

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0201228

"גן העיר" מתחם מגורים, תעסוקה ומבני ציבור.

מחוז

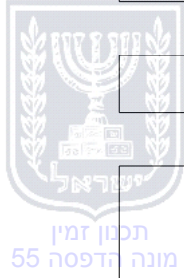
דרום

סוג תכנית

תכנית מפורטת

מרחב תכנון מקומי באר שבע

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת זו - 605-0201228, מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר 68/104/03/5 המגדירה את האזור כמרכז מטרופוליני ואזור מסחרי.

תחום התכנית נמצא בין דרך חברון מצפון ונחל באר שבע מדרום. השטח ברובו ריק למעט מספר מבני תעשייה. התכנית מציעה, בהתאם לייעוד הנוכחי של מרכז מטרופוליני, שכונה חדשה המשלבת מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ופארק מרכזי.

מגורים:

750 יח"ד בתמהיל מגוון של טיפוסים הכולל דיור מיוחד, מבנים נמוכים וגבוהים במרקם אורבני שתוכנן עם גריד אופטימלי מבחינה אקלימית. שילוב של 20% יח"ד קטנות.

תעסוקה ומסחר:

לאורך דרך חברון מתוכננת רצועה של תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע המהווים דופן פעילה לרחוב עירוני ראשי.

מבני ציבור:

מבני ציבור משולבים במזרח התכנית בסמוך לפארק המרכזי, מספקים את דרישות השכונה ומקושרים אליה ואל כביש הטבעת.

שטחים פתוחים:

תכנון ריאה ירוקה משמעותית בלב השכונה בין המגורים למתחם הציבורי. חיבור לסביבה ע"י מערכת צירים שטחים פתוחים וכיכרות עירוניות:

- \* ציר היסטורי- המשך דרך חברון המחבר את השכונה עם הכיכר במתחם המסחרי.
- \* ציר אורך ירוק- מחבר דרך חברון, לב השכונה ושצ"פ נופי סמוך לפארק.
- \* ציר לשד' השביעית- המחבר את לב הפארק המרכזי דרך השטחים הציבוריים למתחם המסחרי.
- \* טיילת דרומית- לחיזוק הזיקה אל הפארק הלאומי.

שילוב עצים אינטנסיבי לאורך הצירים הירוקים בשטחים הפתוחים ובמגרשי החניה.

תנועה וחניה:

בתכנון התנועה הושם דגש על חיבוריות מיטבית של השכונה אל מערכת הכבישים הסובבת, נגישות מירבית של כל המבנים תוך צמצום שטח הרחובות ככל שניתן. הרחובות המוצעים כוללים מדרכות מוצלות להולכי רגל. במסגרת התכנון משולבים שבילי נסיעה לאופניים. השכונה נגישה לתחבורה ציבורית ומתוכננות תחנות הסעה ציבורית בדרך חברון במרחק של עד 300 מ' ממבני המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית "גן העיר" מתחם מגורים, תעסוקה ומבני ציבור.

ומספר התכנית

605-0201228

מספר התכנית

144.891 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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
קואורדינאטה X	181625
קואורדינאטה Y	572375

### 1.5.2 תיאור מקום

בין דרך חברון לפארק נחל באר שבע, בצמוד למרכז המסחרי "השדרה השביעית"

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	דרך חברון	50	
באר שבע	דרך חברון	51	
באר שבע	דרך חברון	52	

שכונה לא רלוונטי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38041	מוסדר	חלק	21	14-15, 18
38046	מוסדר	חלק	4	2, 5, 8
38049	מוסדר	חלק		53

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
68/104/03/05	1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/18
07/07/2005	3364	5414		ללא שינוי	107 /102 /02 /5
21/01/1987	631	3570		ללא שינוי	28 /104 /03 /5
20/02/2008	2018	5777	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 68/104/03/5 ממשיכות לחול	שינוי	68 /104 /03 /5
12/06/2013	5143	6608	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/5 מק/2569 ממשיכות לחול.	שינוי	2569 /מק/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			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חו"ד אקוסטית	07/02/2018	אסנת ארנון	19/05/2016	36		מנחה	אקוסטיקה
לא	עדכון לחו"ד אקוסטית	01/03/2017	אסנת ארנון	09/01/2017	7		מנחה	אקוסטיקה
לא	מסמך סביבתי לתב"ע - כולל חוות דעת בנושא הצללה ומיקרו-אקלים, אומדן צפיפות השטף המגנטי, סקר קרקעות היסטורי, סקר עסקים ופסולת - חלק 1	05/04/2017	אלדד שרוני	01/03/2017	48		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי לתב"ע - כולל חוות דעת בנושא הצללה ומיקרו-אקלים, אומדן צפיפות השטף המגנטי, סקר קרקעות היסטורי, סקר עסקים ופסולת - חלק 2	05/04/2017	אלדד שרוני	01/03/2017	61		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי לתב"ע - כולל חוות דעת בנושא הצללה ומיקרו-אקלים, אומדן צפיפות השטף המגנטי, סקר קרקעות היסטורי, סקר עסקים ופסולת - חלק 3	05/04/2017	אלדד שרוני	01/03/2017	56		מנחה	דו"ח סביבה

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
דו"ח סביבה	מנחה		42	01/03/2017	אלדד שרוני	05/04/2017	מסמך סביבתי לתב"ע - כולל חוות דעת בנושא הצללה ומיקרו-אקלים, אומדן צפיפות השטף המגנטי, סקר קרקעות היסטורי, סקר עסקים ופסולת - חלק 4	לא
סקר סייסימי	רקע		23	02/10/2016	בעז זלצמן	20/11/2016	ניתוח סייסמולוגי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	01/03/2012	נעמה מליס	27/11/2016	עקרונות מנחים לתכנון שכונת "גן העיר" במרכז האזרחי- עיריית ב"ש	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	30/06/2016	נעמה מליס	27/11/2016	הנחיות לתכנון שטחי ציבור משרד החינוך	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	24/11/2016	צביקה מינץ	05/04/2017	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
שימור	רקע		50	30/10/2016	גיורא סולר	22/02/2017	תיק תיעוד חלק 1	לא
שימור	רקע		46	30/10/2016	גיורא סולר	22/02/2017	תיק תיעוד חלק 2	לא
שימור	רקע		57	30/10/2016	גיורא סולר	22/02/2017	תיק תיעוד חלק 3	לא
תנועה	רקע		55	01/11/2016	גור פוכס	18/01/2017	בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת)	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	28/03/2017	אדי מימון	07/02/2018	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1	6	02/04/2017	אדי מימון	05/04/2017	נספח מים וביוב-פרשה טכנית למים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	16/02/2017	אריאל סדרה	07/02/2018	נספח בינוי גליון 2 מתוך 3	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	27/02/2017	אריאל סדרה	07/02/2018	נספח בינוי גליון 3 מתוך 3	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	03/10/2017	אריאל סדרה	03/10/2017	נספח בינוי-גליון 1 מתוך 3	לא
חומרי חפירה ומילוי	רקע	1: 500		30/03/2017	אריאל סדרה	07/02/2018	עבודות עפר	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	26/03/2017	נמרוד חלמיש	07/02/2018	נספח לניהול מי נגר עילי וניקוז	לא



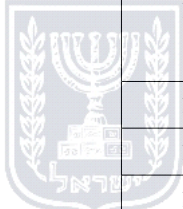
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח לניהול מי נגר עילי וניקוז 1	05/04/2017	נמרוד חלמיש	03/09/2017	12	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר	07/03/2017	אריה פישמן	26/02/2017	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח תנועה	07/02/2018	גור פוכס	06/02/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים לתכנית	07/02/2018	רון פרומקין	09/06/2016	6	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים בתחום התכנית וייעודם המוצע	06/04/2017	רון פרומקין	23/06/2014	1	1: 800	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עיריית באר שבע	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	(1)		08-6463666		dimitri@br7 .org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

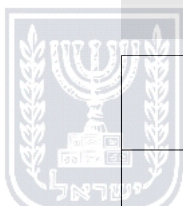
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבישי קימלדורף		שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ		(1)		03-6301586	03-6304979	avishay_k@shikunb inui.com

(1) כתובת: הירדן 1 אירפורט-סיטי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל באר שבע	באר שבע	(1)		08-6264222	08-6264500	
בבעלות רשות מקומית	עיריית באר שבע			עיריית באר שבע	באר שבע	(2)	1	08-6463666		
חוכר	אבישי קימלדורף			שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ		(3)		03-6301586	03-6304979	avishay_k@shikunb inui.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				סלע קפיטל נדל"ן בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5759222		

(1) כתובת: התקוה 4, באר שבע.

(2) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

(3) כתובת: הירדן 1 אירפורט-סיטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**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	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6 ב	03-7325177		office@malis.co.il
	יועץ אקוסטי	אסנת ארנון	50601889	תופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	03-6234455	topsviva@gmail.com
גיאולוג	גיאולוג	בעז זלצמן			רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531		
יועץ ניקוז	יועץ	נמרוד חלמיש		אפיק הנדסה סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	office@afik-eng.com
הידרולוג	יועץ	אדי מימון	12550	אדי מימון הנדסה בע"מ	באר שבע	יהושע (הצורף 1)	9	08-6237136		maymon@maymoneng.com
מתכנן אורבני	מתכנן	צביקה מינץ			כפר סבא	(2)	10	09-7668379		
מתכנן נוף ופיתוח	יועץ נוף	אריאל סדרה	3805/ה	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	(3)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ שימור	אדריכל	גיורא סולר	000836171		ירושלים	סוקולוב	17	02-5703801		Giorasolar4@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדב"א מדודות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
ד"ר	אקולוג	רון פרומקין		ד"ר רון פרומקין יעוץ אקולוגי	ירושלים	שושנה (4)	53	02-5332028	02-5332024	ron.frumkin@gmail.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	.	(5)		09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1448.

(2) כתובת : כפר סבא, הרקפת 10.

(3) כתובת : ת.ד 25 הוד השרון.

(4) כתובת : מבשרת ציון.

(5) כתובת : ת.ד. 8776 אזה"ת נתניה דרום.



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירור מוגן	דירות מגורים המנוהלות ומתוחזקות בידי אדם אחד ומיועדות למגורי קשישים בלבד. הדירות תהיינה בשכירות או בשיטה דומה בלבד ולא תיועדנה למכירה
דירה קטנה	דירה אשר שטחה העיקרי הוא 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר לרבות שטח מרחב מוגן דירתי

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

הקמת מתחם מגורים בשילוב תעסוקה ומבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 פרוט יעוד "מרכז מטרופוליני" ל- "מגורים, תעסוקה, דירור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים".

2.2.2 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.3 קביעת הוראות לפיתוח.

2.2.4 קביעת תכליות מותרות.

2.2.5 קביעת זכויות ומגבלות בניה.

2.2.6 קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי.

2.2.7 קביעת הנחיות בנייה ירוקה ואיכות הסביבה.

2.2.8 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

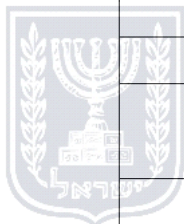
2.2.9 קביעת זכויות עבור מתקן הנדסי "מרכז אנרגיה" כחלק מתשתית גז טבעי בייעודים הבאים: שטח ציבורי פתוח ותעסוקה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

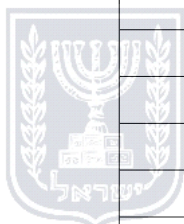
יעוד	תאי שטח
דירור מיוחד	7
דרך מאושרת	19
דרך מוצעת	13
מבנים ומוסדות ציבור	8

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	5 - 1
מסחר	18
מתקנים הנדסיים	24 , 17 - 14
שטח ציבורי פתוח	12 - 9
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	21
תעסוקה	22 , 6

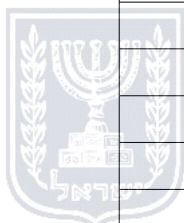


תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	11 - 9
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעסוקה	22 , 6
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד	7
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	11
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	13
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	8
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	4 - 2
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	22 , 6
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	7
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	13
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	8
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	11 , 10
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	22 , 6
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	7
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	19
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	13
גבול מגבלות בניה	מסחר	18
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	11
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	22 , 6
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	19
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	11
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	6
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	13
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	12 , 10
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	19
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	13
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	18
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	13
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	8
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	4 , 3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	18
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	19
חזית מסחרית	דרך מוצעת	13
מבנה להריסה	דיור מיוחד	7
מבנה להריסה	דרך מוצעת	13
מבנה להריסה	מגורים ד'	5 - 3
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	15
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	10
מבנה לשימור	תעסוקה	6
קו בנין עילי	דיור מיוחד	7
קו בנין עילי	מגורים ד'	5
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	10
קו בנין עילי	תעסוקה	6
רצועת מתעני	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	21

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	14,708.95	10.16
מסחר	48,497	33.51
מרכז מטרופוליני (יעוד שאינו עפ"י מבא"ת)	78,812	54.46
שצ"פ ופס שירותי הנדסה	2,700	1.87
<b>סה"כ</b>	<b>144,717.95</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,988.95	3.44
דרך מאושרת	15,360.18	10.60
דרך מוצעת	15,318.65	10.57
מבנים ומוסדות ציבור	9,560.16	6.60
מגורים ד'	28,292.59	19.53
מסחר	46,480.77	32.08
מתקנים הנדסיים	380.75	0.26
שטח ציבורי פתוח	13,567.58	9.36
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2,694.68	1.86
תעסוקה	8,246.81	5.69
<b>סה"כ</b>	<b>144,891.13</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שירותי רווחה לדיירים במסגרת שטחים עיקריים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת וכיו"ב לשימוש הדיירים בלבד.</p> <p>ג. חנייה, מחסני דיירים, מתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. לא תותר בניית מספר מבנים הגבוה ממספר המבנים המופיע בנספח הבינוי, בכל תא שטח.</p> <p>ב. המרווח בין מבנים עד 8 קומות לא יפחת מ-8 מ'. המרווח בין מבנים מ-9 קומות ואילך לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>ג. מרפסות - 1. תותר בניית מרפסות, כולל זו מעל זו, זיזיות או שקועות בנפח המבנה. מתוך השטחים העיקריים של כל תא שטח יוקצה שטח כולל למרפסות בהיקף של 12 מ"ר במוצע לדירה כפול מספר הדירות. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי, לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות.</p> <p>2. שטח המרפסות לא נכלל בחישוב השטח העיקרי לדירות קטנות.</p> <p>3. לא תותר סגירת מרפסות מקורות.</p> <p>4. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. במידה והמרפסת בולטת מעבר לקו הבניין העילי לכוון מדרכה ציבורית, גובה תחתית המרפסת התחתונה יהיה 4 מ' לפחות ממפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>ד. מצללה - 1. תותר בניית מצללות במרפסות. פרט וגוון המצללה יהיה אחיד לכל יחידות המגורים בבנין, יוגש כחלק מהבקשה להיתר ויהיה מחייב.</p> <p>2. לא תותר בניית מצללות במרפסות זיזיות הבנויות אחת מעל השניה.</p> <p>3. מצללות במרפסות הגג שבקומות העליונות ובדירות הגן ייבנו בד בבד עם המבנה בגודל המקסימלי המותר לפי החוק ויהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.</p> <p>ה. מחסנים - 1. מחסנים יבנו בקומת המרתף ו/או בקומת הקרקע ו/או בקומות דירות המגורים אך עם כניסה נפרדת. מחסנים שיבנו בקומת המגורים, מעל קומת הקרקע, יהיו בגודל של עד 4 מ"ר במוצע ליחידת דיור, מחסנים בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף יהיו במוצע 8 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>2. לא יותר איחוד שטח המחסן עם שטחי הדירות.</p> <p>3. הכניסה למחסן תהיה מהשטחים הציבוריים בלבד.</p> <p>4. המחסנים יבנו כחלק מהמבנה ויוגשו כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>5. בדירות הגן חובה לבנות מחסן בשטח שלא יפחת מ-6 מ"ר בתחום קירות הבניין בסמוך לדירה. הכניסה למחסן תהיה מהחצר או מהשטח הציבורי בבניין בלבד. לא ימוקם מחסן מחומרים קלים בחצר.</p>





4.1	מגורים ד'
	<p>ו. קווי בניין - קו הבניין למגדל יהיה התחום המסומן בתשריט בקו בניין עילי</p> <p>ז. חזיתות - יש להציג התייחסות בתכנון החזיתות של מבני המגורים הפונות אל מסילת הרכבת ופארק נחל ב"ש הן מהבחינה האקוסטית והן מבחינת הנצפות אל הפארק.</p> <p>ח. בתא שטח 1 בדירות מעל קומה 6, לא יפנו חלונות החדרים הרגישים (מגורים, חדרי שינה) לכיוון מסילת הרכבת.</p>
ב	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>א. סה"כ זכויות בנייה למגורים הינו 99,130 מ"ר. 67,250 מ"ר שטח עיקרי ו-31,880 מ"ר שטחי שירות בהתאם לטבלה 5.</p> <p>ב. שטחים משותפים - מתוך שטח הבניה העיקרי למגורים יוקצו 200 מ"ר בכל תא שטח עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון: חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת ועוד- לשימוש הדיירים בלבד. לא ניתן להמיר שטחים אלה לטובת מגורים.</p> <p>ג. תמהיל - בכל תא שטח, שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 108 מ"ר עיקרי, ולא יקטן מ-70 מ"ר עיקרי ליחידה (למעט הדירות הקטנות). שטח ממוצע עיקרי ליחידה הכולל מרפסות יהיה 120 מ"ר.</p> <p>ד. דירות קטנות - 20% מסך יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.</p> <p>ה. היתרי בניה לתאי שטח 3,4,5 יהיו בקבלת אישור הועדה לשימור אתרים של הרשות המקומית לתכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתאי שטח 10 ו-12.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. דיור מוגן כמוגדר בסעיף 1.9</p> <p>ג. שימושים ושירותים נלווים עבור הדיור המוגן לרבות מחלקה סיעודית, אולמות, מרפאות, חדרי משחק וחוגים, ספורט ופעילות פנאי, ספרייה, מזנון, בתי אוכל בתי קפה ומסעדות וכיו"ב - לשימוש הדיירים בלבד.</p> <p>ד. מסחר.</p> <p>ה. לא יותרו שימושים המזהמים ו/או מהווים מטריד למבני המגורים הסמוכים כגון אולמות חתונות ואירועים וכו', על פי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ב"ש.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>סה"כ זכויות בנייה עיקריות לדיור מוגן 25,700 מ"ר. כולל מרפסות בשטח של 2,500 מ"ר, בנוסף מסחר בשטח 300 מ"ר ושירותים נלווים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מרווח בין בניינים-</p> <p>1. יותר חיבור של קומות המרתף בין תא השטח למגורים מיוחד ותא השטח לתעסוקה מס' 22.</p> <p>2. במקרה של חזית עילית הכוללת פתחים לכיוון קו הבניין עם מגרש 22, תידרש שמירה על מרחק</p>



של 3 מ' מקו הבניין ו-10 מ' מהמבנה הסמוך במגרש 22.  
 3. כל פתרון ייבחן כחלק מתכנית עיצוב כוללת שתוגש למתחם זה טרם הוצאת היתר בניה בהתאם להוראות סעיף 6.1.3 לתכנית זו.  
 4. קווי הבניין הפונים אל דרך חברון מתייחסים לבניה חדשה בלבד ואינם רלוונטיים לבניה קיימת במידה ויוחלט לשמרה.

ב. חזית מסחרית:

1. החזית המסומנת בתשריט כחזית מסחרית, לאורך רחוב דרך חברון, תהיה "חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב".
2. השימושים המותרים לאורך חזית זו יהיו מסחריים ו/או בתי קפה, מסעדות וכיו"ב.
3. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 300 מ"ר.
4. חלונות הראווה יהיו מוארים בשעות החשיכה, שימוש בסורגים ותריסים יתאפשר במידה ולא ימנעו את הנראות לפנים הקומה.
5. לא ניתן להמיר שטחי מסחר למגורים.
6. הכניסות לשימושי המסחר ולבנייני המגורים יופרדו. המסחר לא יהווה מטרד למגורים מעל הכניסות מהרחוב תהיינה במפלס המדרכה, ללא גדרות וללא דירוג במפלסי הפיתוח.
7. לא תותר בניית גדר לחזית דרך חברון. בחזית זו המרווח שבין קיר המבנה הקדמי וגבול תא השטח יפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.
8. לא תתאפשר פריקה וטעינה לאורך דרך חברון, במידה ותידרש חניה תפעולית לשימושי המסחריים, תוקצה חניה זו בתחום תא השטח. חצר הפריקה והטעינה תוסתר מהכניסה ותקורה בגג תוך שימת דגש על חזית חמישית.
9. שילוט ופרסום בתי העסק יהיו אחידים, ויוגשו כחלק מהיתר הבניה לאישור מהנדס העיר.
10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה שמעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
11. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
12. יתוכננו ביתני אשפה, דחסנים וחצרות משק סגורים עבור עסקי המזון, בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה עיריית באר שבע.
13. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

ג. מרפסות לדיור מיוחד:

1. תותר בניית מרפסות, כולל זו מעל זו, זיזיות או שקועות בנפח המבנה. מתוך השטחים העיקריים יוקצה שטח כולל למרפסות בהיקף של 10 מ"ר ליחידת דיור בממוצע כפול מספר היחידות, סה"כ 2500 מ"ר. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי, לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות.
2. לא תותר סגירת מרפסות מקורות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. גובה תחתית רצפת המרפסת לא יקטן מ-3.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת.

ד. המרה ליחידות דיור למגורים:

1. השטחים המופיעים בטבלה מס' 5 מיועדים עבור 250 יחידות דיור מוגן כולל השירותים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

4.2	דיור מיוחד
	<p>הנלווים והשירותים הרב תכליתיים הדרושים לתפעולן.</p> <p>2. תותר המרת שטחים אלו ל-150 יחידות מגורים רגילות, בשטח ממוצע של 85 מ"ר עיקרי ליחידה ובגודל מינימלי של 70 מ"ר עיקרי ליחידה. לא כולל מרפסות מקורות. לפי המוגדר בסעיף 4.1.2 א ג'.</p> <p>3. לא תתאפשר המרה חלקית של השטחים.</p> <p>4. סך השטחים עבור שימוש מגורים אלה יהיה כמפורט מטה:</p> <p>מעל מפלס הכניסה הקובעת: 15,100 מ"ר עיקרי, 6,600 מ"ר שירות.</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת: 8,930 מ"ר שירות.</p> <p>הערות לשטחים הנ"ל:</p> <p>4.1. מתוך השטח העיקרי המופיע בסעיף זה, 300 מ"ר מיועדים עבור שימושים מסחריים. לא ניתן יהיה להמיר שטחים אלה לטובת מגורים. שטחים אלה נדרשים לעמוד בהוראות סעיף 4.2.2 ב ב'.</p> <p>4.2. מתוך שטח העיקרי המופיע בסעיף זה, יוקצה שטח כולל למרפסות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לדירה כפול מספר הדירות. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי. סה"כ 1800 מ"ר. לפי המפורט בסעיף 4.1.2 א ג'.</p> <p>4.3. מתוך השטח העיקרי המופיע בסעיף זה, 200 מ"ר. מיועדים עבור שימושים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת ועוד - לשימוש הדיירים בלבד.</p> <p>4.4. על שטחים המופיעים בסעיף זה יחולו סעיפים קטנים ד', ה', ו', ז' בסעיף 4.1.2 א - הוראות למגורים ד', במסמך זה.</p> <p>ה. קו הבניין למגדל יהיה התחום המסומן בתשריט בקו בניין עילי.</p> <p>ו. חשמל - ההזנה למגרש זה (מגרש 7) תהיה מתחנה שתבנה בתחום המגרש. כמות שנאים ומיקום יתואמו אל מול חברת החשמל.</p> <p>ז. במגרש זה (מגרש 7) תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב לצורך מעבר למגרש 22 אשר תסומן על גבי תכנית פיתוח בשלב ההיתר. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	שרותי חינוך, דת, בריאות, קהילה, תרבות ופנאי וספורט
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. מבני הציבור ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 בחזיתות הפונות לכוון צפון, מערב ודרום על פי המסומן בתשריט.</p> <p>ב. לכיוון החנייה ממזרח תפותח צמחייה שתהווה חיץ בין שימושים אלו.</p> <p>ג. המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.</p> <p>ד. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, מקלוט וכיו"ב.</p> <p>ה. תחנות השנאים המשרתות מגרש זה תמוקמנה בתא שטח מס' 17, לפי תאום עם גורמי חברת חשמל ואישור ע"י מהנדס העיר. תתאפשר בניית תחנה נוספת בתחום המגרש באם יידרש לפי תאום עם גורמי חברת החשמל.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>עד לזמן בניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונם כחורשות זמניות לאישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. בתא שטח מס' 8 ישמר מעבר הולכי רגל, פתוח לציבור, באופן חופשי בכל שעות היממה בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור.</p> <p>ב. תתאפשר בניית גשר מעל המעבר הציבורי להולכי רגל, לשימוש מבני ומוסדות הציבור על מנת לאפשר חיבור בין המבנים. ישמר גובה פנוי של 5 מ' לפחות בין המפלס העליון של הפיתוח לבין החלק התחתון של הגשר.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ניתן יהיה לחלק את המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצרכים עירוניים, בכפוף לתכנית בינוי שתוגש למגרש כולו.</p>
4.4	תעסוקה
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. משרדים, מרפאות, שרותי דואר בנקים וכו', מכללות, מכוני מחקר ופיתוח, תרבות ובידור, אימון גופני, חדרי משחק וחוגים, ספרייה.</p> <p>ב. מסחר, הסעדה, בתי קפה.</p> <p>ג. בתאי שטח 6 ו- 22 ניתן יהיה גם להקים מתקנים הנדסיים: "מרכזי אנרגיה" כחלק מתשתית גז טבעי.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מרווח בין בניינים-</p> <p>1. במקרה של חזית הכוללת פתחים לכיוון קו הבניין בין תא שטח 22 ותא שטח 7, תידרש שמירה על מרחק של 3 מ' מקו הבניין ו-10 מ' מהמבנה הסמוך במגרש 7.</p> <p>2. כל פתרון ייבחן כחלק מתכנית עיצוב כוללת שתוגש טרם הוצאת היתר בניה בהתאם להוראות סעיף 6.1.3 לתכנית זו.</p> <p>3. קווי הבניין הפונים אל דרך חברון מתייחסים לבניה חדשה בלבד ואינם רלוונטיים לבניה קיימת במידה ויוחלט לשמרה.</p> <p>ב. חזית מסחרית:</p> <p>1. החזית המסומנת בתשריט כחזית מסחרית, לאורך רחוב דרך חברון, תהיה "חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב".</p>



4.4	תעסוקה
	<p>2. השימושים המותרים לאורך חזית זו יהיו מסחריים ו/או בתי קפה, מסעדות וכיו"ב.</p> <p>3. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>4. חלונות הראווה יהיו מוארים בשעות החשיכה, שימוש בסורגים ותריסים יתאפשר במידה ולא ימנעו את הנראות לפנים הקומה.</p> <p>5. לא ניתן להמיר שטחי מסחר לתעסוקה.</p> <p>6. לא תותר בניית גדר לחזית דרך חברון. בחזית זו המרווח שבין קיר המבנה הקדמי וגבול תא השטח יפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.</p> <p>7. לא תתאפשר פריקה וטעינה לאורך דרך חברון, במידה ותידרש חניה תפעולית לשימושים המסחריים, תוקצה חניה זו בתחום תא השטח.</p> <p>8. שילוט ופרסום בתי העסק יהיו אחידים, ויוגשו כחלק מהיתר הבניה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. מבנה לשימור :</p> <p>במבנה לשימור בדרגה ב' כמצויין בתשריט, ניתן לבצע שינויים קלים מבחוץ, כגון : תוספת בניה, הסרת תוספות מאוחרות, וכן ניתן לבצע בו שינויי פנים ? בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית באר-שבע ובאישור הועדה לשימור אתרים ברשות המקומית ובכפוף לתיק תיעוד מפורט למבנה המשרדים אשר יוגש לאישורה.</p> <p>ד. מרפאות ניתן יהיה להקים רק בשטח שמחוץ לרדיוס מגבלות הבנייה מתחנת התדלוק.</p> <p>ה. קו הבניין למגדל יהיה התחום המסומן בתשריט בקו בניין עילי.</p> <p>ו.תנועה וחנייה :</p> <p>1. הכניסות מהרחוב תהיינה במפלס המדרכה, ללא גדרות וללא דירוג במפלסי הפיתוח.</p> <p>2. הגישה ברכב אל תא שטח 22 תהיה דרך תא שטח 7 , לצורך גישה זו תישמר זיקת הנאה עבור מעבר כלי רכב בתא שטח 7. הגישה ברכב תוכל להיות מעל או מתחת לקרקע במסגרת מרתפי החניה. זיקת הנאה תסומן על גבי תכנית פיתוח בשלב ההיתר. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. יותר חיבור של קומות המרתף בין תא שטח 7 ותא שטח 22.</p> <p>4. ניתן יהיה למקם חניות עבור תא שטח 22 במסגרת החניון תא שטח 7.</p> <p>5. חצר המשק הנדרשת לשימושים בתא שטח 22 תמוקם במרתף החניה שבתא שטח זה.</p> <p>6. פתרון החניה והגישות ברכב עבור שני תאי שטח אלו יפורטו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי הנדרשת כתנאי למתן היתרי בניה ע"פ סעיף 6.1.3 בתקנון זה.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים</p> <p>תהיה העדפה להטמנת מתקנים הנדסיים מרכזי אנרגיה ככל הניתן.</p> <p>ח. היתרי בניה לתא שטח 6 יהיו בקבלת אישור הועדה לשימור אתרים של הרשות המקומית לתכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתאי שטח 10 ו-12.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. שטחים מגוננים ונטועים, רחבה/כיכר עירונית, מתקני משחק, מצללות, סככות הצללה, משטחי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

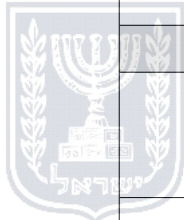


תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

4.5	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>גומי, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה ושרותים ציבוריים.</p> <p>ב. מבני שירות למשתמשים בשצ"פ ולאחזקתו השוטפת, שרותים ציבוריים ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ככל הניתן.</p> <p>ג. קיוסק: מסחר זעיר.</p> <p>ד. בתאי שטח 9, 10 ו-11 ניתן יהיה גם להקים מתקנים הנדסיים: "מרכזי אנרגיה" כחלק מתשתית גז טבעי.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כל השטחים יפותחו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח / עיצוב ופיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>לאורך הגבול הדרומי של התכנית במסגרת תא שטח 9 תפותח טיילת כחלק מטיילת עירונית שתפותח לאורך נחל ב"ש בגדה זו.</p> <p>בתכנון הטיילת יש להציג רציפות תכנונית במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח להנחיות מיוחדות במגרשים 10 ו-12 הינו איזור לשימור מיוחד המאזכר את תוואי דרך חברון העתיקה.</p> <p>א. היתרי בניה לתאי שטח 3-7 יהיו בקבלת אישור הועדה לשימור אתרים של הרשות המקומית לתכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתאי שטח 10 ו-12.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה הצבת שלט התואם לנספח השימור לתכנית ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. סטייה מהוראות תכנית זו כגון שימושים מותרים וזכויות בניה) בתחום המסומן בתשריט כאזור "הנחיות מיוחדות" תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ד. קצוות הציר ההיסטורי של דרך חברון המתחברים לדרך חברון הקיימת יהיו פתוחים, בכל עת, לציבור הרחב.</p>
ד	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p>ניתן לייעד עד 10% משטח השצ"פ לגינון קהילתי.</p>
ה	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>תהיה העדפה להטמנת מתקנים הנדסיים כולל מרכזי אנרגיה ככל הניתן.</p>
4.6	<b>דרך מוצעת</b>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תנועת כלי רכב, הולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, חניה וחניה תת קרקעית בכפוף לאישור עיריית באר שבע.</p> <p>ב. תשתיות עירוניות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

<b>4.7</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנות שנאים עבור חברת חשמל.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> מבני תחנות השנאים יהיו תת קרקעיים ככל הניתן.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> תנאי להקמת מבנים הנדסיים הינו אישור מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולשילובו המיטבי בפיתוח הסביבה.
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b> לא תותר הקמת גדרות בתאי השטח או סביב מבנים המיועדים למתקנים הנדסיים.
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b> שינוי מיקום או תצורה של תאי השטח ללא שינוי זכויות ו/או גודלם לא יהווה שינוי מהוראות התכנית
<b>4.8</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר מכל הסוגים, מרכולים, מסעדות ובתי אוכל, מתקני בידור, תרבות ואירועים, אולמות מכל הסוגים, משרדים ותעסוקה נקייה, פנאי ונופש, מרפאות, ספורט, שטחים פתוחים, חניונים ודרכים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> תותר זכות מעבר ציבורי לרכב כמצויין בתשריט. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים וברמות הנדרשות להיתר ע"פ תקנת החומרים המסוכנים (סיווג ופטור))
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> א. רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט ב. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.6.2 ו-6.6.3 הוראות פיתוח סביבתי.
<b>4.10</b>	<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	רצועה המיועדת למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים. בפני הקרקע יותרו כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח בתנאי שלא ימנעו התקנה, אחזקה וטיפול שוטף של

<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>	<b>4.10</b>
תשתיות	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<b>הנחיות מיוחדות</b>	א
תוואי ורוחב הרצועה כמסומן בתשריט.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	2	9	13	60	40	309	14718	3838	(2) 3480	(1) 7400	4769	1		מגורים ד'	
(3)	(3)	(3)	2	9	17	120	40	387	27314	6354	(2) 6360	(4) 14600	7060	2		מגורים ד'	
(3)	(3)	(3)	2	9	21	90	40	454	19853	3933	(2) 4920	(5) 11000	4370	3		מגורים ד'	
(8)	(8)	(8)	2	(7) 26	24	125	40	544	27789	4599	(2) 7740	(6) 15450	5110	4		מגורים ד'	
(8)	(8)	(8)	2	(7) 26	22	155	40	493	34469	6289	(10) 9380	(9) 18800	6988	5		מגורים ד'	
(8)	(8)	(8)	2	(12) 17			45	361	24612	9847	(11) 4620	10145	6819	6	תעסוקה	תעסוקה	
(8)	(8)	(8)	2	2			60	89	(13) 6612	2427	1138	(13) 3047	6819	6	מסחר	תעסוקה	
									200			(15) 200	6819	6	מתקנים הנדסיים	תעסוקה	
(3)	(3)	(3)	2	5			60	292	5031	2556	825	1650	1721	22	תעסוקה	תעסוקה	
(3)	(3)	(3)	2	2			60	62	1067	542	175	350	1721	22	מסחר	תעסוקה	
									200			(15) 200	1721	22	מתקנים הנדסיים	תעסוקה	
(8)	(8)	(8)	2	(7) 26	50	250	60	876	43680	8980	(17) 9000	) 25700 (16	4989	7	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
				2			60	9	470	50	120	300	4989	7	מסחר	דיוור מיוחד	
(3)	(3)	(3)	2	3			80	418	40040	15344	(18) 7913	16783	9590	8		מבנים ומוסדות ציבור	
			1	1			10	12	1386	(20)	(20)	0	(19) 1386	13552	11, 10, 9, 12	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			1	1			1	1	50			50	13552	11, 10, 9, 12	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
									200			(15) 200	12965	11, 10, 9	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
			1				100	100	79	79			79	14		מתקנים הנדסיים	
			1				100	100	70	70			70	15		מתקנים הנדסיים	
			1				100	100	92	92			92	16		מתקנים הנדסיים	
			1				100	100	70	70			70	17		מתקנים הנדסיים	



קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
			1				100	100	70	70			70	24		מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	2	3			60	169	78482	28836 (22)	(21)	24030	25616	46406	18	מסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
3	(3)	1		מגורים ד'
4	(3)	2		מגורים ד'
3	(3)	3		מגורים ד'
2	(8)	4		מגורים ד'
3	(8)	5		מגורים ד'
6	(8)	6	תעסוקה	תעסוקה
(14)	(8)	6	מסחר	תעסוקה
		6	מתקנים הנדסיים	תעסוקה
3	(3)	22	תעסוקה	תעסוקה
(14)	(3)	22	מסחר	תעסוקה
		22	מתקנים הנדסיים	תעסוקה
	(8)	7	דיר מיוחד	דיר מיוחד
		7	מסחר	דיר מיוחד
	(3)	8		מבנים ומוסדות ציבור
		12, 11, 10, 9	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		12, 11, 10, 9	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		11, 10, 9	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		14		מתקנים הנדסיים
		15		מתקנים הנדסיים
		16		מתקנים הנדסיים
		17		מתקנים הנדסיים
		24		מתקנים הנדסיים
	(3)	18		מסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

1. קווי הבניין למרתפים יהיו עד גבול תא השטח.
2. יתאפשר ניווד שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע.
3. ניתן לנייד זכויות בין השימושים הנלווים בתא שטח בהיקף שלא יעלה על 50% מסך השטחים הנלווים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. שטח עיקרי ממוצע מקסימלי ליחיד יהיה 108 מ"ר. ב. מתוך השטחים העיקריים יוקצה שטח כולל למרפסות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לדירה כפול מספר הדירות. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד

למרפסות לשטח עיקרי. סה"כ 720 מ"ר שטח מרפסות. לפי המפורט בסעיף 4.1.2 א ג'  
ג. מתוך השטחים העיקריים 200 מ"ר מיועדים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 ב ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

(2) 600 מ"ר מתוך שטח שירות על קרקעי מיועדים עבור בניית מעברים מקורים בין המבנים בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 6.3 ד'- מעבר מקורה.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) א. שטח עיקרי ממוצע מקסימלי ליחיד יהיה 108 מ"ר.

ב. מתוך השטחים העיקריים יוקצה שטח כולל למרפסות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לדירה כפול מספר הדירות. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי. סה"כ 1440 מ"ר. לפי המפורט

בסעיף 4.1.2 א ג'

ג. מתוך השטחים העיקריים 200 מ"ר מיועדים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 ב ב'

(5) א. שטח עיקרי ממוצע מקסימלי ליחיד יהיה 108 מ"ר.

ב. מתוך השטחים העיקריים יוקצה שטח כולל למרפסות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לדירה כפול מספר הדירות. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי. סה"כ 1080 מ"ר. לפי המפורט

בסעיף 4.1.2 א ג'

ג. מתוך השטחים העיקריים 200 מ"ר מיועדים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 ב ב'

(6) א. שטח עיקרי ממוצע מקסימלי ליחיד יהיה 108 מ"ר.

ב. מתוך השטחים העיקריים יוקצה שטח כולל למרפסות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לדירה כפול מספר הדירות. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי. סה"כ 1500 מ"ר. לפי המפורט

בסעיף 4.1.2 א ג'

ג. מתוך השטחים העיקריים 200 מ"ר מיועדים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 ב ב'

(7) יותר מגדל אחד עד גובה של 26 קומות, יתר המבנים עד גובה של 9 קומות..

(8) קווי הבניין כמסומן בתשריט, קו הבניין למגדל יהיה התחום המסומן בתשריט בקו בניין עילי.

(9) א. שטח עיקרי ממוצע מקסימלי ליחיד יהיה 108 מ"ר.

ב. מתוך השטחים העיקריים יוקצה שטח כולל למרפסות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע לדירה כפול מספר הדירות. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי. סה"כ 1860 מ"ר. לפי המפורט

בסעיף 4.1.2 א ג'

ג. מתוך השטחים העיקריים 200 מ"ר מיועדים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 ב ב'

(10) 800 מ"ר מתוך שטח שירות על קרקעי מיועדים עבור בניית מעברים מקורים בין המבנים בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 6.3 ד'- מעבר מקורה.

(11) 700 מ"ר מתוך שטח שירות על קרקעי מיועדים עבור בניית מעברים מקורים בין המבנים בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 6.3 ד'- מעבר מקורה.

(12) יותר מגדל אחד עד גובה של 17 קומות, יתר המבנים עד גובה של 9 קומות.

(13) זכויות הבניה בתא שטח 6 יתווספו לשטחי הבניה המאושרים, 547 מ"ר על פי היתר כחוק של מבנה המיועד לשימור. תוספת הזכויות הנ"ל מגולמת בערך שבטבלה..

(14) ישולב כחלק ממבני התעסוקה.

(15) זכויות אלו מתייחסות למתקן הנדסי "מרכז אנרגיה" כחלק מתשתית גז טבעי. גובה הבניה יהיה עד 6 מטר..

(16) א. מתוך השטחים העיקריים יוקצה שטח כולל למרפסות בהיקף של 10 מ"ר בממוצע ליחידת דיור כפול מספר הדירות. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי. סה"כ 2500 מ"ר. לפי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

המפורט בסעיף 4.2.2 ב ג'.

ב. תותר המרת שטחים אלו ל- 150 יחידות מגורים רגילות, בשטח ממוצע של 85 מ"ר עיקרי ליחידה ובגודל מינימלי של 70 מ"ר עיקרי ליחידה. לא כולל מרפסות מקורות. לא תתאפשר המרה חלקית של השטחים.

סה"כ שטח עיקרי לאחר המרה הינו 15,100 מ"ר עיקרי.

- מתוך שטחים עיקריים אלו יוקצה שטח כולל למרפסות בהיקף של 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור כפול מספר הדירות. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי. סה"כ 1800 מ"ר. לפי המפורט בסעיף 4.1.2 א ג'.

- מתוך השטחים העיקריים 200 מ"ר מיועדים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 ב ב' (שימושי רווחה).

סך השטחים עבור יחידות מגורים אלה יהיה כמפורט להלן:

מעל מפלס הכניסה הקובעת: 15,100 מ"ר עיקרי, 6,600 מ"ר שירות, מתוכם 12 מ"ר למרפסת ליחיד, 300 מ"ר מסחר, 200 מ"ר לשימושים משותפים (ע"פ סעיף 4.1.2 ב ב').

מתחת לכניסה הקובעת: 8,980 מ"ר שירות.

(17) 700 מ"ר מתוך שטח שירות על קרקעי מיועדים עבור בניית מעברים מקורים בין המבנים בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 6.3 ד'- מעבר מקורה.

(18) 1200 מ"ר מתוך שטח שירות על קרקעי מיועדים עבור בניית מעברים מקורים בין המבנים בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 6.3 ד'- מעבר מקורה.

(19) 1300 מ"ר מתוך השטח המוצע מיועד עבור בניית אלמנטי הצללה.

(20) ניתן לנייד זכויות בנייה על-קרקעיות אל מתחת לקרקע מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

(21) מתוך שטחי בניה עיליים.

(22) לחנייה מקורה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו לפי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.

1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לעבודות פיתוח שטח ותשתיות, יהא ביצוע המפורט להלן:

א. הגשת מיפוי של כל האתרים בהם קיים אזבסט ומערומי פסולת בניה המפוזרים בשטח התכנית, ליחידה הסביבתית באר שבע והצגת הפתרונות המתוכננים לסילוק וטיפול בקרקע מזהמת ובפסולת הקיימת לרבות מחזור הפסולת.

ב. תאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין פינוי ופירוק גגות אזבסט בתחום התכנית.

ג. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. תנאי להריסת מבני "מסגרות בטון" המצויינים בתיק התיעוד, הוא תיעודם המפורט על-ידי יועץ שימור טרם הריסתם.

ד. קבלת אישור היחידה הסביבתית בדבר סיום ביצוע המפורט בסעיפים קטנים א-ג לעיל.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מיפוי מערומי פסולת הבניה הפזורים בשטח התכנית ליחידה הסביבתית באר שבע. בנוסף, יוצגו ליחידה הסביבתית הפתרונות המתוכננים לסילוק ולטיפול בפסולת הקיימת לרבות מחזור.

3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית על ידי יזם תכנית זו או מי מטעמו לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול בין היתר

הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, גדרות, פתוח שטח (בדגש על עמידה בכמות העצים ובתי גידול מעל מרתפים), התאמת הפיתוח לתווי השטח הקיים, ומירוב השימוש בקרקע לטובת רווחת הדיירים לרבות גגות ירוקים פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים לבניית המבנים - לאישור מהנדס העיר.

4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תאגיד מי שבע בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט.

6. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת התייחסות ופתרונות לבניה בת קיימא, על בסיס מסמך הנחיות העירייה בנושא. ההתייחסות תכלול בין היתר:

א. אמצעים למניעת זיהום אור.

ב. הקצאת מקומות חנייה לאופניים.

ג. שימוש בחומרי בניה ירוקים.

ד. אמצעים לחסכון במים שפירים במבנה.

ה. שימוש במי עיבוי מזגנים להשקיית הפיתוח.

ו. שימוש בצמחייה חסכונית במים.

ז. קרינה משנאים ולוחות חשמל.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן 5282 דירוג אנרגטי C לפחות.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות נגישות בתחום תא השטח לרבות לשטחים המסחריים ולמגדלי המגורים והכל בהתאם לתקנות התקפות.

9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פקיד יערות קק"ל בעניין הטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום תא השטח - בדבר "עץ/קבוצת עצים להעתקה" ו/או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" ו/או קבלת רישיון לפי פקודת היערות ו/או נטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.

10. תנאי למתן היתר בנייה 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





תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע קו ניקוז מרכזי לשכונה עד למוצא המתוכנן בנחל באר שבע.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרכבת לתכניות מעברי ניקוז מתחת למסילה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי התכנית ובסמוך לתכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית, אשר תכלולנה פירוט מערכת האוורור ואופן פליטת מזהמים מהחניון ומבתי האוכל.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע בנושא מתקנים לאצירת אשפה ומיקומם.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי הכולל:</p> <p>א. תכנון ופירוט אמצעי המיגון האקוסטי הדירתי, לעמידה בדרישות הפחתת הרעש מפני כבישים ורכבות.</p> <p>ב. הנחיות ואמצעים למניעת רעש בלתי סביר ממערכות אלקטרו - מכניות במבנה.</p> <p>ג. עבור אזורי התעסוקה/דירור מיוחד, הנחיות ואמצעים למניעת רעש מפעילות השטחים התפעוליים.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה למגדלים בתחום התכנית יהיה בדיקה של הרוחות במודל CFD או בטכנולוגיה אחרת ותכנון אמצעים למיתון רוחות במידה ויידרש, בהתאם להנחיות העירייה ובאישורה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>המשך:</p> <p>18. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>19. רוחות</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה למבני מגורים בני 25 קומות הינו בדיקה של מהירויות הרוח החזויות באמצעות מודל ממוחשב ותכנון אמצעים למיתון רוחות במידה ויידרש. הדו"ח יתואם ויאושר בעירייה וביחידה הסביבתית.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>21. אקוסטיקה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים בתאי שטח 1 ו- 8 הינו הגשת תכנית לפיתוח השטח ולהקמת הקיר האקוסטי לאישור הוועדה המקומית. התכנית תציג את קיר אקוסטי המוצע בנספח האקוסטי המנחה אך בהתחשב גם בפתרון האקוסטי המוטמע בתכנית התקפה למסילת הברזל, לעת הוצאת היתרי בניה. הוועדה המקומית תקבל את החלטתה לאחר שתועבר לה חו"ד המשרד להגני"ס בנושא זה.</p> <p>22. מרכז אנרגיה</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>תנאי להקמת מתקן הנדסי "מרכז אנרגיה" יהיה אישור תכנית עבודה לרשת חלוקה.</p> <p>23. מתקן גז טבעי</p> <p>תנאי להקמת מתקן גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יהיה עמידה בדרישות צו הבטיחות (חוק הגז-בטיחות ורישוי) התשמ"ט-1989), אישור מפרט הנדסי (לפי חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002) ותיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>24. תנאי להיתר בניה למבני התעסוקה בתא שטח 6 הוא אישור תיק תיעוד ותכנית שימור למבנה המשרדים על ידי הועדה לשימור אתרים בעיריית באר-שבע.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>1. אכלוס מבנים בתאי שטח 3-7 ייעשה לאחר פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתאי שטח 10 ו-12 בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת על ידי הועדה לשימור אתרים ברשות המקומית.</p> <p>2. אכלוס המבנים בתא שטח 6 יהיה לאחר פיתוח מבנה המשרדים (המסומן בתשריט כמבנה לשימור בדרגה ב') כאתר המספר את סיפור חברת סולל בונה ומתחמה ההיסטורי, בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית באר-שבע.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.4
<p>א. קומת קרקע:</p> <p>1. הכניסות לבניינים יהיו ברצף לפיתוח ללא גדרות.</p> <p>2. לא תותר בניית גדר לחזית דרך חברון. בחזית זו המרווח הקדמי שבין קיר המבנה הקדמי וגבול תא השטח יפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.</p> <p>3. לכיוון ציר חברון ההיסטורי והפארק המרכזי לא יותרו גינות פרטיות, הפיתוח יעשה בהמשך לפיתוח השצ"פ. לכיוונים אלה תותר בניית גדר נמוכה (עד 60 ס"מ) גדרות גבוהות יותר יהיו רק בין הבניינים (בתחום קווי הבניין) ולא בחזיתם.</p> <p>4. גובה קירות תמך בחזית הפונה לרחוב יהיו עד גובה 60 ס"מ.</p> <p>5. הפיתוח יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים דומים לקיים ברחוב. סוגי ריצוף ועצים יהיו תואמים לפרטים סטנדרטיים שנקבעו בתכנית אב לפיתוח באר שבע.</p> <p>6. פרטי הפיתוח יתואמו עם מחלקת תשתיות בעיריית באר שבע.</p> <p>7. לא יותר שימוש בקומת עמודים מפולשת בקומות הקרקע עבור חניה.</p> <p>8. השימושים הציבוריים בקומת הקרקע (כגון לובי או מועדון דיירים) יופנו ככל הניתן לעבר השטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>9. מבני עזר לצורכי חניה, מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחלופין יהיו תת-קרקעיים. בנית מבני עזר במרווחים שבין קיר הבניין הצדי וגבול תא השטח תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח. בנית מבני עזר במרווח הקדמי (בין קיר המבנה הפונה לרחוב לגבול תא השטח) אסורה.</p> <p>10. מערכות התשתית כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או במסגרת הקירות סביב הבניין ובכל מקרה לא יפנו לרחובות.</p> <p>11. פרט הגדר יפורט בהיתר הבניה, יהיה אחיד לכל המגרש ויוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. עיצוב מבנים וחזותם:</p> <p>1. המבנה יחופה בחומרים קשיחים ועמידים כגון: אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית או בטון אדריכלי גלוי לאישור מהנדס העיר, לא יותר חיפוי קרמיקה.</p> <p>2. מערכות טכניות, לרבות מתקני גג, מזגנים, דודים, מסתורי הכביסה וכדו' יהיו מוצנעים ו/או יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	



6.4	בינוי ו/או פיתוח
	<p>3. לא תותר הרכבת מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חימום של הבניין.</p> <p>4. המצללות תהינה מחומרים עמידים. פרט וגוון המצללה יהיה אחיד ויוגש כחלק מהבקשה להיתר ויהיה מחייב.</p> <p>5. הכניסות לבנינים יודגשו ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת, ציון מס' הבית ושילוט מתאים. תותר חריגה של גגון הכניסה עד 120 ס"מ מעבר לקו בנין קדמי, ובתנאי שיהיה גג קונזולי (לא מבנה) ושאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. ממ"דים יופנו ככל הניתן לחזיתות הצדדיות.</p> <p>ג. פיתוח שטחים פתוחים:</p> <p>1. בכל מגרש יוקצה שטח פתוח משותף לרווחת דיירי המגרש שלא יפחת מ-10% משטח המגרש. שטח זה יהיה נגיש ובעל מיקום איכותי ואפקטיבי ככל הניתן.</p> <p>2. 10% לפחות משטח המגרש ישמש כאדמה מחלחלת. ניתן יהיה להתיר פחות מ-10% שטחים לחלחול במידה ויבוצעו תנאים והוראות שיקבע מהנדס העיר להבטחת צרכי משק המים התת-קרקעי, כגון בורות חלחול, קידוחי החדרה וכו'.</p> <p>3. עודפי מי נגר יופנו לתחום נחל ב"ש.</p> <p>4. רחבות כיבוי האש ישולבו בפיתוח תא השטח ויסומנו בתכנית הפיתוח.</p> <p>5. החניה בקומת הקרקע תוסתר מהרחובות הגובלים באמצעות בינוי ו/או צמחיה.</p> <p>6. במקרה של בניה בתת-קרקע יהיה הפיתוח במפלס הקרקע הסובב ללא הגבהות וקירות.</p> <p>7. יש לאפשר גינון בלפחות מ-70% מהשטח הפנוי מעל מרתפים תת-קרקעיים (שטח שאינו מנוצל למבנה או למעבר מקורה).</p> <p>8. עובי אדמת הגינון מעל מרתפים יהיה מינימום 50 ס"מ.</p> <p>9. במידה ונדרש למקם עצים מעל מרתפים, יוכנו בתי גידול אינטגרליים עבורם במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1.3 מ' כמות בתי הגידול ומיקומם יותאמו להנחיות בנושא הפיתוח הסביבתי ונטיעת עצים לאישור מהנדס העיר. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדנית יהיה במישור מפלס הפיתוח</p> <p>10. לא יוקמו מתקני שעשועים או כל מתקן פנאי אחר (כדוגמת ספסל) היוצר שהות ממושכת בשטחי השצ"פ הסמוך לתחנות הטרפו בהם הקרינה עולה על הערך המקסימלי של 4 מילגאוס. ד. מעבר מקורה:</p> <p>1. ניתן יהיה לקרות מעברים בין המבנים בקולונדה נפרדת ו/או כחלק מהמבנה. שטחים לטובת קרוי המעברים מפורטים בטבלה 5 במסמך זה. קירווי זה לא יכלל במסגרת חישובי התכנית או במרחקים בין המבנים.</p> <p>2. גובה המעברים לא יפחת מ-2.8 מ'.</p> <p>3. חומרי הקרוי והריצוף יהיו אחידים באופן המבטיח המשכיות ורציפות בין חלקי הגן ויאושרו ע"י מהנדס העיר</p>
6.5	דרכים
	<p>1. הדרכים והרחובות יעוצבו תוך התייחסות להולך הרגל ולצרכיו, בשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית, שבילי האופנים וכלי הרכב. רוחב המדרכה, כולל רצועת הנטיעות, לא יפחת מ-3 מטרים.</p> <p>2. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופנים, תאורת כביש, עבודות נטיעות, גינון והשקיה לאישור מהנדס העיר.</p>



<b>6.6</b>	<b>חניה</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום החניות כמצוין בנספח התנועה הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</li> <li>3. בכל תא שטח מספר מקומות החניה העיליים, לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</li> <li>4. ניתן לבצע חניון משותף למגרשים גובלים, כולל הקצאת חניות במגרש שכן.</li> </ol>	
<b>6.7</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש (תא שטח) פנוי. (לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש (תא השטח) הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת קרקעיים, למעט השטחים המבונים והמקורים העל קרקעיים). ייתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו' ובהתאם לרשימה מומלצת המפורטת בסקר טבע עירוני.</li> <li>2. לאורך כל המדרכות, מגרשי החנייה הפתוחים (הן הפרטיים והן הציבוריים) ואיי התנועה יינטעו עצים בוגרים רחבי צמרת בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר 3" לפחות לכל 50 מ"ר של שטח מגרש (תא שטח) פנוי ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים יהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעיריית ב"ש.</li> <li>3. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מהנדס העיר.</li> </ol>	
<b>6.8</b>	<b>גגות</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגגות יהיו שטוחים או מקומרים.</li> <li>2. חיפוי הגגות יעשה בחצץ בהיר/ריצוף/נטיעת צמחיה או עפ"י דרישת מהנדס העיר.</li> <li>3. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בניה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכות הסולריות.</li> <li>4. גגות המבנים הנמוכים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהבניינים הגבוהים.</li> <li>5. לא תותר הקמת מחסנים בשטחי מרפסות דירות הגג.</li> <li>6. חדר היציאה לגג והמצללה יהיו מרוחקים לפחות 2 מ' מקצה הגג בשתי חזיתות לפחות.</li> <li>7. ניקוז גגות המבנים והמרפסות יחובר לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת-קרקעי. לא תותר שפיכה חופשית.</li> </ol>	
<b>6.9</b>	<b>מרתפים</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו מרתפים עד גבולות המגרשים.</li> <li>2. המרתף לא יבלוט מעל פני השטח.</li> </ol>	
<b>6.10</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניה ירוקה</li> </ol> <p>-אופן יישום בניה ירוקה יהיה לפי ההנחיות התקפות של עיריית באר שבע בזמן ההגשות להיתר. תכנון המבנים בשטח התכנית יעשה מתוך שאיפה ליישום העקרונות לבנייה ירוקה ומתוך התייחסות לתנאי האקלים באזור ובהתאם למגבלות תנאי המגרש, ויכלול, בין היתר, ההיבטים הבאים:</p> <p>-שימוש בחומרי בניה ירוקה.</p> <p>-בידוד תרמי משופר למבנים והבטחת נוחות תרמית.</p> <p>-שימוש וניצול אנרגיה סולארית.</p>	

- אמצעים לצמצום חסכון האנרגיה לתאורה, מיזוג אוויר וכו'.
- מתן פתרונות לאוורור טבעי.
- אמצעים לחסכון במים שפירים.
- אמצעים לשימוש חוזר במי מזגנים להשקיה.
- שימוש בצמחיה חסכונית במים.
2. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. תישמר הפרדה בין פסולת שמקורה במבני מגורים לפסולת שמקורה במבני ציבור.
4. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאישור מחלקת שפ"ע של עריית ב"ש.
5. יש להפריד בין פסולת רטובה ליבשה ולייעד בכל מבנה מיכלים נפרדים לאצירת פסולת אורגנית ופסולת יבשה.
6. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
7. 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. גודל השטח המיועד לחדר אשפה ולמתקני מחזור, מספר המכלים וגודלם יהיה בכפוף לדרישות אגף שפ"ע ועיריית באר שבע.
8. כל המערכות המכאניות שתהיינה בפרויקט (מתקני מיזוג אויר, מפוחי אוורור חניונים, גנרטורים, דחסני אשפה וכד') יטופלו אקוסטית, באופן שתובטח עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
9. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
10. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות בתחומי מגורים וכדומה. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום מכולות ומעורמים לריכוז פסולת בניין ומעורמי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית של עיריית באר שבע.
11. ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.
12. יש למנוע פיזור אבק לכיוון נחל באר שבע.
13. מניעת זיהום קרקע ומים - ככלל, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום בתחום התכנית - כהגדרתם בתמ"א 34/ ב 4 סעיף 28-29.
- בפרט, כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן: א. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו. ב. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק ג. בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף ד. המגוף ישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד. ה. במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.
14. חומרים מסוכנים-יש לתת את הדעת למגבלות הנדרשות באזור התעשייה המתוכנן מצפון (מחוץ לגבולות התכנית) ובכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה על פי מסמך "מדיניות לקביעת מרחקי הפרדה בין מקורות סיכון המכילים חומרים מסוכנים לרצפטורים ציבוריים בהליכי תכנון (פרק ג' למדריך ניהול סיכונים)". לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומ"ס

6.10 איכות הסביבה	6.10
<p>כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים מעל לכמות הנדרשת לדיווח בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק ודרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. זיהום אוויר-ינקטו אמצעים למניעת זיהום אוויר ועמידה ב"חוק אוויר נקי". ייצור אנרגיה ייעשה ע"י דלקים נקיים (סולר, גז).</p>	
6.11 איכות הסביבה	6.11
<p>16. קרינה</p> <p>- יש לשמור על ערך מקסימלי של 4 מיליגאוס בבתי מגורים ובמבנים לשימושים רגישים (בתי חולים, בתי ספר, בתי אבות וכו').</p> <p>- בתחומי הדירות ובחללים המיועדים לשימוש עיקרי ושהות אנשים, יישמר ערך קרינה אלקטרומגנטית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. תנאי היתר בניה הינו הגשת דו"ח חיזוי רמות שדה מגנטי מחדרי שנאים וממקורות אחרים פולטי קרינה אלקטרומגנטית והצגת מיגון משדות מגנטיים במידה ויידרש.</p> <p>- לא יוקמו מתקני שעשועים או כל מתקן פנאי אחר (כדוגמת ספסל) היוצר שהות ממושכת בשטחי השצ"פ הסמוך לת"טפים בהם הקרינה עולה על הערך המקסימלי של 4 מיליגאוס.</p> <p>17. ביוב וניקוז</p> <p>- יש לשמור על הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב. תכנית הניקוז והביוב תתואם ותאושר על ידי מהנדס הרשות העירונית ותתחבר לרשת האזורית בהתאם להוראות.</p> <p>18. מיגון אקוסטי</p> <p>- בתא שטח 9 יוקם מתרס רעש "קיר אקוסטי". תנאי למתן היתר בנייה להקמת מבנים בתאי שטח 1 ו- 8 הינו הגשת תכנית לפיתוח השטח ולהקמת הקיר האקוסטי לאישור הוועדה המקומית. התכנית תציג את הקיר האקוסטי המוצע בנספח האקוסטי המנחה אך בהתחשב גם בפתרון האקוסטי המוטמע בתכנית התקפה למסילת הברזל, לעת הוצאת היתרי בניה. הוועדה המקומית תקבל את החלטתה לאחר שתועבר לה חו"ד המשרד להג"ס בנושא זה.</p> <p>- בתכנון המבנים במגרש 1 ישולב מיגון דירתי הכולל מערכות למיזוג אוויר ופתחים בעלי כושר בידוד אקוסטי משופר.</p> <p>- במרפסות של הקומות העליונות ישולב ככל הניתן מעקה אשר יתרום להפחתת הרעש.</p> <p>19. ניתן לסטות מההוראות בסעיפים 4.1 ח' וסעיף 6.10.18 בכפוף להגשת בקשה מנומקת לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.12 שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים כפי שיוורה מהנדס העיר.</p> <p>5. קו בנן מעץ לשימור יהיה במרחק של 4 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן ע"י אגרונום מוסמך.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>7. בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על פי פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תכנית הנטיעות תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p> <p>8. היזם יחויב בהעסקת אגרונום מומחה שילווה את עבודות הפיתוח ויפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.</p> <p>9. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.</p> <p>10. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.</p>	



תשתיות	6.13
<p>כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה: מרחק מציר הקו: 3.5 מ', מרחק מתיל קיצוני: 3 מ', סוג קו חשמל: קו חשמל מתח נמוך. מרחק מציר הקו: 6.0 מ', מרחק מתיל קיצוני: 5 מ', סוג קו חשמל: קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום. ב. ביוב: המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית ופתרון הקצה יהיה מט"ש באר שבע. ג. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי לחץ נמוך מאוד, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. ד. 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>	



עתיקות	6.14
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p>	



סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.15
<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום תא השטח ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א'</p>	

<p><b>6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998 על תיקונו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.</p>	
<p><b>6.16 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.17 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>יש לפנות פסולת בניה ועפר לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין.</p>	
<p><b>6.18 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>1. לאחר אישור תוכנית זו יוכנו וירשמו על ידי ועל חשבון יזם התכנית תוכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. 2. אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתוכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.</p>	
<p><b>6.19 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p><b>6.20 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>1. מבנים מעל 91.44 מטר מעל פני השטח יסומנו בסימון יום ולילה בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה, בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות (לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה ת"י 4129 או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה). 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	
<p><b>6.21 מקלטים</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>פתרונות המיגון בתאום ובאישור פיקוד העורף.</p>	
<p><b>6.22 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים במגרש המסומן בתשריט. 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 3. בתחום מגרשי הייעוד : תעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, דיור מיוחד, תעסוקה, מבני ציבור, וכל שימוש אחר הכרוך בשהיית קבע של אוכלוסייה אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>	



**הנחיות מיוחדות**

**6.22**

ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

ה. יבוצע תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לכל פעילות המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי (לרבות תיאום עבודות תשתית, פיתוח ותחזוקה), בכפוף לעמידה בצו הבטיחות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 20 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55