

6058420

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0171504

קמפוס רמות, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
04.03.2015
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
12/4/15
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
 התכנית נקבעה טענה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דברי הסבר לתכנית

התוכנית בשטח של כ - 86 דונם וממוקמת בשכונה רמות בי בבאר שבע, על שטח התכנית חלה תכנית מאושרת מס' 148/102/02/5 אשר יעדה את עיקר השטח למבנים ומוסדות ציבור. מטרת תכנית זו הינה הקמת קמפוס חינוכי משולב בפנימיה. התכנית מציעה איחוד של שני מגרשים שיעודם הוא מבני ציבור. תכנית הקמפוס כוללת כיתות לימוד, מגורים, מנהלה ומרכיבי רווחה ופנאי כגון מועדון, אולם ספורט ומתקנים כמו כן, תתאפשר יצירת מגרש נוסף שימש כעתודה להרחבה עתידית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קמפוס רמות, באר שבע
		מספר התכנית	605-0171504
1.2	שטח התכנית		92.279 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת



מזכירות המועצה
תכנון ת"מ

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית



מזכירות המועצה
תכנון ת"מ

לפי סעיף בחוק
לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



מזכירות המועצה
תכנון ת"מ

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

182786 קואורדינאטה X

576470 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פלח 3 רמות ב', באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			באר שבע

שכונה פלח 3 רמות ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1	לא מוסדר	חלק		9999
38197	מוסדר	חלק		1, 20
38246	מוסדר	חלק		50, 66, 68
38421	מוסדר	חלק		9, 16, 19
38422	מוסדר	חלק	9-16	1, 4-5, 7-8
38423	מוסדר	חלק	7, 9-10	5, 8, 12, 14-16

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
148 /102 /02 /5 ✓	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 148/102/02/5 ממשיכות לחול	5502	2147	06/03/2006



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבינעם לוי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1000	1		אבינעם לוי			תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה		2	01/05/2012	שמעון גרינבאום	ועדה מחוזית	10/06/2014		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:1000	1	12/02/2015	איתן קימל	ועדה מחוזית	18/02/2015	- מנחה - מנחה לעניין פרט גדר היקפית - מחייב לעניין מיקום הכניסות לחניה בתאי שטח 900A ו-501A	לא
תנועה	מחייב חלקית	1:500	1	11/02/2015	איליה ליפסקי	ועדה מחוזית	12/02/2015	נספח למגרש 900A - מחוץ לקוי המגרש מחייב - בתוך קוי המגרש מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:1000	1	30/04/2014	אבינעם לוי	ועדה מחוזית	30/04/2014	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463656	08-6463836	

1.8.2 יזם

תכנון יזים
מונה תדפיס ה

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463656	08-6463836	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264266	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבינעם לוי	27979	לוי אדריכלים	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466999	levin@levin-arc.co.il
אינז'י	יועץ אקוסטי	שמעון גרינבאום	20282	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	הרצליה	בן גוריון	42	09-9553858	09-9541131	shimon@me-m-gimel.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג' תואר	יועץ תחבורה	איליה ליפבסקי	54733	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'ארניאק	826	מגה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6268074	08-6236355	lis_mega@bezeqint.net
אדריכל	מתכנן	איתן קימל	00036477	קימל אשכולות אדריכלים	תל אביב- יפו	שלוש	27	03-5176059	03-5100950	shachaf@kimmel.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 23

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 מסגרת תכנונית להקמת בייס משולב בפנימייה, בפלח 3 בשכונה רמות ב' בבאר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"דרך" ומ"שצ"פ" ל"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך", מ"דרך, ל"מסחר" ומ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"שצ"פ-ל"דרך".

2. קביעת יעוד "מתקנים הנדסיים".

3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות.

4. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

5. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 92.279



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	18,980	+9,981	28,961		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	647	-12	635		

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמוד בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3.3 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102, 1101
מבנים ומוסדות ציבור	938A
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	900A, 900B
מסחר	501A
מתקנים הנדסיים	101

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות- ציבור לחינוך	900A
דרך /מסילה לביטול	מסחר	501A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,176	1.27
דרך מאושרת	34,678.3	37.58
שביל להולכי רגל	324.2	0.35
שטח לבנייני ציבור	47,317	51.28
שטח ציבורי פתוח	8,783	9.52
סה"כ	92,278.5	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31,980.09	34.66
דרך מוצעת	940.56	1.02

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.24	1,139.66	מבנים ומוסדות ציבור
61.53	56,783.18	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
1.38	1,270.7	מסחר
0.18	164.31	מתקנים הנדסיים
100	92,278.5	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



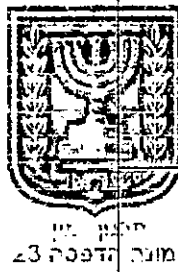
תכנון זמין
מונה הדפסה 23








תכנון זמין
מונה הדפסה 23

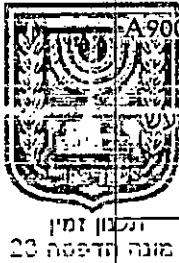
4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מסחר
	4.1.1 שימושים
<p>א. בקומת הקרקע יותרו מסעדות, מזנונים, בתי קפה ומרכול. שימושים אחרים יותרו בתנאי ששטחם המצטבר לא יעלה על 50% משטח הקומה הבנויה.</p> <p>ב. בקומה א' יותר גם מסחר לרבות חנויות, שירותי אשנב, או כל שימוש של מסחר אשר איננו מהווה מטריד באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>	4.1.2 הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) לא יותרו השימושים הבאים: פאבים, מועדונים, חנויות לחומרי בניין ועסקים מזהמים וכל שימוש אחר המהווה מטריד למבני המגורים הסמוכים, עפ"י חוות דעת היחידה הסביבתית.</p> <p>2) בשכונות לרחבה הפונה לקו הבנין הצפוני של תא השטח תותר הקמת מסעדות</p> <p>3) לא תותר התקנת מזגן חלון ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה.</p>	4.1.2 הוראות
<p>גגות</p> <p>ב</p> <p>1) גגות המבנים יהיו שטוחים. בתחום התכנית לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>2) מתקנים על הגג כגון דודי מים מערכות סולריות, מערכות קירוי ומיזוג אויר, חדרי מעליות המצויים בגגות או במרפסות גג, ישולבו בעיצוב המבנה.</p> <p>3) עיצוב הגג יתחשב בנצפות הגגות מהבניינים הגובלים, לשביעות רמון מהנדס הועדה המקומית</p>	גגות
<p>חניה</p> <p>ג</p> <p>1) החניה תהיה לפי נספח התנועה ותקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2) החניה בתחום תא השטח תתוכנן בקו הבנין האחורי ובכל מקרה תוסתר מהרחוב הגובל באמצעות בינוי/או צמחיה.</p>	חניה
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ד</p> <p>1) חלקו הצפוני של תא השטח, הפונה לכוון הכניסה לתא שטח A900, יפותח ויגונן ככיכר עירונית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2) 15% לפחות משטח המגרש ישמש כאדמה מחלחלת.</p> <p>3) יוסדרו מתקני חניה לאופנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	הוראות פיתוח
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ה</p> <p>1) המבנה יחופה בחומרי גמר קשיחים דוגמת אבן נסורה/סיליקאט/אריחי בטון טרומילוחות אלומיניום/בלוקי בטון מתועשים/בטון אדריכלי לוחות צמנט, או בכל חומר אחר, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>2) לא יותר חיפוי קרמיקה.</p> <p>3) לא תותר הקמת צנרת גלויה, הרכבת מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על גבי חזיתות המבנים.</p>	עיצוב אדריכלי



	4.1	מסחר
	4.2	מתקנים הנדסיים
	4.2.1	שימושים
	4.2.2	הוראות
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>יש לשמור על מרחק של 10 מ' בין תחנת ההשנאה לשימושים רגישים.</p>		
<p>ב</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1) על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה עפ"י פרט שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להוראות חב' החשמל. לא יותר שימוש בגדרות רשת כלשהן.</p> <p>2) גובה הגדר הכולל יהיה לפי הנחיות חברת חשמל.</p>		
<p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גמר המבנים ישתלב באופי הבינוי המאושר ויהיה מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>		
	4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	4.3.1	שימושים
<p>א. בנייני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, ספורט או לכל מטרה ציבורית אחרת.</p> <p>ב. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה ישמשו לאחסנה ולחדרי מתקנים הנדסיים.</p>		
	4.3.2	הוראות
<p>א</p> <p>גגות</p> <p>1) גג המבנה יהיה שטוח. בתחום התכנית לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>2) מתקנים על הגג כגון דודי מים מערכות סולריות, מערכות קירוי ומיזוג אויר, ישולבו בעיצוב המבנה.</p> <p>3) עיצוב הגג יתחשב בנצפות מהבניינים הגובלים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>		
<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1) החניה תהיה לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2) החניה בתחום תא השטח תתוכנן בקו הבנין האחורי ובכל מקרה תוסתר מהרחוב הגובל באמצעות בינוי ו/או צמחיה.</p>		
<p>ג</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1) על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה באישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת כלשהן.</p> <p>2) 15% לפחות משטח המגרש ישמש כאדמה מחלחלת.</p>		
	ד	עיצוב אדריכלי

4.3	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>1) המבנה יחופה בחומרי גמר קשיחים דוגמת אבן נסורה סיליקאטואריחי בטון טרומילוחות אלומיניום ובלוקי בטון מתועשים ובטון אדריכלי לוחות צמנט, בלוקי בטון מבוקעים (דוגמת "דקוספליט"), או בכל חומר אחר, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2) לא יותר חיפוי קרמיקה.</p> <p>3) לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.</p> <p>4) לא תותר הרכבת מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין.</p> <p>5) לא תותר התקנת מזגן חלון ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה.</p>
4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</p>
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>מתחם חינוכי, מגורים (פנימיה לתלמידים), מנהלה, שרותים והסעדה למתחם החינוכי, מבני רווחה ופנאי כגון מועדון, אולם ספורט, חדר כושר, חדרי הרצאות, ספרייה, חדרי כיתות, מגרשי ספורט פתוחים וגשר להולכי רגל.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אקוסטיקה</p> <p>1) כל ההוראות המתייחסות לדרישה להקמת קיר תומך אקוסטי בגבולות תאי השטח B900, A900 הכלולות במסגרת תכנית 122/102/02/5 תתבטלנה.</p> <p>2) בחלונות המבנים הפונים אל הדרכים 4 ו-7 יבוצע טיפול אקוסטי באופן שיובטח שרמת הרעש בתוך המבנים בשעת השיא לא תהיה גבוהה (Leq= 40dB)</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1) גובה הבניינים המירבי יהיה עד 4 קומות בגובה שלא יעלה על 16 מטר כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2) הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין עד מפלס הגג העליון מעל מפלס זה יותרו מעקות, מבני גג ומתקנים בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) מעל הדרך הפנימית תותר הקמת גשר להולכי רגל.</p> <p>2) לגשר תיבנה הצללה לכל אורכו.</p> <p>3) גובה הגשר - 4.5 מ' מעל פני הדרך הפנימית.</p> <p>4) ייבטח שטח פתוח מקורה לרווחת החניכים בלב המגרש בין בנייני המגורים בהתאם לסי 5 להלן.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1) גגות המבנים יהיו שטוחים. גגות משופעים או מקומרים יותרו באישור מהנדס הועדה המקומית. בתחום התכנית לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>2) מתקנים על הגג כגון דודי מים מערכות סולריות, מערכות קירוי ומיזוג אוויר, חדרי מעליות המצויים בגגות או במרפסות גג, ישולבו בעיצוב המבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) עיצוב הגגות יתחשב בנצפות הגגות מהבניינים הגובלים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) המבנה יגודר בגידור המתאים למוסדות חינוך לפי פרט לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>(2) החזיתות של כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותת בעובי 5 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט.</p> <p>(3) גובה מסד הגדר לא יעלה על 65 ס"מ, למעט מקרים שבהם ידרש בשל שינויים טופוגרפיים.</p> <p>(4) גובהה הכולל של הגדר לא יעלה כעל 2.5 מ' מתחילת גובה מסד הגדר.</p> <p>(5) תובטח רצועה לגינון ולפיתוח ברוחב של 3 מ', בצמוד ולאורך גבולות מגרשים A900 ו B900 לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>(6) 15% לפחות משטח המגרש ישמש כאדמה מחלחלת.</p> <p>(7) רחבות כיבוי האש ישולבו ויסומנו בפיתוח המגרש.</p> <p>(8) החניות תוסתרנה מהרחובות הגובלים באמצעות בינוי ו/או מחיצות וצמחייה.</p> <p>(9) כל קווי התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(10) בתחום התכנית לרבות ברצועת הגינון יינטעו עצים (קוטר גזע 3" בגובה שלא יפחת מ 3 מ' עם שלושה ענפי בד לפחות).</p> <p>(11) יובטחו סידורי השקיה לרצועת הגינון לפי דרישות מחלקת נטיעות ע"ש.</p> <p>(12) לא תותר פריקה וטעינה מהחזית הקדמית של המבנים, הפונה לרחוב.</p> <p>(13) יובטח כי לא יהיו הפרשי גובה בין מפלסי הפיתוח לאורך גבולם המשותף של תאי השטח.</p> <p>(14) יוסדרו מתקני חניה לאופניים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) המבנה יחופה בחומרי גמר קשיחים דוגמת אבן נסורה וסיליקאט אריחי בטון טרומיל לוחות אלומיניום ובלוקי בטון מתועשים ובלוקי אדריכלי לוחות צמנט. ניתן להשתמש בכל חומר אחר (לרבות טיח), לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) לא יותר חיפוי קרמיקה.</p> <p>(3) לא תותר התקנת צנרת גלויה, מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על חזיתות המבנים.</p> <p>(4) אין להפנות חלונות שירותים וחדרי רחצה לחזיתות ראשיות.</p> <p>(5) חלונות ממ"דים הפונים לרחובות ראשיים יעוצבו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) תותר התקנת תאורה, מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.</p> <p>(2) תאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.</p> <p>(3) תותר חנייה וחניית רכב כיבוי.</p> <p>(4) נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>(5) יתאפשר מעבר תשתיות מים תת קרקעיות ותחזוקתן.</p>



4.5	דרך מאושרת
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרכים ציבוריות, חנייות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות.
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>(1) תותר התקנת תאורה, מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.</p> <p>(2) תאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.</p> <p>(3) תותר חנייה וחניית רכב כיבוי.</p> <p>(4) נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>(5) יתאפשר מעבר תשתיות מיס תת קרקעיות ותחזוקתן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל מבנה- הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	80	912	114	228	570	1139.08	938A	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	16	50	80	38679	4835	(2) 9670	24174	48348	900A	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	16	50	80	6747	843	(2) 1687	4217	8435	900B	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	35	70	889	127	127	635	1270.7	501A	מסחר
0	0	0	0		1	6	36.6	36.5	60			60	164.31	101	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) מתוכם 500 מ"ר לצרכי קירוי השטחים הציבוריים (שמתוכם 200 מ"ר לכל הפחות בתטיכת שטח אחת

לקירוי בין הבניינים).

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. לתאי שטח 900A, 900B יתוכננו מקומות חניה בתחום תאי שטח אלה בהתאם לתקן החניה התקף של באר שבע.</p> <p>ב. לתאי שטח מס' 501A, 938A החניה תהיה בתחומם בהתאם לתקן החניה התקף של באר שבע.</p> <p>ג. החנייה תהיה מגוננת. עץ צל כל 3 חניות.</p> <p>ד. ביצוע מגרשי החניה הגלויים לעין יהיה באבן משולבת \ אבן דשא \ מחלחלת או חומר שווה ערך.</p>



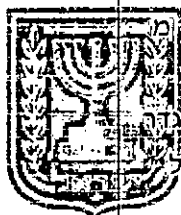
תכנון זמין
מונה 23

6.2	בניה ירוקה
	<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לפי ההנחיות התקפות לאותה עת, כגון:</p> <p>א. הצללת חזיתות.</p> <p>ב. חיסכון באנרגיה.</p> <p>ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.</p> <p>ד. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים.</p> <p>ה. שימוש בתאורה טבעית.</p> <p>ו. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.</p> <p>ז. מיחזור פסולת</p> <p>ח. שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע</p>



תכנון זמין
מונה 23

6.3	איכות הסביבה
	<p>א. כללי</p> <p>בתחום התוכנית יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדרישות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הוועדה המקומית וואו היחידה הסביבתית לפי העניין.</p> <p>ב. אקוסטיקה</p> <p>הפעלת מערכות מכאניות בתחומי התכנית יבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התשי"ן, 1990.</p> <p>ג. מניעת מטרדי רעש ואבק בשלב ההקמה:</p> <p>(1) הקבלן המבצע יתחייב לעמוד בהנחיות האגף למניעת רעש במשרד להגנת הסביבה (מסמך מ/7/4/02):</p> <p>"... ממליצים לקבוע שרעש בלתי סביר מאתרי בנייה הוא רעש, שמפלסו עולה על הערך שהוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990, בתוספת db 20 (הפחתת רעש חוץ-פנים של חלון סגור)..."</p> <p>(2) היה ומפלסי הרעש בעבודות הבנייה יחרגו מהערכים הנ"ל, הקבלן ינקוט באמצעים אקוסטיים להבטחת עמידה בדרישות לעיל.</p> <p>(3) הקבלן ישתמש בציוד תקני בלבד לעבודות כרייה, חפירה ובנייה.</p> <p>(4) מניעת זעזועים ורעידות - הקבלן המבצע יתחייב למנוע מפגעי רעידות וזעזועים במבנים הסמוכים לאתר החפירה והבנייה ולהבטיח עמידה בתקן הגרמני din 4150.</p> <p>(5) יש לבנות קיר בגובה 2.0 מטר לפחות מסביב לשטח החפירה והבנייה לפני התחלת החפירה.</p>



תכנון זמין
מונה 23

איכות הסביבה

הקיר יבנה מפח או דומה, בהיקף האתר על פי הנחיית מהנדס העיר.

6) המשאיות העמוסות המגיעות/יוצאות מהאתר יכוסו על מנת למנוע פיזור אבק לסביבה.

7) ערמות העפר לפינוי (במידה ויווצרו כאלה) או חומרי הבנייה (כגון חול), ימוקמו במיקום מוגן מרוח ככל הניתן, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.

8) עודפי עפר ופסולת גושית יסולקו משטח הפרויקט לאתר מאושר, על פי הנחיית מהנדס העיר.

9) הכלים, המכונות וחומרי הבנייה בתחום אתר העבודה יאוחסנו על פי הנחיית מהנדס העיר.

10) ביצוע עבודות קידוח ותפירה יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והתציבה.

11) יש להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות העבודה, על מנת להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.

12) 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.

ד. פסולת

1) תובטחנה דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת ביוב.

2) פסולת - גודל חדר האצירה יאפשר הפרדת פסולת במקור.

3) פסולת בנין - קבלת טופס איכלוס יותנה באישור על סילוק פסולת לאתר מורשה.

4) שטחים ומתקנים לאצירת פסולת

א) בשימושי קרקע ולמבנים ולמוסדות ציבור ולמבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מתקני אצירת הפסולת יותקנו במבנים סגורים בחצר המשק של המבנים. קירות המבנים יחופו בקרמיקה / גרניט פורצלן לגובה מזערי 2.2 מ'.
 ב) בשימושי קרקע למסחר

1) מתקני אצירת הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית. בהעדר קביעה, מתקני האצירה יהיו מכולות יעודיות ו/או דחסניות.

2) בכל תא שטח יוקצה שטח מוגדר להצבת מתקנים לאצירת פסולת מוצקה.

3) לא תותר אצירת פסולת מוצקה אלא במתקנים ייעודיים המתוכננים לקליטת הפסולת.

4) אין לאחסן כל פסולת מוצקה בשטח שאינו מקורה.

5) מתקן אצירת הפסולת, במידה וידרש, יוצב בתחום המגרש ויהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תהיה בטון (או גמר קרמיקה / גרניט פורצלן) בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית. המבנה ינוקז למערכת הביוב ויעשו בו סידורים למניעת מטרדי ריח, זבובים, יתושים ומזיקים.

5) יידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים בני מיחזור ולמתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת וסוגיה.

6) מתקני אצירת הפסולת והטיפול בה יהיו מוצנעים. לא תותר הצבת מתקנים לאצירת פסולת בחזית הקדמית של תא השטח או בהפניה לשביל, שצ"פ, דרך או מבנה ציבורי.

7) פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.

8) פסולת "חומרים מסוכנים" - תאוחסן ותטופל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

9) תכנית פיתוח תראה את צירי הגישה למתקני איסוף הפסולת עבור רכב יעודי לפינוי פסולת.



6.3	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>(10) הטיפול בפסולת בהתאם לסוגיה (א) פסולת מסחרית או אחרת, תאסף מאזור התכנית ע"י הרשות המקומית להטמנה באתר יעודי מאושר עפ"י כל דין. (ב) פסולת למיחזור תמויין.</p>
6.4	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965</p>
6.5	<p>חשמל</p>
	<p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתח גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות שנאים פנימיות בשטח התוכנית וכן בשטחי ציבור (מבנים, שבילים להולכי רגל). כמות ומיקום תחנות השנאים, כולל דרכי הגישה, ייקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז דרום. דרכי הגישה לתחנות השנאים תהינה חופשיות עבור רכב גדול/משאית. אין להקים תחנות שנאים בתוך מבנים המיועדים למגורים. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 1.50 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - 5.00 מ' בשטח פתוח - ---- ד. קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו בשטח בנוי - 9.50 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - ---- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - ----</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - 6.50 מ' בשטח פתוח - 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו בשטח בנוי - 13.0 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p>
6.6	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה: 23



תכנון זמין
מונה הדפסה: 20



תכנון זמין
מונה הדפסה: 23

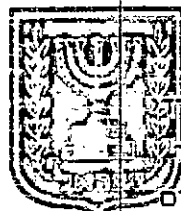
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עליל באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>ייעשו כל ההתאמות והסידורים, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה למגרשים הציבוריים, ע"מ להבטיח גישה לנכים בכסאות גלגלים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תובאנה ע"י יוזם תכנית זו, לאישור ע"י הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תכלול:</p> <p>1) רקע טופוגרפי מצב הקיים לתוכנית בקני"מ 1:250 לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2) פרוט שימושים במבנים, מיקומו של המבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות תאי שטח שכנים, מרווחים בין בניינים, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה, מתקני תברואה מתקני חצר משק, ניקוז תא השטח, תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, התחברות למערכות התשתית העירונית, מעבר קווי תשתית של השירותים העירוניים בתחום תא השטח מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה / או בפיתוח וכיו"ב.</p> <p>3) פרוט חומרים, מיקום קירות תמך וגובהם, פרט גידור, נטיעות גינון והשקייה, ריצוף, ריהוטון, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הועדה המקומית.</p> <p>4) דרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, כולל חצרות המשק לרבות מערך הפריקה והטעינה בהן, מיקום מכלי גז/ או דלק.</p> <p>ב. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור רשות התמרור לנספח התנועה.</p> <p>ג. על מבקש הבקשה להיתר בניה לצרף חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור להתקשרות לפינוי פסולת בנין לאתר מוכרז.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ה. עסקי מזון, יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.</p> <p>ו. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה, וכי יבוצע שדרוג של קו "12" בתיאום עם תאגיד המים והביוב.</p> <p>ז. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תשתיות</p> <p>א. ניקוז ותיעול - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים, ומתן מענה למניעת זיהום קרקע</p>	<p>6.9</p>



תכנון זמין
מזכה 23



תכנון זמין
מזכה 23



תכנון זמין
מזכה 23

6.9	תשתיות
	<p>ומים עיליים ותת-קרקעיים.</p> <p>ב. תשתיות חשמל</p> <p>1) הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>(א) בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. לא יורשה להתקין קווי עיליים לחשמל ותקשורת.</p> <p>(ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-3 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.</p> <p>(ג) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>ג. תשתיות טלפון וטל"כ</p> <p>התשתיות והתוואים יהיו תת-קרקעיים.</p>



6.10	חומרי חפירה ומילוי
	<p>פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>

6.11	הפקעות לצרכני ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכני ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	900A	א. אישור תכנית בינוי לשלב א' בועדה המקומית.
2	900B	ב. תוך 2 שנים מאישור התכנית. לאחר מכן יבוצע גינון אקסטנסיבי בשטחים אלה.
2	900B	ב. תוך 2 שנים מאישור התכנית. לאחר מכן יבוצע גינון אקסטנסיבי בשטחים אלה.



7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית באר שבע 500290002		רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית באר שבע 500290002		רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761		רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	לוי אדריכלים		עורך ראשי	חתימה:

