

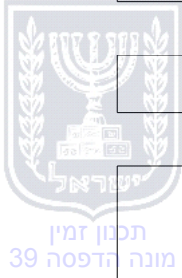
הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0285890

מתחם רדיו דרום באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

פרוייקט רדיו דרום יוקם במקום תחנת רדיו דרום המתפקדת מזה עשור. הפרוייקט שיכיל מגורים, מסחר ותעסוקה יחליף מבנים שבעבר תיפקדו כמבנה חינוך ועברו הסבה לתחנת רדיו כאמור. זאת מפאת עובדה שאין יותר צורך בתשתיות מנופחות כפי שהיה נהוג בעבר לתחנת רדיו אשר מסוגלת להתקיים במבנה משרדים פשוט.

הפרוייקט ממשיך מגמה קיימת בשכונה ג' לפיה יבנו פרויקטים רוויים המכילים מגורים ומסחר לאורך רח' ארלוזורוב. כראיה, ממול לפרוייקט אושרה לאחרונה ת.מפורטת למגורים ומסחר (154/108/03/5), מצפון אושרה תוכנית של בית החולים סורוקה אשר תכיל מבנה משרדים עם קומת קרקע מסחרית, ומצפון מזרח קיימת תוכנית למעונות סטודנטים של אוניברסיטת בן גוריון. מדרום אושר לאכלוס לאחרונה פרויקט מגורים. זאת בנוסף, למגרשי מגורים נוספים שקיימים ברחוב בעלי פוטנציאל לפינוי-בינוי או למימוש תמ"א 38 לרבות קומת קרקע מסחרית ומגורים מעל.

נפחי הפרוייקט נקבעו על בסיס תקדימים אחרים ברחוב לפי קריטריונים של כ 16 יחידות לדונם למגורים לרבות תמהיל דירות בשטח ממוצע של כ 100 מ"ר עקרי לדירה, ושתי קומות תחתונות שיכילו מסחר מלווה רחוב ותעסוקה בקומה מעל. העמדת המבנים מאפשרת הקמת שני מגדלי מגורים בני 13 קומות כל אחד וביניהם גינה משותפת, שתשמש את הדיירים והמסחר, אשר מייצרת מרחק משמעותי של למעלה מ 30 מ' ביניהם. אי לכך, החנייה של הפרוייקט תהיה בחלק האחורי של המגרש בין המגדלים לבית החולים סורוקה ובשני מרתפי חנייה תת קרקעיים.

קומת המסחר הפונה לרחוב ולגינה המשותפת תכיל חנויות אשר אמורות לשרת את האוכלוסייה הפרוייקט ותושבי השכונה, קומת העסקים תוכל לשמש גם את רדיו דרום ועסקים נוספים לרווחת האוכלוסייה ברחוב. לאור הנ"ל נפחי הפרוייקט המוצעים:

- סה"כ 84 יחידות דיור.
- סה"כ מסחר מלווה רחוב 820 מ"ר עיקרי.
- סה"כ תעסוקה 900 מ"ר עיקרי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם רדיו דרום באר שבע

ומספר התכנית

605-0285890

מספר התכנית

4.256 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

181447 קואורדינאטה X

574179 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המתחם ממוקם ברח' ארלוזורוב בשכונה ג' בבאר 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	ארלוזורוב	51	

שכונה שכונה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38127	מוסדר	חלק		12

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
125 /108 /03 /5	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/07/1999	4665	4781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /108 /125 ממשיכות לחול.	שינוי	125 /108 /03 /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			רמי מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רמי מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	24/10/2017	רמי מרש	24/10/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, הסדרי תנועה, חניה ופיתוח מנחה	25/10/2017	רמי מרש	24/10/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	29/10/2017	גילי אמסילי	25/10/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים בוגרים	09/08/2017	יוסי מזרחי	03/08/2017	5	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט סקר עצים בוגרים	25/10/2017	יוסי מזרחי	03/08/2017	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	בדיקת היתכנות והשפעה של פעילות מנחת מסוקים סרוקה	07/11/2017	מתן אוריין	31/01/2016	24		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מיקרו-אקלים הצללות ושדה זרימת רוח	17/02/2016	רונית טורק	01/04/2015	50		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח הידרולוגי ושימוש חוזר במים	08/01/2017	נועם לוי	01/01/2017	15		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין כגון זמין מונה הדפסה 39 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
	פרטי			גלי הדרום א.ב.ג. בע"מ	באר שבע	ארלוזורוב	51	08-6255555	08-6285505	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גלי הדרום א.ב.ג. בע"מ	באר שבע	ארלוזורוב	51	08-6255555	08-6285505	

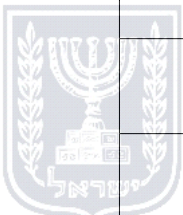
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264227	08-6264250	
חוכר				גלי הדרום א.ב.ג. בע"מ	באר שבע	ארלוזורוב	51	08-6285505	08-6285505	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: החוכר ביצע הסכם רכישה מול העיריה

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	רמי מרש	39616		באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6270689	08-6209126	marash@marash.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	155	08-6492994	08-6496677	strmm012@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליטל צוויק	68086883		מיתר	יעלים (1)	19	077-7518053	077-7665016	zwicklital@g mail.com
	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון (2)	59		077-5343679	giliamsili@y hoo.com
	יועץ סביבתי	רונית טורק			.	(3)		077-5288085		turkronit@g mail.com
תעופה	יועץ	מתן אוריין			תל אביב- יפו	שבזי	12	054-2327796		matan@aglav iation.co.il
הידרולוגיה	יועץ	נועם לוי		גיאוטבע	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	info@geotev a.co.il
אגרונום	סוקר עצים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף	ברכיה	(4)	49	08-6755886	08-6754773	office@rimo n-land.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 507.

(2) כתובת: מבצע נחשון 59/1.

(3) כתובת: גבעת עדה 37808 הדגן 3.

(4) כתובת: בריכה 49, חוף אשקלון.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 מתחם משולב מגורים, מסחר ותעסוקה ברחוב ארלוזורוב 51, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי למגורים משולב מסחר ותעסוקה.
2. קביעת תכליות ושימושים.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות בנייה.
6. קביעת הנחיות סביבתיות ובנייה ירוקה.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	4,255.68	100

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,255.68	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,255.68	מגורים מסחר ותעסוקה
100	4,255.68	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים - תותר הקמת 2 מגדלי מגורים בני 84 יח"ד (42 יח"ד כל אחד).</p> <p>ב. מסחר - קומת הקרקע של מגדלי המגורים הנ"ל תשמש למסחר. השימושים המותרים במסגרת המסחר יהיו: חנויות, שירותי אשנב, מסעדות ובתי קפה וכל שימוש מסחרי אחר שלא יהווה מטריד למגורים. לא יותרו יחידות מסחר העולות על 200 מ"ר. ניתן לשלב שימושים השייכים להגדרת "תעסוקה" כגון: קליניקות ומרפאות.</p> <p>ג. תעסוקה - הקומה שמעל המסחר תשמש לתעסוקה. במסגרת שימוש זה יותרו השימושים הבאים: משרדים, מרפאות, קליניקות ותחנת רדיו. ניתן להמיר את כל השימושים או חלקם המיועדים לתעסוקה למגורים לפי מקדם ממוצע של כ-112 מ"ר ליח"ד. במידה ויזומו כל שטחי התעסוקה למגורים תעמוד מכסת יח"ד לפרויקט על 92 יח"ד. ההמרה יכולה להיעשות בשני אופניים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המרת 450 מ"ר תעסוקה ל 4 יח"ד במגדל אחד. 2. המרת 900 מ"ר תעסוקה ל 8 יח"ד בשני מגדלים. <p>בכל מקרה לא יותר ערוב שימושי תעסוקה ומגורים באותו הקומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקומה המסחרית וקומת העסקים יהיו בגובה מינימלי של 4.5 מטר ברוטו כל אחד ויפנו חזיתות שקופות ופעילות לרחוב ארלזוורוב ולגינה המשותפת. 2. לובי המגורים יהיה דו קומתי ויפנה לרח' ארלזוורוב. 3. חזית המגדלים לרחוב ארלזוורוב תכיל חדרי מגורים ומרפסות. 4. מסתורי כביסה יופנו לחזיתות הצד של המגדלים. 5. המגדלים ידורגו מקומה העליונה שלהם. הדרוג יהיה כלפי רח' ארלזוורוב. 6. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
ב	<p>בניוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בניוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים יעמדו באופן שיאפשר פתרונות תנועה ונגישות הולמים את השימוש המסחרי במגרש באישור מהנדס העיר. 2. התוודך בין המגדלים ישמש לגינה משותפת אשר תשמש את דירי המגדלים ותהיה פתוחה לרווחת תושבי השכונה, לאור הנ"ל לא יותר גידור הפרויקט. 3. החנייה לפרויקט תהיה בחלק האחורי של הפרויקט הפונה מערבה ובמרתפי חניה.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>4. 25% מהדירות תהיינה בנות 3 חדרים, כל יתר הדירות 4 חדרים ומעלה.</p> <p>5. על הבניינים לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p> <p>6. בבחירת חומרי הבניין יעשה שימוש בחומרים בעלי תו ירוק, תכולה ממוחזרת, חומרים מקומיים וממקור אחראי בהתאם למדניות עירונית תקיפה, אלא אם יוכח כי אין תחליף מקומי בעל תו תקן כאמור.</p> <p>7. מבני עזר לצורכי חניה, מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחלופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים שבין קיר הבניין הצידי וגבול המגרש תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח. בניית מבני עזר במרווח הקדמי (בין קיר המבנה הקדמי וגבול המגרש) אסורה.</p> <p>ב. פיתוח:</p> <p>1. מפלס מבואת המגורים והמסחר מלווה רחוב יהיה במפלס הרחוב הצמוד.</p> <p>2. השטחים המשותפים לרבות גינה, מדרכות בחזית, מבואות והמסחר יהיו רציפים לרחוב באופן שימשו את באי הרחוב ואת החנויות אשר בקומת הקרקע.</p> <p>3. בחלקים מגוננים מעל החניה תת קרקעית תהיה אדמה גנת של 1 מ' לפחות.</p> <p>4. בגבול המערבי למגרש תהייה רצועת גינון ברחוב של 1 מ' לפחות.</p> <p>5. על מגרשי החניה וגגות תותר חקלאות עירונית, וזאת במידה וקיימת גישה ו/או היתכנות הנדסית.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. פתרונות החניה לרכב פרטי/תפעולי ודו גלגלי יהיו על פי מדניות העירונית התקפה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מחסנים יכולים לשמש לחניות לרכב דו גלגלי.</p> <p>3. בקומת מרתף תופרד החניה בין השימושים מסחר ותעסוקה לבין המגורים.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות בריאות:</p> <p>1. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל לגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</p> <p>3. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים ובוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	ד

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כלי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מפל	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות										
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	4255.68	820												
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	4255.68	900												
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	4255.68	8400				84 (1)								
מגורים מסחר ותעסוקה	>סך הכל<	1	4255.68	10120	3738 (2)	8000 (3)	21858 (4)	84 (1)	20	54 (5)	13 (6)	2	7 (7)	7 (7)	7 (7)	7 (7)



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1176	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1176	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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) ראה סעיף 4.1.1 לעיל.

(2) ישמש מבואות, חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים.

(3) ישמש לחניה, תמרון, חדרי מדרגות, מתקני טכניים, מרחבים מוגנים. 7000 מ"ר לחניה ו 1000 מ"ר ליתר השימושים.

(4) בנוסף לני"ל ראשית הוועדה המקומית לאשר שטח למצללות ולחדר טרנספורמציה בגינה המשותפת על פי תוכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהבקשה שבהיתר.

במידה ומפאת שינוי מדניות עירונית בעת הוצאת היתר בניה יהיה צורך בחוסר מקומות חניה לעומת המצוין בנפח התנועה של תוכנית זו יתווספו שטחי שירות תת קרקעיים לפי מפתח של 40 מ"ר לכל מקום חניה לרכב פרטי נוסף.

(5) הגובה המצוין בטבלה היינו גובה מרביי למבנה (345 מ' מעל פני הים). לרבות מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה קרי מנופים ועגורנים, זאת על פי הנחיות והמגבלות המפורטות בנספח בדיקת היתכנות והשפעה על פעילות מנחת מסוקים סורוקה.

(6) בנוסף תותר קומת גג למדרגות ומתקנים טכניים.

(7) קן בניין על קרקעי כמסומן בתשריט. קו בניין תת קרקעי 0.0 לכל הכיוונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ולפי תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור ועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה, התכנית תכלול בין השאר: את מפלס הכניסה הקובעת במגרש (0.0), חתכים וגובהי קירות תמך בין המגרשים ובין השטחים הציבוריים, מיקום תשתיות והנחיות נוספות עפ"י דרישת הוועדה המקומית. כן התכנית תכלול את כל המצללות והשטחים המקורים לרבות שטחי הבניה המתבקשים. תכנית זו כאמור תאושר ע"י הוועדה המקומית ותהיה תנאי מחייב להוצאת היתרי בניה.

ב. בבקשות להיתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה וידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר.

ג. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ד. מבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה ימוקמו במרחק המותר על פי התקן מתחנות השנאה (טרנספורמציה).

ה. סיכונים סמלים:

1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

2. תנאי למתן היתר בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התכנית, יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחלופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה.

ו. תנאי להוצאת היתר בניה היינו הריסת המבנים הקיימים במגרש. בניה והריסה זו יכולה להיות בשלבים, שלבים אלו יפורטו בבקשה להיתר ההבניה.

ז. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רת"א שיכלול את התנאים המפורטים בסעיף 6.3 לעיל.

ח. תנאי לאישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי/ היתר בניה יהיה אישור דוח טרמי המראה עמידה בדירוג B לפחות לפי ת"י 5282 או תקן אחר ש"ע שיחליף אותו.

ט. אישור דוח טרמי המראה עמידה בדרישות ת"י 1045 או תקן אחר ש"ע שיחליף אותו.

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לניהול אתר הבניה על-ידי היחידה הסביבתית. הני"ל תכלול תכנית לניהול פסולת הבנייה ולאמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.

יא. עודפי קרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות בעניין הטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש - בדבר "עץ/קבוצת עצים להעתקה" ו/או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" ו/או קבלת רישיון לפי פקודות היערות ו/או נטיעות עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.

יג. בקשות להיתרי בניה מתוף תוכנית זו תכללנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר בהתאם למדניות או ההנחיות התקפות לאותה עת, כגון: הצללות, שימור אנרגיה, חימום פסיבי על ידי קרינה סולארית, אוורור נוחות ואיכות תכנון נכון של תאורה טבעית, שימור וחיסכון במים שפירים וכיוצ"ב.

ט"ו. ניהול מי נגר בתחום התוכנית וסביבתה יעשה על פי עקרונות הרצף הגרביטציוני הירוק כמתואר ב"נספח הידרולוגי ושימוש חוזר במים" לתוכנית זו.

ט"ז. בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית ניקוז המפרטת את האמצעים והמתקנים לניהול מי נגר בתחום התוכנית על פי עקרונות הרצף הגרביטציוני הירוק כמתואר ב"נספח הידרולוגי ושימוש חוזר במים" לתוכנית זו.

י"ז. תנאי למתן היתר הינו הודעה לנציג שר הבטיחות בוועדה המחוזית דרום ורשות התעופה האזרחית, חודשיים מראש טרם הקמת המנופים. ידרשו הנתונים הבאים: גובה מעפ"ש +



	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
	<p>מעפ"י, נ.צ. מודייקים, רדיוס זרועות המנופים ומשך זמן פעילות אשר יועברו לחה"א לבחינה. י"ח. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורת L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות, לפי תקן ישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p>	
	<p>6.2 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות סימון בתשריט : להריסה</p>	<p>6.2</p>
	<p>א. למרות סימון להריסה של המבנים הקיימים במצב המוצע, כל עוד תכנית זו לא תמומש יפעלו המבנים הקיימים על פי היתר בניה הקיים לכל דבר ועניין לרבות שטחים, קווי הבניין, שימושיהם, התכנית שלהם וכדומה. עם מימוש התוכנית יש להתאימה לתוכנית זו. סתירה בין הקיים לבין תכנית זו לא תהווה סטייה ניכרת. ב. יותרו שינויים בחזית ופנים המבנים הקיימים בתקופה שלפני מימוש הבינוי המוצע בתוכנית זו במסגרת זכויות הבנייה והשימושים של תוכנית זו.</p> <p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. גובה המבנים המרבי יעמוד על 340 מ' מעל פני הים. ב. תותר הנפת עגורן באופן זמני במהלך בניית המבנים עד לגובה מרבי של 345 מ' מעל פני הים לתקופה של 6 חודשים במצטבר. ג. תנאי למתן היתר בניה למבנים מכוח תכנית זו היינו אישור רת"א לצורך עמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה ולצורך פרסום הודעה על הקמת מכשול טיסה. ד. תנאי למתן היתר להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התכנית היינו אישור רת"א לצורך עמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה ולצורך פרסום הודעה על הקמת מכשול טיסה : 1. תותר הקמת המבנים לגובה מרבי של 340 מ' מעפ"י, ככל שהדבר מתאפשר סטטוטורית. 2. תותר הנפת העגורן, באופן זמני לשלבי ב' של בניית כלאחד מהמבנים, בחריגה מרבית של עד גובה 345 מ' מעפ"י (או כל חריגה הנמוכה מגובה זה), ולתקופה של עד 6 חודשים (במצטבר). הודעה על מועד הנפת העגורן לגובה המרבי תימסר על ידי מבקש ההיתר לרשות תעופה אזרחית ולמשרד הביטחון לפחות 60 יום לפני מועד פירוק העגורן, לא יאוחר משישה חודשים ממועד ההנפה. 3. סימון העגורן והמבנים באופן שיבליט אותם ביום ובלילה (צבעי כתום/לבן ותאורה קבועה ומהבהבת) בהתאם להנחיות שיינתנו כמקובל על ידי רת"א לכשינתן אישור הקמת עגורן ואישור למבנים. יודגש כי הוראה זו חלה גם במקרה שהמבנים יוקמו לגובה המרבי של 330 מ' מעפ"י, ללא חדירה למישור הגישה, מתוך כוונה להקל על יצירת מודעות מצבית של צוותי טיסה בלילה ביחס למכשולים בסביבת המנחת.</p>	
	<p>6.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
	<p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970. ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. ד. במידה ויש גגות אסבסט, פינזים ופירוקם מתחום התוכנית יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה. ה. תתוכן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדה לשני זרמים לפחות. בנוסף, יוצבו מיכלים</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים.</p> <p>ו. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הוצרת ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ז. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוח של מיכלי אשפה, 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.</p> <p>ח. בעדיפות, מתקני אצירת אשפה ימוקמו במרתף העליון. רק במידה ולא ניתן לתכנן את חדרי האצירה במרתף העליון משיקולי תכנון רמפה, הם ימוקמו בחזית צידית או אחורית ודרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על החזית העיקרית של הבניין.</p> <p>ט. במרתפי חניונים יותקנו אמצאי אוורור מאולץ כולל התקנת מערכת גלאי CO שתחובר למערכת האוורור.</p> <p>י. פתח האוורור של החניונים שיאווררו באוורור מאולץ ימוקמו במרחק מירבי של יקטן מ 10 מ' מפתחי דירות ויאובזרו במסן מתאים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

בניה ירוקה	6.5
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה בעת אישור תכנית זו.</p> <p>2. מידה ויהיה שימוש במערכת מיזוג מרכזית, מי העיבוי ממערכת מיזוג אוויר מרכזיות יופנו להשקיית גינות.</p> <p>3. יתוכנן גיבון באופן של פחות 115 מ"ק ממי הנגר שיתפתחו באתר יושהו בתחום הגיבון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

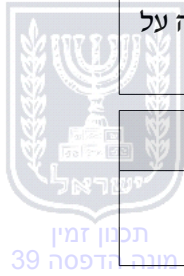
תשתיות	6.6									
<p>כללי: כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="507 1534 1257 1668"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>ב. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות. בד בבד עם הקמת הפרוייקט יש לבצע שדרוג בקווי הביוב, ככל שיידרש, בתיאום עם תאגיד המים והביוב.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו								
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'								
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'								



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. שמירה על עצים בוגרים :</p> <p>1. נספח עצים בוגרים היינו מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנית ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה במרחק 4 מ' לפחות מגזע העץ או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>ג. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות.</p> <p>ד. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח בשלב הבניה. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ה. עצים שזוהו כייחודים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עתים המסומנים להעתקה ו/או לכריתה : במסגרת העתר הבניה תשוב נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לרישיון הכריתה ו/או העתקה כפי שרבע פקיד היערות והנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. נטיעות עצים חדשים :</p> <p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. נטיעות עצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית גידול תת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי לפי מדרג הבא : עץ קטן (קוטר נוף 5-6 מ') : 7 מ"ק, עץ בינוני (קוטר הנוף 8-9 מ') 10 מ"ק, עץ גדול (קוטר נוף 10-12) : 12 מ"ק, עץ ברחבה : 22 מ"ק.</p> <p>3. עומק בתי הגידול של עצים חדשים יהיה לפחות 1.5 מ'.</p> <p>4. בית גידול ייבנה כך שלא יחרוג ממישור הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק בלתי נפרד מבית הגידול.</p> <p>5. מיקום העצים במגרש יותאמו להנחיות/מדיניות עירונית תקפה.</p> <p>6. סוגי עצים : זני העצים יבחרו מתוך רשימה מאושרת ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>7. רחבות עירוניות פתוחות : הרחבות יתוכננו כך שלפחות 40% משטחן יוצל על-ידי חופות עצים באופן מלא.</p> <p>8. רחובות : רחובות יתוכננו כך שתשמר רציפות צל מחופות עצים לכל אורכם.</p> <p>9. מגרשי חניה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה ינטע לפחות עץ אחד לכל שלוש חניות.</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כל שלפחות 50% משטחו יוצל על-ידי חופות עצים.</p>
6.8	חניה
	<p>1. החניה תתוכנן ע"פ תקן החניה בתכנית המתאר באר שבע או תקן חניה ארצי התקף בעת הוצעת היתר בניה.</p> <p>2. שטחי הבניה לחניה יהיו לפי טבלה בסעיף 5 אך לא פחות מ 40 מ"ר לכל מקום חניה נדרש.</p> <p>3. מחסנים יכולים לשמש לחניות לרכב דו גלגלי.</p>
6.9	עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי
	<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. היה והעתיקות שתתגלנה</p>



6.9	עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי
	תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.10	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.

6.12	ניהול מי נגר
	א. ניהול מי נגר בתחום התוכנית וסביבתה יעשה על פי עקרונות הרצף הגרביטציוני הירוק כמתואר "בנספח הידרולוגי ושימוש חוזר במים" לתוכנית זו. ב. הגיון יתוכנן באופן שלפחות 115 מ"ק ממי הנגר שיתפחו באתר יהיו בתחום הגיון. ג. במידה ויהיה שימוש במערכת מיזוג מרכזית, מי העיבוי ממערכת מיזוג אוויר מרכזיות יופנו להשקיית גינות. ד. תוגש תוכנית ניקוז המפרטת את האמצעים והמתקנים לניהול והשהיית מי נגר בתחום התוכנית על פי הרצף הגרביטציוני המפורטות "בנספח הידרולוגי ושימוש חוזר במים" לתוכנית



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה מיום אישור התוכנית.

