

6059262

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0407163

שינויים באזור מגורים, שכונת הסיגליות, מבואה מערבית, באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים

605-0407163

27.3.16
 סגן מנהל רשות העיר
 עיריית באר שבע

20165013

דברי הסבר לתכנית

התכנית מעדכנת את תכנית מתאר מסי 129/102/02/5 בהתאם למדיניות עיריית באר שבע, לצרכי שוק הדיור ובהתאם להנחיות המדינה במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן".
התכנית מוסיפה זכויות בניה, משנה הנחיות בינוי ומעדכנת קווי בניין ב-21 מגרשי מגורים.
כמו כן, היא מגדילה את כמות יחידות הדיור בכ- 20% - מ- 928 ל- 1104 יחידות דיור.

במקביל לתכנית זו, מקדמת העירייה תכנית בסמכות מחוזית, אשר יחד עם תכנית זו תיתן מענה לקידום והתפתחות השכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שם התכנית
שינויים באזור מגורים, שכונת הסיגליות, מבואה מערבית, באר שבע

מספר התכנית 605-0407163

1.2 שטח התכנית שטח התכנית
83.345 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (א) (3)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

176700 קואורדינאטה X

574200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבואה מערבית, באר שבע

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 סיגליות הצעירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38490	מוסדר	חלק	3-7	24-26
38491	מוסדר	חלק	1-4, 13-16, 18-19, 22-23	27, 36, 40-41
38492	מוסדר	חלק	1	19
38493	מוסדר	חלק	1-3	8-10

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
129 / 102 / 02 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 129 ממשיכות לחול.	5629	1642	15/02/2007
א / 42 / 102 / 02 / 5	כפיפות		3404	271	27/11/1986

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1000	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:1250		07/08/2016	יעקב פישר	14/08/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:1000		03/05/2016	יעקב פישר	03/05/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6206460	08-6206460	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6206460	08-6206460	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
אחר			עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6206460	08-6206460	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		fisher@fe-arc.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הוספת זכויות בנייה, יחידות דיור ומספר קומות, שינויים בקווי הבניין ובהוראות בנייה ופיתוח במגרשי מגורים בשכונת הסיגליות, מבואה המערבית, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 176 יחידות דיור ל- 928 היחידות הקיימות (סה"כ 1104 יח"ד) באזור המגורים המיוחד (תוספת של כ- 20% יחידות דיור למגרש) לפי סעיף 62א (א) (8).
2. הוספת 60% שטחים כוללים במגרשים 35 - 21 לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (2).
3. הוספת 30% שטחים כוללים במגרשים 46 - 41 לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (3).
4. ניוד שטחי שירות שלא לצורכי חנייה מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע לפי סעיף 62א (א) (9).
5. הוספת קומות לפי סעיף 62א (א) (4).
6. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) בנושאים הבאים:
 - קביעת תמהיל דירות.
 - קביעה ושינוי הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח.
 - קביעת הוראות בנושא בניה ירוקה.
 - הוראות בדבר תכנון חנייה עילית ותת-קרקעית.
7. שינויים בקווי בנין עיליים ובקווי בנין למרתפי חניה לפי סעיף 62א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		83.345	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	928	+176
מגורים (מ"ר)	מ"ר	96,640	+33,632
הערות			
		1,104	
		130,272	
11,040+119,232 מ"ר עיקריים לטובת מרפסות.			

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1007 - 1001
מגורים ג'	46 - 41, 35 - 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	45, 44, 32, 31
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	46, 45
קו ביוב	מגורים ג'	46, 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	74,040	88.84
דרך מוצעת	9,305	11.16
סה"כ	83,345	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,305.36	11.16
מגורים ג'	74,039.98	88.84
סה"כ	83,345.34	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	6,800.05

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות כלליות:</p> <p>- נספח הבינוי והפיתוח הינו מנחה ומחייב בעניין העמדת המבנים, כניסות, מפלסים ומיקום דירות הגן.</p> <p>- לא יותרו יותר גינות גן ממש' הדירות המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>- בכל מגרש יתוכנן שטח גינון משותף לטובת הדיירים שלא יפחת מ- 7 מ"ר ליחיד. שטח הגינון יהיה רציף ומרוכז. עומק אדמת גן מעל חנייה תת-קרקעית בגינות המשותפות יהיה לפחות 1 מ'. - יותר לכל יחיד מחסן אחד בלבד בגודל שלא יפחת מ- 6.0 מ"ר ולא יעלה על 8.0 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת או בקומת המרתף.</p> <p>חובה לבנות מחסנים בדירות הגן אשר יבנו כחלק מהדירה. הכניסה למחסנים תהיה חיצונית בלבד.</p> <p>- במגרשים בהם החניה סמוכה לדרך, תהיה בין החניה לדרך רצועת גינון של 2 מ' לפחות.</p> <p>- מיקום, העמדת המבנים, כניסות למגרשים ומפלסים, יתוכננו כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>בנוסף להוראות הכלליות לעיל יתווספו הוראות ספציפיות למגרשים כדלהלן:</p> <p>1. מגרשים 21-24:</p> <p>- המבנים ימוקמו בקו הבניין הקדמי שיהיה מחייב, מלבד המבנה המערבי במגרש 24 אשר ימוקם בקו בנין צידי.</p> <p>- לא יותרו דירות גן לכיוון כביש מס' 3.</p> <p>- חצרות פרטיות לכיוון יתר הדרכים יהיו עד לקו הבנין הקדמי כמסומן בנספח הבינוי. בין קו הבנין לקו המגרש תהיה רצועת גינון משותפת.</p> <p>1.א. מגרש 21:</p> <p>- המבנה המזרחי (הסמוך לדרך מס' 30) - יהיה בגובה של עד 16 קומות, לא יותרו דירות גן במבנה זה.</p> <p>- חובת הפניית המרפסות של יחידות הדיור אל דרך מס' 30 ואל דרך מס' 3.</p> <p>- המבנה המערבי יהיה בגובה של עד 10 קומות מהכניסה הקובעת. החצר הפרטית לכיוון דרך מס' 21 תהיה עד לקו הבנין הקדמי כמסומן בנספח הבינוי. בין קו הבנין לקו המגרש תהיה רצועת גינון משותפת.</p> <p>1.ב. מגרשים 22-23:</p> <p>- המבנים ידורגו לכיוון דרך מס' 3. לובי הכניסה יפנה לרחוב ויותאם למפלס הרחוב.</p> <p>- עקב הפרשי הגובה, דירות הגן הדרומיות יהיו במפלס של קומה מעל מפלס הכניסה הצפונית מהרחוב.</p> <p>1.ג. מגרש 24:</p> <p>- המבנה המערבי יהיה בגובה של עד 12 קומות ממפלס הכניסה הקובעת ויותרו בו דירות גן עד גבול המגרש צידי ואחורי.</p> <p>- המבנה המזרחי יהיה בגובה של עד 10 קומות. לובי הכניסה יפנה לרחוב ויותאם למפלס</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>הרחוב.</p> <p>- עקב הפרשי הגובה, דירות הגן הדרומיות יהיו במפלס של קומה מעל מפלס הכניסה הצפונית מהרחוב.</p> <p>2. מגרשים 25-28:</p> <p>- המבנים ימוקמו בקו הבניין הקדמי כמסומן בתשריט. קו בניין קדמי יהיה מחייב.</p> <p>- המבנים ימוקמו בקו הבניין הקדמי שיהיה מחייב.</p> <p>- לא יותרו דירות גן לכיוון דרך מס' 3.</p> <p>3. מגרש 31:</p> <p>גינון משותף ימוקם לכיוון הצומת בדרך מס' 66 ויכלול פיתוח מדורג לכיוון הרחוב.</p> <p>4. מגרשים 32 ו-34:</p> <p>- גינון משותף ימוקם לכיוון הצמתים בדרך מס' 66 ויכלול פיתוח מדורג לכיוון הרחוב.</p> <p>- המבנים הדרומיים יוצמדו לקו בנין דרומי, חזית המרפסות תופנה לכיוון דרום.</p> <p>5. מגרשים 41-46:</p> <p>- המבנים ימוקמו בקו הבניין הקדמי כמסומן בתשריט. קו בניין קדמי יהיה מחייב.</p> <p>- לא יותרו הפניית גינות פרטיות לכיוון כביש 25. תחום הגינה הפרטית האחורית יהיה עד קו המבנה כמסומן בנספח הבינוי. יתרת השטח בין קו המבנה לקו המגרש הפונה לכיוון כביש 25 יהיה גינה משותפת.</p> <p>- גינות פרטיות קדמיות יהיו עד קו בניין קדמי.</p> <p>- כל החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית.</p> <p>א. תמהיל דירות:</p> <p>- תמהיל הדירות מחייב שלפחות מחצית מהדירות המותרות במגרש יהיו דירות 4 חדרים בשטח מינימלי של 95 מ"ר עיקרי ליח"ד. שטח עיקרי ממוצע יהיה 108 מ"ר (לא כולל שטח מרפסות).</p> <p>- לא יותרו דירות הקטנות מדירות 4 חדרים.</p> <p>ב. מצללות:</p> <p>- מעל כל יציאה מחדר הדיור למרפסות וגינות יותקנו מצללות.</p> <p>- הבקשה להיתר הבניה תכלול מצללות אופקיות בשטח מינימלי של 6 מ"ר ומחומרים עמידים כגון בטון, מתכת, אלומיניום וכד'. תותר חריגת מצללות מבטון 40% מעבר לקווי הבניין הקבועים.</p> <p>- לא יותרו שימושים בחומרים כגון עץ ופלסטיק.</p> <p>ג. מעקות:</p> <p>- לא יותרו מעקות למרפסות וגינות מפרזול או ממסגרות פלדה.</p> <p>ד. קומה מפולשת:</p> <p>- תותר בניית קומה מפולשת בכל המגרשים.</p> <p>ה. מרפסות:</p> <p>- תותר הקמת מרפסות זיזיות. השטח המינימלי של המרפסות יהיה 10 מ"ר וברוחב מינימלי של 2.40 מ'.</p> <p>ו. גגות:</p> <p>- המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p> <p>- קולטי שמש על הגגות יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p> <p>ז. צנרת:</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>- כל צנרות הבנין תהיינה פנימיות בלבד. ח. מזגני אויר: - התקנת מנועי תפעול ימוקמו במסתורים בלבד.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. חניה עילית תהיה מגוננת ביחס של עץ אחד לכל 3 חניות. 2. גדרות המגרשים יחופו באבן טבעית לפי הפרט אשר יצורף לתכנית הבינוי והפיתוח. 3. גובה קיר בגבול חצר משותפת לכיוון שטחים ציבוריים לא יעלה על 0.60 מ ממפלס המדרכה הגובלת. יותר שילוב של גדר סבכה ממתכת. 4. גובהם, צורתם וחומרי הבנייה והגמר של הקירות והגדרות יהיו בהתאם לפרט שיקבע בתכנית בינוי לביצוע (תכנית בינוי ופיתוח) כמפורט בסעיף 6.1. 5. לא תותר בניית סככות לחניית רכבים. 6. עובי מילוי האדמה בגינות שמעל למרתף לא יפחת מ- 1.0 מ'. 7. יש להשאיר בכל מגרש 10% אדמת חלחול.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- בקירות חיצוניים יותרו חיפויים מחומרים קשיחים העמידים לתנאי מזג אויר כגון אבן טבעית, אלומיניום וכד'. - יותר שילוב של טיח צבעוני בשטח של עד 30% משטח המעטפת. - חומרי הגמר יהיו בגוונים בהירים.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קוי בנין: - קווי הבניין התת קרקעים לטובת מרתפים יהיו 0 לקו מגרש תוך שמירה על 10% משטח המגרש לאדמת חלחול. - קוי הבנין העיליים יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע המצורף למסמך זה.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>- תקן החניה יהיה חניה אחת לכל יח"ד עד 120 מ"ר. - לכל יח"ד הגדולה מ-120 מ"ר יוקצה 1.33 חניות. - במגרשים 21-35 לפחות 50% מהחניות הנדרשות במגרש יהיו תת קרקעיות. - במגרשים 41-46 100% מהחניות הנדרשות במגרש יהיו תת קרקעיות.</p>
ו	<p>תשתיות</p> <p>- ניקוז חצרות הצמודות לדירה, גגות ומרפסות תהיינה במערכות תת קרקעיות ויחוברו למערכת ניקוז עירונית. לא תאושר שפיכה חופשית. - ארונות התשתיות ישולבו כחלק מגדר המגרש הבנויה ויהיו סגורות בדלתות לפי פרט מנחה.</p>

4.1	מגורים ג'
	מיקום הארונות יהיה באישור מחלקת התשתיות של העיריה תוך חשיפה מינימלית כלפי הרחובות הסמוכים.
ז	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה פינוי אשפה: - פינוי אשפה ייעשה במתקנים מוטמנים ועפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית באר שבע.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש לכבישים, מדרכות, גינון, נטיעות, קווי תשתית על ותת קרקעי, תאורת חוץ וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד		
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
920	(3)	(3)	(3)	(3)	16 (2)	92	45	1168 (1)		2760	9936	6121	21	מגורים ג'		
720	(3)	(3)	(3)	(3)	10	72	45	864 (1)		2160	7776	5308	22	מגורים ג'		
720	(3)	(3)	(3)	(3)	10	72	45	864 (1)		2160	7776	5308	23	מגורים ג'		
790	(3)	(3)	(3)	(3)	12 (5)	79	45	980 (1)		2370 (4)	8532 (4)	6253	24	מגורים ג'		
360	(3)	(3)	(3)	(3)	10	36	45	432 (1)		1080	3888	2097	25	מגורים ג'		
360	(3)	(3)	(3)	(3)	10	36	45	432 (1)		1080	3888	2149	26	מגורים ג'		
360	(3)	(3)	(3)	(3)	10	36	45	432 (1)		1080	3888	2149	27	מגורים ג'		
360	(3)	(3)	(3)	(3)	10	36	45	432 (1)		1080	3888	2149	28	מגורים ג'		
460	(3)	(3)	(3)	(3)	8	46	45	680 (1)		1380	4968	3814	29	מגורים ג'		
570	(3)	(3)	(3)	(3)	10	57	45	972 (1)		1710	6156	4102	30	מגורים ג'		
340	(3)	(3)	(3)	(3)	10	34	45	536 (1)		1020	3672	2506	31	מגורים ג'		
700	(3)	(3)	(3)	(3)	10	70	45	968 (1)		2100	7560	4796	32	מגורים ג'		
700	(3)	(3)	(3)	(3)	10	70	45	968 (1)		2100	7560	4670	33	מגורים ג'		
700	(3)	(3)	(3)	(3)	10	70	45	968 (1)		2100	7560	4796	34	מגורים ג'		
700	(3)	(3)	(3)	(3)	10	70	45	968 (1)		2100	7560	4614	35	מגורים ג'		
380	(3)	(3)	(3)	(3)	12	38	45	616 (1)		1140	4104	2100	41	מגורים ג'		
380	(3)	(3)	(3)	(3)	12	38	45	616 (1)		1140	4104	2200	42	מגורים ג'		
380	(3)	(3)	(3)	(3)	12	38	45	616 (1)		1140	4104	2200	43	מגורים ג'		
380	(3)	(3)	(3)	(3)	12	38	45	616 (1)		1140	4104	2200	44	מגורים ג'		
380	(3)	(3)	(3)	(3)	11	38	45	616 (1)		1140	4104	2255	45	מגורים ג'		
380	(3)	(3)	(3)	(3)	11	38	45	616 (1)		1140	4104	2255	46	מגורים ג'		

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) לשטחי השירות התת קרקעיים יתווסף שטח של 35 מ"ר לכל חניה תת קרקעית מקורה.
- (2) א. המבנה המזרחי (הסמוך לדרך מס' 30) יהיה בגובה של עד 16 קומות מהכניסה הקובעת.
ב. המבנה המערבי יהיה בגובה של עד 10 קומות מהכניסה הקובעת.
- (3) כמסומן בתשריט.

(4) ניתן לנייד שטחים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(5) א. המבנה המערבי יהיה בגובה של עד 12 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת אשר לא תחשב במניין הקומות.

ב. המבנה המזרחי יהיה בגובה של עד 10 ממפלס הכניסה הקובעת.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולפי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתוגש על ידי יזם תכנית זו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>- תנאי למתן היתרי הבנייה יהיה אישור רת"א לגבי גובה הבניינים בכל שטח התכנית.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר עצים לפי הנחיות מחלקת תשתיות בעירייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>גגות:</p> <p>- המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.</p> <p>- הצבת קולטי שמש על הגגות תוסתר משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.</p> <p>צנרת:</p> <p>- כל צנרות הבנין תהיינה פנימיות בלבד.</p> <p>מזגני אויר:</p> <p>- התקנת מנועי תפעול ימוקמו במסתורים בלבד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>הבניה תעמוד בדרישות התקן לבניה ירוקה עפ"י מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה החל משנת 2016 כל בניה רוויה תעמוד בדרישות התקן - כוכב אחד.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>- 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.</p> <p>- ניקוז חצרות הצמודות לדירה, גגות ומרפסות תהיינה במערכות תת קרקעיות ויחוברו למערכת ניקוז עירונית. לא תאושר שפיכה חופשית.</p> <p>- ארונות התשתיות ישולבו כחלק מגדר המגרש הבנויה ויהיו סגורות בדלתות לפי פרט מנחה. מיקום הארונות יהיה באישור מחלקת התשתיות של העירייה תוך חשיפה מינימלית כלפי הרחובות הסמוכים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין</p>	<p>6.5</p>

6.5	חשמל
	<p>לחפור מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>2. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>- פינוי אשפה ייעשה במתקנים מוטמנים ועפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית באר שבע.</p>
6.7	ביוב וניקוז
	<p>בכפוף להוראות והנחיות לפי תכניות מס' 129/102/02/5.</p>
6.8	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.</p>
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו ע"פ החלטת היועץ המשפטי לממשלה.</p>
6.10	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/ חפית הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. היה וגילוי עתיקות יצריך שינויים בבקשה להיתר הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר בניה ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אילו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.11	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישור התוכנית</p>

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002		רשות מקומית
זים	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002		אחר
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פישר אלחנני אדריכלים בע"מ 59580399		עורך ראשי