחד משלושת המבנים ההיקפיים תותר הקמת 5 קומות מעל קומת הקרקע. קומת המגורים האחרונה תהיה בנסיגה כלפי החצר המרכזית, במבנה ההיקפי הדרומי יוקמו שלוש כיתות מעון בשטח של 125 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר חצר רציפה לכל מעון על סך כל שטח של דונם אחד.</p> <p>5. לא יותרו דירות גן לכיוון רח' טוביהו.</p> <p>6. תותר הקמת קומת גלריה בקומת הכניסה עבור מתקנים טכניים ומחסנים לדיירים.</p>		
<p>חזיתות</p> <p>1. חזיתות המגדלים יחופו באבן ו/או בזכוכית. יותר שילוב של חומרים אחרים כגון אלומיניום ו/או פלדה מאיכות גבוהה.</p> <p>2. לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.</p> <p>3. לא תותר הרכבת מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הביניין.</p> <p>4. תותר בניה בשלביות. המבנים יבנו ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה שתוגש כתנאי להוצאת היתר הבנייה הראשון (ראה סעיף 6.1).</p> <p>גגות</p> <p>1. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו או יכוסו באבן בהירה, דק או בחצץ בגוון בהיר.</p> <p>2. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות וכן אנטנות על הגגות בלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסותרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.</p> <p>3. במבנים ההיקפיים, תותר הצמדת הגגות לדירות שמתחתיהן.</p> <p>4. במבנים ההיקפיים, תתוכנן הסתרה של המתקנים הטכניים על הגג. יתרת שטח הגג העליון אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>5. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המגדלים, בתנאי שישולבו כחלק מעיצוב החזית החמישית.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>ד.</p>
<p>כללי</p> <p>תוכנית הפיתוח תכלול התייחסות לסביבה הגובלת עם המתחם כולל התחברות פיזית לגרנד קניון באר שבע, השצ"פ לאורך רח' טוביהו ורח' בית אל, כולל פתרון עבור המדרכות וכיכר התנועה.</p> <p>צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של הגן המרכזי ייקבעו בתוכנית</p>	<p>פיתוח</p>	<p>ה.</p>

<p>פיתוח שתצורף לבקשה להיתר הבניה הראשון. ראה סעיף 6.1 בנושא. מפלסי ה 0.00 של הבניינים יהיו בגובה +276.00 למעט הבניינים הגובלים ברח' בית אל (כפי שמסומן בנספח בינוי ופיתוח), זאת בכדי להבטיח עד כמה שניתן שמפלסי הכניסה לבניינים יהיו זהים למפלסי המדרכות הגובלות בפרויקט.</p> <p>נטיעות</p> <p>1. עומק בית הגידול לעצים לא יפחת מ-1.5 מ' אדמה גננית. לא תותר הבלטות בתי גידול מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>2. סימון העצים לנטיעות יעשה בתוכנית הבינוי והפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>מעברים</p> <p>1. ניתן יהיה לקרות מעברים בין המגדלים/ המבנים בקולונדה נפרדת ו/או כחלק מהמבנה.</p> <p>2. שטחי הקולונדות יכללו בסך שטחי השירות המפורטים בסעיף 5 לתוכנית זו. היקף השטחים לקולונדות יהיה 1700 מ"ר.</p> <p>3. גובה המעברים לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>4. חומרי הקירוי והריצוף יהיו אחידים באופן המבטיח המשכיות ורציפות בין חלקי הגן.</p> <p>5. פתחי האיוורור של החנייה התת קרקעית ישולבו בפיתוח המגרש.</p> <p>צמחיה</p> <p>הצמחיה במתחם תהיה צמחיה מקומית וחסכונית במים. עצים בשטח הגן יהיו עצים בוגרים ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>חדרי טרנספורמציה ותקשורת</p> <p>הפתרון עבור תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק, ותקשורת ינתנו בתחום המגרש ויוצגו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>בריכת שחייה</p> <p>1. בחיבור הבריכה אל מערכת המים יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.</p> <p>3. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימוע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>חלחול</p> <p>פתרון חלחול מי נגר בתחומי המגרש, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים, יובא לאישור מהנדס העיר. מי נגר מגגות מבנים, נגר עילי משטחים מרוצפים, שטחי גינון, מי מזגנים יאספו בתחום המגרש וינוקזו למתקני חילחול בתאים ובאישור מהנדס העיר.</p>		
--	--	--

--	--	--

שם ייעוד: שצ"פ (תאי שטח 200-204)	4.2
שימושים	4.2.1
פיתוח סביבתי אינטנסיבי הכולל נטיעות עצים, חורשות, שדרות, גינון, ריצופים וחיפוי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל, רחבות, שבילי אופניים, התקנת פרגולות, מתקני משחקים ומתקני כושר, קירוי קל מעל מגרשי משחקים, התקנת ספסלים, תאורה ומופעי מים (מזרקות).	א.
שם ייעוד: דרכים (תאי שטח 300-302, 400-403)	4.3
שימושים	4.3.1
דרכים ע"פ הגדרתם בחוק.	א.
תשתיות.	ב.
פיתוח סביבתי.	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ²	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדו"ם (נטו)	מספר יחידים ³	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה מ"ר		מסל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	קדמי- ימני (להרחב בית אל)	קדמי (לשדרות טוביהו)	מתחת לבנייה						מעל לבנייה	מתחת לבנייה הקובעת			
קווי הבנין כמסומן בתשריט	קווי הבנין כמסומן בתשריט	קווי הבנין כמסומן בתשריט	2	31	121	35%	23	450	653%	127,565	36,000 חנייה שמושיים אחרים 3,740	19,540	100	מגורים ד'3
												62,125	25,700 ⁶	

- ¹ קווי בנין על קרקעים ותת קרקעים.
- ² 121 מ' מעל פני השטח / 397 מ' מעל פני הים. גובה מירבי כולל מתקנים טכניים 127 מ' מעל פני השטח / 403 מ' מעל פני הים.
- ³ לא תותר תוספת של יחידות דיור. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- ⁴ לא כולל קומות טכניות
- ⁵ מתוך סך כל השטחים העיקריים 6,750 מ"ר יהיו למרפסות מקורות, 1000 מ"ר לשימושים לרווחת הדיירים כגון ספא, מועדון, מכון כושר וכדומה ו- 375 מ"ר ישמשו לשלוש כיתות מעון. שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- ⁶ מתוך סך כל שטחי השירות, 1700 מ"ר יהיו לקילונדות.
- ⁷ ניתן יהיה לנייד שטח שירות תת קרקעי בין השימושים השונים במסגרת הבקשה להיתר בניה, ללא שינוי נכס שטחי השירות התת קרקעיים המותרים.

10.09.14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 15 מתוך 21

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה	
1.	היתר הבניה יינתן על ידי הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
2.	היתר בניה ראשון במתחם ינתן לאחר אישור מהנדס העיר והוועדה המקומית לתוכנית בניו, עיצוב אדריכלי ופיתוח. התוכנית תתוכנן תוך התאמה לאקלים המדברי ותכלול את הרחובות הגובלים במגרש. התוכנית תתייחס לנושאים הבאים: עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנה, עקרונות השילוט וחתכי בניין טיפוסיים, דרכים ומדרכות, חניות, דרכי גישה לרכב חירום והצללה ולרכבי שירות, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, גדרות, מעקות, מדרגות ופיתוח שטח, גינות ונטיעות, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, פתחי איורור החניה התת קרקעית ושילובם בפיתוח המגרש, מעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ציבורית, אלמנט הצללה ופתרון אשפה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית. תוכנית הפיתוח תתייחס לכל הגן המרכזי ותראה את השתלבותו עם המבנים באופן הומוגני, היוצר חזות אדריכלית אחידה ושלמה. כמו כן תוכנית הפיתוח תכלול התייחסות לסביבה הגובלת עם המתחם לרבות התחברות פיזית לקניון, לשצ"פ, לרח' בית אל כולל הפתרון עבור המדרכות וכיכר התנועה.
3.	תנאי להיתר בניה למגדלים בשטח התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המבנה.
4.	היתר בניה למבנה המגורים הראשון יכלול תכנון מלא של הגן המרכזי ושבילי הגישה אליה. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים יהיה השלמת פיתוח החצר הפנימית ושבילי הגישה אליה, בהיקף אשר יתואם עם מהנדס העיר.
5.	תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר מול היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.
6.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב – תהיינה תת קרקעיות.
7.	הפרויקט יתנקז לכיוון רח' בית אל, לצורך כך יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה תכנון קו הניקוז ברח' בית אל וחיבורן לפרויקט. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של קו הניקוז ברח' בית אל.
8.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנון השצ"פ הגובל עם שדרות טוביהו. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה פיתוח השצ"פ בפועל.
9.	תנאי להיתר בנייה ו/או חפירה יהיה צרוף חו"ד סביבתית וקבלת אישור נציגי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.
10.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת "נספח ליישום עקרונות לבנייה ירוקה", אשר יציג את מפרט האמצעים והפעולות שינקטו, כולל-ההתייחסות להחדרת מי נגר, חסכון בצריכת מים שפירים, חסכון בצריכת אנרגיה, טיפול בפסולת ומחזור, ניצול מיטבי של שטחי התכנית ועוד כיו"ב, היבטים מתחומי הבנייה הירוקה.
11.	במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוצגו פתרונות נגישות בתחומי המגרש לרבות השטחים הפתוחים, הכל בהתאם לתקנות התקפות.
12.	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה ביצוע בפועל של כל הסדרי התנועה הנדרשים לצורך הקמת הפרוייקט כמפורט בנספח התנועה. בכלל זה, מעגל התנועה ברחוב בית אל.
13.	היתרי בנייה למבנים ציבוריים כגון: מעונות יום, מתקני ספורט, בריכת שחייה וכו' יינתנו בתנאי חוות דעת משרד הבריאות.
14.	תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת אמצעים לצמצום ומיתון פוטנציאל הגברת רוחות הרקע ופירוט אמצעים למיתון הגברת רוחות הרקע, לאישור המחלקה לאיכה"ס בעיריית באר שבע. יש לערוך בדיקת הצללה מלאה על חזיתות, גגות, שטחים פתוחים בשטח התוכנית (ביחס לדרישות תקן 5281 למבני מגורים, סעיף 1.1.2) ובדיקת הצללה על חזיתות דרומיות וגגות של שורת 4 המבנים מצפון לתכנית, בשדרות טוביהו. הנספח יצורף לבקשה להיתר בניה. יש לערוך בדיקת אנליזת CFD לניתוח משטר הרוחות בשטח התוכנית (ביחס לדרישות תקן 5281 למבני מגורים, סעיף 5.1) לשם איתור נקודות סיכון/אי נוחות מוגברות והצגת אמצעים לפתרון כגון: מיתון רוח ע"י נטיעת עצים, בניית פרגולות, גגונים ואלמנטים ממתני רוח כנדרש.

15. כתנאי להיתר הבניה, יוגש לוועדה המקומית תכנון מפורט, כחלק מחקירת הקרקע להנחיות הביטוס ע"י יועץ הקרקע והקונסטרוקטור הפרמטרים לסיווג הקרקע לקביעת התכן הנדרש כמפורט בת"י 413, דהיינו 2 קידוחי ניסיון לעומק 20 מ' שיכללו:

א. בדיקות דירוג;

ב. בדיקות פלסטיות;

ג. בדיקות SPT.

6.2. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.3. זיקת הנאה

בתא שטח מס' 100 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל כמסומן בתשריט, זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

6.4. תנועה חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה לכל יחידת דיור לא יפחת מ 1.5 מקומות חניה.

ב. החניה תהיה תת קרקעית. לא תותר חניה עילית למעט חניה תפעולית, באישור מהנדס העיר.

6.5. פיתוח תשתיות

א. כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים. ניקוז המרזבים יהיה תת קרקעי בלבד.

ב. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

6.6. חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.7. הוראות איכות הסביבה	
א.	<p>מניעת מטרדי זהם אוויר</p> <p>1. במרתפי חניונים מעל 50 מקומות, יותקנו אמצעי אוורור מאולץ כולל התקנת מערכת גלאי CO שתחובר למערכת האוורור.</p> <p>2. פתח האוורור של החניונים שיאווררו באוורור מאולץ ימוקמו במרחק מירבי שלא יקטן מ-10 מ' מפתחי דירות.</p>
ב.	<p>מניעת מטרדי רעש</p> <p>הפעלת מערכות מכאניות בתחומי התכנית יבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התש"ן, 1990.</p>
ג.	<p>בניה ירוקה</p> <p>תכנון המבנים בשטח התכנית יעשה מתוך שאיפה ליישום העקרונות לבנייה ירוקה ומתוך התייחסות לתנאי האקלים באזור ובהתאם למגבלות תנאי המגרש, ויכול, בין היתר, ההיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בידוד תרמי משופר למבנים והבטחת נוחות תרמית. - שימוש וניצול אנרגיה סולארית. - אמצעים לצמצום חסכון האנרגיה לתאורה, מיזוג אוויר וכו'. - מתן פתרונות לאוורור טבעי. - הצללה מירבית של שטחי ציבור, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים. - אמצעים לחסכון במים שפירים. - אמצעים לשימוש חוזר במי מזגנים להשקייה. - שימוש בצמחיה חסכונית במים. - מחזור פסולת.
ד.	<p>פסולת ביתית</p> <p>1. פינוי הפסולת הביתית מקומות המגדלים יעשה באמצעות מצנחות אשפה שיובילו את האשפה לחדרי האשפה.</p> <p>2. פינוי הפסולת הביתית מהמבנים ההיקפים יעשה באמצעות מטמנות אשפה, אשר ישולבו בפיתוח לאורך הרחובות טוביהו ובית אל ולאורך כביש הגישה לחניון.</p> <p>3. פינוי אשפה ממועדון הדיירים ובריכת השחיה יעשה דרך כביש גישה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>4. חדרי האשפה יתוכננו בקומת הקרקע או קומת המרתף של המגדלים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מחלקת התברואה של עיריית נאר שבע.</p> <p>5. בתחומי המבנה ובסמוך לחדרי האשפה יותקנו מתקנים ומיכלים להפרדת אשפה ברת מחזור.</p>
ה.	<p>מניעת מפגעי איכות סביבה במהלך תקופת הבנייה וההקמה</p> <p>1. מניעת מטרדי רעש בשלב ההקמה</p> <p>א. הקבלן המבצע יתחייב לעמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) התשלי"ט 1979. לצורך כך ישתמש הקבלן בצידוד תקני בלבד לעבודות כרייה, חפירה ובנייה.</p> <p>ב. הקבלן המבצע יתחייב גם לעמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשמ"ג 1992.</p> <p>ג. הקבלן המבצע יתחייב לעמוד בהנחיות האגף למניעת רעש במשרד לאיכות הסביבה (מסמך מיום 7/4/02) לפיהן נקבע כי- "ממליצים לקבוע רעש בלתי סביר מאתרי בנייה הוא רעש, שמפלסו עולה על מה שהוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990, בתוספת 20 db (הפחתת רעש חוץ-פנים של חלון סגור)..."</p> <p>ד. באם מפלסי הרעש נגיף עבודות הבנייה יחרגו מהערכים הנ"ל, ינקוט הקבלן באמצעים אקוסטיים להבטחת עמידה בקריטריון.</p> <p>ה. מניעת זעזועים ורעידות – הקבלן המבצע יתחייב למנוע מפגעי רעידות וזעזועים במבנים הסמוכים לאתר החפירה והבנייה ולהבטיח עמידה בתקן הגרמני din 4150.</p> <p>2. מניעת מטרדי אבק וטיפול בעפר בשלב ההקמה</p>

<p>א. יש לבנות קיר בגובה 2.0 מטר לפחות מסביב לשטח החפירה והבנייה לפני התחלת החפירה. הקיר יבנה מפח או דומה, בהיקף האתר על פי הנחיית מהנדס העיר.</p> <p>ב. המשאיות העמוסות המגיעות/יוצאות מהאתר יכוסו על מנת למנוע פיזור אבק לסביבה.</p> <p>ג. יש למקם את ערמות העפר לפינוי (במידה ויווצרו כאלה) או חומרי הבנייה (כגון חול), במיקום מוגן מרוח ככל הניתן, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.</p> <p>ד. יש לסלק עודפי עפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ה. יש לאחסן את כל הכלים, המכונות וחומרי הבנייה בתחום אתר העבודה על פי הנחיית מהנדס העיר.</p> <p>ו. ביצוע עבודות קידוח וחפירה יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה.</p> <p>ז. יש להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות העבודה, על מנת להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.</p>	
<p>טיפול בחומרי חפירה הטיפול בחומרי החפירה יעשה ע"פ המדרג הבא:</p> <p>א. שימוש לצרכי מילוי ופיתוח בתחומי הפרוייקט. לצורך כך, יש לערוך חישוב לנפח המילוי הנדרש בתחומי הפרוייקט. בהתאם לכך, תישמר בתוך שטח הפרוייקט או בסמוך לו קרקע שתיחפר כאן, בנפח הנדרש לצורך שימוש חוזר בתחומי הפרוייקט.</p> <p>ב. פרסום במארג המידע לחומרי חפירה</p> <p>ג. בחינה של פרוייקטי תשתיות בסביבה, בהם נדרשים חומרי מילוי. לקראת קבלת היתר חפירה לפרוייקט יערוך היזם תיאום ובדיקה עם נציגי הועדה המחוזית ע"מ לקבל מידע לגבי פרויקטים בסביבה בהם נדרשים חומרי מילוי ובהתאם להעביר את עדפי החפירה מהפרוייקט לאתרים אלו.</p> <p>ד. העברת עדפי החפירה לאתר פסולת מורשה. כחלופה אחרונה ניתן להעביר עודפי העפר מהפרוייקט לאתר מורשה לפינוי פסולת עפר. יש לשאוף להעביר המומר לאתר הסמוך ביותר לשטח הפרוייקט. הובלת פסולת האתר תעשה באופן שיבטיח מפני יצירת מטרדי סביבה ובעיקר מניעת פיזור אבק לסביבה כולל: גידור האתר, הרטבת חומר הגלם טרם ובזמן עבודת החפירה וההעמסה, כיסוי המשאיות המובילות, בחירת דרך הגישה הקצרה ביותר לאתר הסילוק, עם מינימום מעבר בתוך ובסמוך לשכונות מגורים, שמירה על שעות עבודה מותרות וכיו"ב אמצעים כפי שידרש ע"י הרשות המקומית בעת מתן היתר חפירה לפרוייקט.</p>	

6.8 אקוסטיקה

<p>א. 1. כל המערכות המכאניות שתהיינה בפרויקט (מתקני מזוג אויר, מפוחי איורורר חניונים, גנרטורים, דחסי אשפה וכד') יטופלו אקוסטית, באופן שתובטח עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990.</p> <p>2. לאור סמיכותם של בנייני המגורים לשרדות דוד טוביהו יותקנו חלונות איכותיים עם זיגוג מתאים ויבוצע טיפול אקוסטי בארגזי תריס, באופן שבשעת שיא רעש התחבורה רמת הרעש בתוך דירות המגורים לא תהיה גבוהה מ- $L_{eq}=40dB(A)$, במצב של חלונות סגורים.</p> <p>3. במידה ותהיינה מערכות כריזה בשטח הבריכה, עצמתן תוגבל ופעילותן תותר בשעות ובעצמות בהתאם למפורט בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990.</p> <p>4. במהלך ביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט יינקטו כל האמצעים הנדרשים על מנת להבטיח קיומם של התנאים הבאים:</p> <p>5. עמידה בדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979, בהן צויינו עיקרי הדברים הבאים:</p> <p>5.1 רמות הרעש הנפלט מכל אחת מהמכונות אשר בהן יעשה שימוש באתר לא תהיה גבוהה מ- $80dB(A)$ במרחק 15 מ' ממנה.</p> <p>5.2 רמת הרעש הקובעת היא הרמה הגבוהה הנמדדת מבין ארבעת מפלסי הרעש שנמדדו בארבעת צדדיה של המכונה, במרחק 15 מ' ממנה, בגובה של 150 ס"מ מעל</p>	
---	--

הקרקע, בשטח פתוח. 6. עמידה בדרישות המפורטות בסעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992, שאין להפעיל מכונות באזור מגורים בין השעות 19:00 עד ל- 6:00 למחרת, וכן בימי מנוחה.	
יש לקיים את המלצת המשרד להגנת הסביבה, כמפורט בחוזר המנכ"ל מיום 30.10.06, על פיה יחשב כרעש בלתי סביר מאתרי בניה רעש שמפלסו עולה על מה שהוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990, בתוספת 20dB(A), כאשר המדידה מתבצעת מטר אחד מחוץ לחלון החדר החשוף לרעש, לכיוון אתר הבנייה.	ב.
על מנת למנוע מפגעי רעש ורעידות, כתוצאה מהסמיכות לתוואי הרכבת ובמידה וימצאו, ינקטו על יד יזם התכנית זו האמצעים המתאימים למניעת מפגעים אלה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.	ג.

6.9. עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.

6.10. בטיחות טיסה

תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	א.
תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.	ב.

6.11. כללי

הפרויקט ינוהל ויתחזק ע"י חברת ניהול.

6.12. ניקוז

יש להבטיח לפחות 15% משטח המגרש ישמר כשטח חדיר למים, כאדמה מחלחלת, כשטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. באישור רשות הניקוז ומהנדס העיר ניתן יהיה לקבוע אחוז קטן יותר להחדרה במידה ויקבעו הוראות להתקנת מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכו'.	א.
יש לנתב ככל הניתן את מי הנגר בכל חלקי המגרש אל שטח החדיר למים.	ב.
באזורים החדירים למים, יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית ע"י מניעת עירוב חומרי הבניה וחומרים אטומים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.	ג.
יעשה שימוש ככל הניתן בחומרי ריצוף חדירים.	ד.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למבנה מגורים ראשון	השלמת תכנון מלא של קומות המרתף, הגן המרכזי ושבילי הגישה.
2	היתר אכלוס לכל אחד מהמבנים	ביצוע קומות מרתף והשלמת פיתוח הגן המרכזי, בהיקף אשר יתואם עם מהנדס העיר.

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 10.09.2014	חתימה: לאקי קאנטרי א-ב בע"מ LUCKY COUNTRY A-B LTD. Reg. No. 51-4299189 .פ.ח	שם: יניר סבן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 514299189		תאגיד/שם רשות מקומית: לאקי קאנטרי א-ב בע"מ	
תאריך: 10.09.2014	חתימה: <i>אבנר ישר</i> אבנר ישר אדריכל	שם: אבנר ישר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 511573065		תאגיד: י.א. ישר אדריכלים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.09.2014	חתימה: לאקי קאנטרי א-ב בע"מ LUCKY COUNTRY A-B LTD. Reg. No. 51-4299189 .פ.ח	שם: יניר סבן	בעל עניין בקרקע (חוכר)
מספר תאגיד: 514299189		תאגיד: לאקי קאנטרי א-ב בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: רשות הפיתוח (באמצעות מנהל מקרקעי ישראל)	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית באר שבע	