

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0414896

שכונת הסיגליות, מבואה מערבית, באר שבע

מחוז

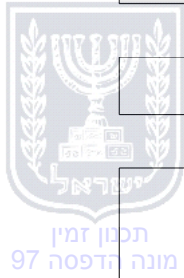
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מעדכנת את תכנית מתאר מס' 129/102/02/5 בהתאם למדיניות עיריית באר שבע, לצרכי שוק הדיור ובהתאם להנחיות המדינה במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן".

תכנית זו מהווה המשך לתכנית מס' 605-0407163 ויחד איתה תיתן מענה לקידום והתפתחות שכונת הסיגליות בבאר שבע.

התכנית מקצה אזור מרכזי בשכונה לטובת שטח ציבורי פתוח (פארק שכונתי) לרווחת התושבים, אשר יקשר את אורכה של השכונה. מוסדות הציבור ימוקמו לאורך ובסמיכות לפארק השכונתי.

התכנית משנה את האזור המשולב מגורים מיוחד (דיור מוגן) ואזור מגורים א' (פטיו) אשר בתכנית מס' 129/102/02/5 לטובת יח"ד בבניה רוויה.

גובה הבניינים בתכנית הינו בין 8 ל- 14 קומות וזאת לאור מגבלות בניה לגובה של רשות התעופה האזרחית. התכנית מאפשרת בניית 516 יח"ד באזור מגורים ב' ו- ג' אשר מתווספות ל- 1104 יח"ד שבתכנית מס' 605-0407163, ובכך יתאפשרו בשכונה סך של 1620 יח"ד.

בתכנית מתוכננים חיבורים תנועתיים נוספים לדרך מס' 25 ודרך אילן רמון על מנת לאפשר מערכת תנועה יעילה עבור תושבי השכונה והמבקרים בה.

בתכנית זו קיימים אתרי מורשת לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת הסיגליות, מבואה מערבית, באר שבע

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

605-0414896

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

175.936 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

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 לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

176700 קואורדינאטה X

574100 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 הסיגליות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38099	לא מוסדר	חלק		999
38135	מוסדר	חלק		59
38357	מוסדר	חלק		28-29
38488	מוסדר	חלק		4, 6, 8-10
38489	מוסדר	חלק		1, 3
38490	מוסדר	חלק	1-2, 8, 10, 12, 17, 21	9, 13-16, 23-27
38491	מוסדר	חלק	5-12, 17, 20-21, 24, 34, 38-39, 42	27, 29-32, 36-37, 40-41
38492	מוסדר	חלק	2-6, 8, 10, 12, 17	13, 16, 18-19
38493	מוסדר	חלק		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/2011	810	6324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16/4. הוראות תכנית תמא/16/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/16/4
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22
26/01/1999	1701	4724	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/10. הוראות תכנית תמא/23/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/10
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/23/14
12/03/1970	1554	1610	אף אחת מהוראותיה של תכנית 5/02/102 לא תחול בתחומה של תכנית זו.	החלפה	5/02/102

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
129 /02 /02 /5	החלפה	אף אחת מהוראותיה של תכנית 129 /02 /02 /5 לא תחול בתחומה של תכנית זו.	5629	1642	15/02/2007
166 /02 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 166 /02 /02 /5. הוראות תכנית 166 /02 /02 /5 תחולנה על תכנית זו.	6236	4172	15/05/2011
189 /02 /02 /5	החלפה	אף אחת מהוראותיה של תכנית 189 /02 /02 /5 לא תחול בתחומה של תכנית זו.	7225	4311	09/03/2016
א /42 /02 /02 /5	כפיפות		3404	271	27/11/1986
70 /02 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 70 /02 /02 /5. הוראות תכנית 70 /02 /02 /5 תחולנה על תכנית זו.	4175	1171	09/12/1993
70 /02 /02 /5	החלפה	אף אחת מהוראותיה של תכנית 70 /02 /02 /5 לא תחול בתחומה של תכנית זו.	4175	1171	09/12/1993
605-0365288	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	7322	9113	17/08/2016
605-0406116	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0406116. הוראות תכנית 605-0406116 תחולנה על תכנית זו.	7525	6727	14/06/2017



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יעקב פישר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הערכת סיכונים סיסמיים	13/12/2017	משה ירקוני	16/11/2017	16	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	מצב מאושר גליון 1	15/10/2017	יעקב פישר	03/09/2017	2	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר גליון 2	15/10/2017	יעקב פישר	03/09/2017	2	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי גליון 1. המחייב בעניין העמדת המבנים, כניסות, מפלסים ומיקום דירות הגן.	15/10/2017	יעקב פישר	26/08/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גליון 2. המחייב בעניין העמדת המבנים, כניסות, מפלסים ומיקום דירות הגן.	15/10/2017	יעקב פישר	15/10/2017	2	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתכי בינוי	03/10/2017	יעקב פישר	03/10/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		15/10/2017	גד אלטמן	15/03/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות ומגבלות גליון 1	26/08/2018	יעקב פישר	15/10/2017	2	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות ומגבלות גליון 2	26/08/2018	יעקב פישר	26/08/2018	2	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	תקנון נספח מים וביוב	22/08/2017	שמואל בדולח	21/05/2017		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח מים וביוב	22/08/2017	שמואל בדולח	21/05/2017		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	תיעוד מקדים	02/10/2017	דוד פיגרס	02/10/2017	53	1: 1	מנחה	שימור
לא	נספח עצים בוגרים	26/06/2017	דוד פיגרס	01/03/2017	23	1: 1	מחייב	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 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



**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	dimitri@br7.gov.il

**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	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: התקוה 4, קרית הממשלה.

**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	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6230000	08-6322325	fisher@fe-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	גד אלטמן	86362	נתן תומר הנדסה- אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	20	03-6546720	03-6242490	gadi@nte.co.i 1
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	חגמ מהנדסים	נתניה	(2)	7	073-7903911	09-8649805	Ziv@hgm- eng.co.il
גיאולוג	גיאולוג	משה ירקוני		גיאולוג שרותים גיאוטכניים בע"מ	בני דרום	(3)		09-7965246	09-7961014	
יועץ סביבתי ושימור	יועץ סביבתי	דוד פיגרס		שרותי התייעלות סביבתית	עומר	הכרם	9		077-4703683	david@eos.c o.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	(4)		08-6286074	08-6236255	mega@mega- surv.com

(1) כתובת: רחוב בית הלל 20, תל אביב-יפו.

(2) כתובת: גבורי ישראל.

(3) כתובת: ת.ד. 122 בני דרום.

(4) כתובת: ת.ד. 1456, מיקוד 84114, באר שבע, בניין בלטק.

## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	יח"ד בגודל של 30 מ"ר עד 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.

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

שינויים בשכונת הסיגליות לרבות הוספת יח"ד, שינוי מיקום בנייני ציבור, הסדרת התנועה ושימור אתרי המורשת בתחום התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

- איחוד וחלוקת מגרשים תכנוניים.
- שינויים ביעודי קרקע.
- הוספת יח"ד.
- הוספת זכויות בניה.
- שינויים בהוראות בינוי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ביטול התניית היתרי הבניה למגורים מעל 720 יח"ד ושרותי ציבור ומסחר המתאימים לכמות זו במימוש כביש עוקף מערבי- דרך מס' 2 (כפי שהוגדר בתכנית מס' 129/102/02/5, סעיף 9. יג).
- שימור אתרי המורשת בתחום התכנית.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1021 - 1001
דרך מוצעת	2000, 1506 - 1500
חניון	501, 500
מבנים ומוסדות ציבור	58, 57, 54, 53, 51
מגורים ב'	47, 40
מגורים ג'	106 - 101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	50
מסחר	700
שביל	202, 201
שטח ציבורי פתוח	613 - 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1015
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	604, 603
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1017
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	47
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	602
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	604
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001 - 1003, 1008, 1009, 1011, 1012, 1016, 1019, 1020
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1502, 1504 - 1506, 2000
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	40, 47
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	50
גבול מגבלות בניה	מסחר	700
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	600, 601, 604, 606, 608 - 610, 613
גבול מתחם	דרך מאושרת	1004 - 1007
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	53
גבול מתחם	מגורים ג'	102 - 105
גבול מתחם	שביל	201
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	607, 608
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1017
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	47
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	602
להריסה	דרך מוצעת	1502
ציר	דרך מאושרת	1001, 1016, 1018, 1020, 1021
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	1002, 1003, 1012
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	1502, 1504, 1505
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1002, 1003, 1012, 1016, 1020
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1504, 1505
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	600, 601, 613

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
4.53	7,976	אזור מגורים מיוחד
4.70	8,273	אזור משולב מגורים מיוחד (דיור מוגן) ומסחר
59.41	104,519	דרך קיימת/מוצעת
0.55	967	שביל להולכי רגל

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לא לבניה	22,275	12.66
שטח לבנייני ציבור	9,420	5.35
שטח לשירותי דרך	1,918	1.09
שטח פרטי פתוח	329	0.19
שטח ציבורי פתוח	20,259	11.52
<b>סה"כ</b>	<b>175,936</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	69,908.83	39.74
דרך מוצעת	26,003.55	14.78
חניון	2,353.59	1.34
מבנים ומוסדות ציבור	6,702.1	3.81
מגורים ב'	7,798.7	4.43
מגורים ג'	18,194.37	10.34
מגורים ומסחר	8,273.7	4.70
מסחר	829.65	0.47
שביל	468	0.27
שטח ציבורי פתוח	35,403.72	20.12
<b>סה"כ</b>	<b>175,936.21</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הוראות כלליות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- נספח הבינוי והפיתוח הינו מחייב בעניין העמדת המבנים, כניסות, מפלסים ומיקום דירות הגן.</li> <li>- לא יותרו יותר דירות גן ממס' הדירות המסומן בנספח הבינוי.</li> <li>- בכל מגרש יתוכנן שטח גינון משותף לטובת הדיירים שלא יפחת מ- 7 מ"ר ליחיד.</li> <li>שטח הגינון יהיה רציף ומרוכז. עומק אדמת גן מעל חנייה תת-קרקעית בגינות המשותפות יהיה לפחות 1 מ'.</li> <li>- 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.</li> <li>חובה לבנות מחסנים בדירות הגן אשר יבנו כחלק מהדירה. הכניסה למחסנים תהיה חיצונית בלבד.</li> <li>- במגרשים בהם החניה סמוכה לדרך, תהיה בין החניה לדרך רצועת גינון של 2 מ' לפחות.</li> </ul> <p>בנוסף להוראות הכלליות לעיל יתווספו הוראות ספציפיות למגרשים כדלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מגרש 40:</li> <li>- כל החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית.</li> <li>- לא יותרו דירות גן במגרש זה.</li> <li>מגרש 47:</li> <li>- לא תותר הפניית גינות פרטיות לכיוון כביש 25. תחום הגינה הפרטית הצפונית במבנה המזרחי יהיה עד קו המבנה כמסומן בנספח הבינוי. יתרת השטח בין קו המבנה לקו המגרש הפונה לכיוון כביש 25 יהיה גינה משותפת.</li> <li>- עקב הפרשי הגובה, דירות הגן הדרומיות במבנה המערבי יהיו במפלס של קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>- כל החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית.</li> </ul> <p>ב. תמהיל דירות:</p> <p>תמהיל הדירות לא יקטן מ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 10% דירות קטנות על פי הגדרתן בסעיף 63. בחוק התכנון והבניה.</li> <li>2. 40% דירות 4 חדרים בשטח מינימלי של 95 מ"ר עיקרי ממוצע ליחיד.</li> <li>- במידה וחלוקת הדירות לפי התמהיל הנ"ל תניב מספר לא שלם של יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה.</li> <li>3. יתרת הדירות לא יקטנו מדירות 4 חדרים בשטח מינימלי של 95 מ"ר עיקרי ליחיד.</li> </ol> <p>ג. מצללות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מעל כל יציאה מחדר הדיור למרפסות וגינות יותקנו מצללות.</li> <li>המצללות יהיו אופקיות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר ומחומרים עמידים כגון בטון, מתכת,</li> </ul>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

4.1

מגורים ב'

אלומיניום וכד'.  
לא יותרו מצללות מפלסטיק.

- תותר חריגת מצללות מבטון 40% מעבר לקווי הבניין הקבועים.
- לא יותרו שימושים בחומרים כגון עץ ופלסטיק.

ד. מעקות:

- לא יותרו מעקות למרפסות וגינות מפרזול או ממסגרות פלדה.

ה. קומה מפולשת:

- תותר בניית קומה מפולשת.

ו. מרפסות:

- חובת הקמת מרפסות זיזיות ו/או מרפסות גג בשטח מינימלי של 10 מ"ר וברוחב מינימלי של 2.40 מ', למעט דירות הגן.

ז. גגות:

- קולטים ודודי שמש על הגגות יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- במקרים בהם גגות אינם משמשים כמרפסות יבוצע כיסוי הגג ע"פ מדיניות הוועדה המקומית לבניה ירוקה.

- תאסר בניית גגות רעפים מכל סוג שהוא.

- יותר שימוש כמרפסות פרטיות בגגות הנוצרים מדירוג הבניינים.

ח. חדרים על הגג:

לא תותר בנייתם של חדרים על הגג.

ט. מעליות, חדרים טכניים ויציאות חרום על הגג:

- תותר בנייתם של חדרי מעליות, חדרים טכניים ויציאות חרום על הגג.

- בכל מקרה על הגובה המקסימאלי לעמוד בדרישות רשות התעופה האזרחית / משרד הביטחון.

- קומת היציאה לגג ופיר המעליות לא יחשב במניין הקומות המותרות.

י. צנרת:

- כל צנרות הבנין תהיינה פנימיות בלבד.

- בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניקוז מי גשם חיצוני בלבד ובתנאי שהצנרת תהא מפלדה מגולוונת ו/או מנחושת ובשום מקרה לא מפלסטיק.

יא. מיזוג אויר:

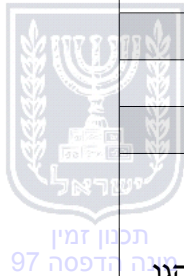
- מנועי תפעול ימוקמו במסתורים בלבד.

יב. מסתורי כביסה:

- יהיו חלק משולב בתכנון הבניין באשור מהנדס הוועדה המקומית.

- תאסר בניית מסתורי כביסה מחומרים פלסטיים.





4.1	מגורים ב'
	<p>יג. גובה בניינים :</p> <p>- מפלס הכניסה לכל מבנה (+0.00) ייקבע לפי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>- שינוי מפלסי הכניסה בגבולות של +1 מ' יותר באישור הועדה המקומית.</p> <p>- גובה הבניין לרבות חדרי מדרגות, מערכות ומעליות לא יחרוג ממגבלות רשות התעופה האזרחית כמפורט בתשריט.</p> <p>- כל חריגה ממגבלה זו באישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון בלבד.</p> <p>יד. מרתפים ומחסנים :</p> <p>- גובה קומת מרתף ומפלס גובה תקרתו יהיו באישור הועדה המקומית.</p> <p>- בקומת המרתף תותר הקמת מחסנים, חדרים טכניים, מבואות כניסה, מעליות ומדרגות.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חניה עילית תהיה מגוננת ביחס של עץ אחד לכל 3 חניות.</li> <li>2. גדרות המגרשים יחופו באבן טבעית לפי הפרט אשר יצורף לתכנית הבינוי והפיתוח.</li> <li>3. גובה קיר בגבול חצר משותפת לכיוון שטחים ציבוריים לא יעלה על 0.60 מ ממפלס המדרכה הגובלת. יותר שילוב של גדר סבכה ממתכת .</li> <li>4. גובהם, צורתם וחומרי הבנייה והגמר של הקירות והגדרות יהיו בהתאם לפרט שיקבע בתכנית בינוי לביצוע (תכנית בינוי ופיתוח) כמפורט בסעיף 6.1.</li> <li>5. לא תותר בניית סככות לחניית רכבים.</li> <li>6. עובי מילוי האדמה בגינות שמעל למרתף לא יפחת מ- 1.0 מ'.</li> <li>7. יש להשאיר בכל מגרש 10% אדמת חלחול.</li> </ol>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>- קווי הבניין התת קרקעים יהיו 0 לקו מגרש תוך שמירה על 10% משטח המגרש לאדמת חלחול.</p> <p>- קוי הבנין העיליים יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע המצורף למסמך זה.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הוראות כלליות :</p> <p>- נספח הבינוי והפיתוח הינו מחייב בעניין העמדת המבנים, כניסות, מפלסים ומיקום דירות הגן.</p> <p>- לא יותרו יותר דירות גן ממס' 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 1מ'. 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>



## 4.2

## מגורים ג'

חובה לבנות מחסנים בדירות הגן אשר יבנו כחלק מהדירה. הכניסה למחסנים תהיה חיצונית בלבד.

- במגרשים בהם החניה סמוכה לדרך, תהיה בין החניה לדרך רצועת גינון של 2 מ' לפחות.

בנוסף להוראות הכלליות לעיל יתווספו הוראות ספציפיות כדלהלן:  
מגרש 106:

- המבנים ימוקמו בקו הבניין הקדמי כמסומן בתשריט. קו בניין קדמי יהיה מחייב.

- לא תותר 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.

- גינות פרטיות קדמיות יהיו עד קו בניין קדמי.

- כל החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית.

מגרש 105:

- כל החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית.

מגרשים 101-104:

- לפחות 50% מהחניות הנדרשות בכל מגרש יהיו תת קרקעיות.

ב. תמהיל דירות:

תמהיל הדירות לא יקטן מ:

1. 10% דירות קטנות על פי הגדרתן בסעיף 63ב. בחוק התכנון והבניה.

2. 40% דירות 4 חדרים בשטח מינימלי של 95 מ"ר עיקרי ממוצע ליחיד.

- במידה וחלוקת הדירות לפי התמהיל הנ"ל תניב מספר לא שלם של יחידות דור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה.

3. יתרת הדירות לא יקטנו מדירות 4 חדרים בשטח מינימלי של 95 מ"ר עיקרי ליחיד.

ג. מצללות:

- מעל כל יציאה מחדר הדירור למרפסות וגינות יותקנו מצללות.

- המצללות יהיו אופקיות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר ומחומרים עמידים כגון בטון, מתכת, אלומיניום וכד'.  
לא יותרו מצללות מפלסטיק.

- תותר חריגת מצללות מבטון 40% מעבר לקווי הבניין הקבועים.

- לא יותרו שימושים בחומרים כגון עץ ופלסטיק.

ד. מעקות:

- לא יותרו מעקות למרפסות וגינות מפרזול או ממסגרות פלדה.

ה. קומה מפולשת:

- תותר בניית קומה מפולשת.

ו. מרפסות:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

4.2	מגורים ג'
	<p>- חובת הקמת מרפסות זיזיות ו/או מרפסות גג בשטח מינימלי של 10 מ"ר וברוחב מינימלי של 2.40 מ', למעט דירות הגן.</p> <p>ז. גגות:</p> <p>- קולטים ודודי שמש על הגגות יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p> <p>- במקרים בהם גגות אינם משמשים כמרפסות יבוצע כיסוי הגג ע"פ מדיניות הוועדה המקומית לבניה ירוקה.</p> <p>- תאסר בניית גגות רעפים מכל סוג שהוא.</p> <p>- יותר שימוש כמרפסות פרטיות בגגות הנוצרים מדירוג הבניינים.</p> <p>ח. חדרים על הגג:</p> <p>לא תותר בנייתם של חדרים על הגג.</p> <p>ט. מעליות, חדרים טכניים ויציאות חרום על הגג:</p> <p>- תותר בנייתם של חדרי מעליות, חדרים טכניים ויציאות חרום על הגג.</p> <p>- בכל מקרה על הגובה המקסימאלי לעמוד בדרישות רשות התעופה האזרחית / משרד הביטחון.</p> <p>- קומת היציאה לגג ופיר המעליות לא יחשב במניין הקומות המותרות.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>י. צנרת:</p> <p>כל צנרות הבנין תהיינה פנימיות בלבד.</p> <p>- בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניקוז מי גשם חיצוני בלבד ובתנאי שהצנרת תהא מפלדה מגולוונת ו/או מנחושת ובשום מקרה לא מפלסטיק.</p> <p>יא. מיזוג אויר:</p> <p>- מנועי תפעול ימוקמו במסתורים בלבד.</p> <p>יב. מסתורי כביסה:</p> <p>- יהיו חלק משולב בתכנון הבניין באשור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>- תאסר בניית מסתורי כביסה מחומרים פלסטיים.</p> <p>יג. גובה בניינים:</p> <p>- מפלס הכניסה לכל מבנה (+0.00) ייקבע לפי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>- שינוי מפלסי הכניסה בגבולות של +1 מ' יותר באישור הוועדה המקומית.</p> <p>- גובה הבניין לרבות חדרי מדרגות, מערכות ומעליות לא יחרוג ממגבלות רשות התעופה האזרחית כמפורט בתשריט.</p> <p>- כל חריגה ממגבלה זו באישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון בלבד.</p> <p>יד. מרתפים ומחסנים:</p> <p>- גובה קומת מרתף ומפלס גובה תקרתו יהיו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>- בקומת המרתף תותר הקמת מחסנים, חדרים טכניים, מבואות כניסה, מעליות ומדרגות.</p>





4.2	מגורים ג'
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חניה עילית תהיה מגוננת ביחס של עץ אחד לכל 3 חניות.</li> <li>גדרות המגרשים יחופו באבן טבעית לפי הפרט אשר יצורף לתכנית הבינוי והפיתוח.</li> <li>גובה קיר בגבול חצר משותפת לכיוון שטחים ציבוריים לא יעלה על 0.60 מ ממפלס המדרכה הגובלת. יותר שילוב של גדר סבכה ממתכת.</li> <li>גובהם, צורתם וחומרי הבנייה והגמר של הקירות והגדרות יהיו בהתאם לפרט שיקבע בתכנית בינוי לביצוע (תכנית בינוי ופיתוח) כמפורט בסעיף 6.1.</li> <li>לא תותר בניית סככות לחניית רכבים.</li> <li>עובי מילוי האדמה בגינות שמעל למרתף לא יפחת מ- 1.0 מ'.</li> <li>יש להשאיר בכל מגרש 10% אדמת חלחול.</li> </ol>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין התת קרקעים יהיו 0 לקו מגרש תוך שמירה על 10% משטח המגרש לאדמת חלחול.</li> <li>קוי הבנין העיליים יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע המצורף למסמך זה.</li> </ul>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>חמשת המבנים בתחום המוגדר כמתחם בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי, יסומנו בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L-810, בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום בחיל האוויר בטלפון: 03-6067970/1 ולתקן את התקלה לאלתר.</p>
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת 2 בנייני מגורים עד 86 יח"ד משולבים עם מבנה מסחרי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.</li> <li>מסחר:</li> <li>יותר שימושי מסחר, כגון: סופרמרקטים, חנויות, משרדים, מספרות, גלריות, מאפיות, בתי קפה ומסעדות, שירותים פיננסיים לרבות בנקים, שירותי אשנב כגון דואר וכד'.</li> <li>בקומות התת קרקעיות יותרו השימושים הבאים: חניה, מיסעות, מחסנים, מעברים ציבוריים, לוביים, מדרגות, חדרים טכניים וחדרים משותפים לכלל הדיירים.</li> </ul>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הוראות כלליות:</li> <li>נספח הבינוי והפיתוח הינו מחייב בעניין העמדת המבנים, כניסות ומפלסים.</li> <li>תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים.</li> <li>גגות:</li> </ol>

- המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- במקרים בהם גגות אינם משמשים כמרפסות יבוצע כיסוי הגג ע"פ מדיניות הוועדה המקומית לבניה ירוקה.
- יותר שימוש כמרפסות פרטיות בגגות הנוצרים מדירוג הבניינים.
- חדרים על הגג:
- לא תותר בניתם של חדרים על הגג.
- ג. מעליות, חדרים טכניים ויציאות חרום על הגג:
- תותר בנייתם של חדרי מעליות, חדרים טכניים ויציאות חרום על הגג.
- בכל מקרה על הגובה המקסימאלי לעמוד בדרישות רשות התעופה האזרחית / משרד הביטחון.
- קומת היציאה לגג ופיר המעליות לא יחשב במניין הקומות המותרות.
- ד. צנרת:
- כל צנרות הבנין תהיינה פנימיות בלבד.
- בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניקוז מי גשם חיצוני בלבד ובתנאי שהצנרת תהא מפלדה מגולוונת ו/או מנחושת ובשום מקרה לא מפלסטק.
- ה. מיזוג אויר:
- מנועי תפעול ימוקמו במסתורים בלבד.
- ה. קומה מפולשת:
- תותר בנית קומה מפולשת.
- ו. גובה בניינים:
- מפלס הכניסה לכל מבנה (+0.00) ייקבע לפי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- שינוי מפלסי הכניסה בגבולות של +1 מ' יותר באישור הוועדה המקומית.
- קומת מסחר תהיה עד 7.00 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה).
- גובה קומת המערכות הטכניות (ראה סעיף 4.3 ב') יהיה עד 1.8 מ' ולא יחשב במניין שטחי השירות והקומות המותרות.
- גובה הבניין לרבות חדרי מדרגות, מערכות ומעליות לא יחרוג ממגבלות רשות התעופה האזרחית כמפורט בתשריט.
- כל חריגה ממגבלה זו באישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון בלבד.
- ז. מרתפים ומחסנים:
- גובה קומת מרתף ומפלס גובה תקרתו יהיו באישור הוועדה המקומית.
- בקומת המרתף תותר הקמת מחסנים, חדרים טכניים, מבואות כניסה, מעליות ומדרגות.
- בנוסף להוראות הכלליות לעיל יתווספו הוראות ספציפיות למגורים ולמסחר:

מגורים:



- לא יתוכננו דירות גן במגרש זה.  
 - בכל מגרש יתוכנן שטח גינון משותף לטובת הדיירים שלא יפחת מ- 7 מ"ר ליח"ד. שטח הגינון יהיה רציף ומרוכז. עומק אדמת גן מעל חנייה תת-קרקעית בגינות המשותפות יהיה לפחות 1 מ'.  
 - יותר לכל יח"ד מחסן אחד בלבד בגודל שלא יפחת מ- 6.0 מ"ר ולא יעלה על 8.0 מ"ר בקומת המרתף.

א. תמהיל דירות:

תמהיל הדירות לא יקטן מ:

1. 10% דירות קטנות על פי הגדרתן בסעיף 63. בחוק התכנון והבניה.
  2. 40% דירות 4 חדרים בשטח מינימלי של 95 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד.
- במידה וחלוקת הדירות לפי התמהיל הנ"ל תניב מספר לא שלם של יחידות דור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה.
3. יתרת הדירות לא יקטנו מדירות 4 חדרים בשטח מינימלי של 95 מ"ר עיקרי ליח"ד.

ב. מצללות:

- מעל כל יציאה מחדר הדיור למרפסות וגינות יותקנו מצללות.  
 המצללות יהיו אופקיות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר ומחומרים עמידים כגון בטון, מתכת, אלומיניום וכד'.  
 לא יותרו מצללות מפלסטיק.

- תותר חריגת מצללות מבטון 40% מעבר לקווי הבניין הקבועים.

- לא יותרו שימושים בחומרים כגון עץ ופלסטיק.

ג. מעקות:

- לא יותרו מעקות למרפסות וגינות מפרזול או ממסגרות פלדה.

ד. מרפסות:

- חובת הקמת מרפסות זיזיות ו/או מרפסות גג בשטח מינימלי של 10 מ"ר וברוחב מינימלי של 2.40 מ'.

ה. מסתורי כביסה:

- יהיו חלק משולב בתכנון הבניין באשור מהנדס הוועדה המקומית.  
 - תאסר בניית מסתורי כביסה מחומרים פלסטיים.

מסחר:

- בין החניה לדרך מס' 21, תהיה רצועת גינון של 2 מ' לפחות.
- חצר פריקה וטעינה תוסתר מהרחוב.
- הכניסות מהרחוב תהיינה במפלס המדרכה.
- לעסקי המזון ו/או עסקים שאינם עסקי מזון והם מעל 300 מ"ר, תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- תותר קומת מערכות טכניות ומעברי תשתיות.

הוראות פיתוח

ב



מגורים ומסחר	4.3
<p>1. חניה עילית תהיה מגוננת ביחס של עץ אחד לכל 3 חניות.</p> <p>2. גדרות המגרשים יחופו באבן טבעית לפי הפרט אשר יצורף לתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. גובה קיר בגבול חצר משותפת לכיוון שטחים ציבוריים לא יעלה על 0.60 מ' ממפלס המדרכה הגובלת. יותר שילוב של גדר סבכה ממתכת.</p> <p>4. גובהם, צורתם וחומרי הבנייה והגמר של הקירות והגדרות יהיו בהתאם לפרט שיקבע בתכנית בינוי לביצוע (תכנית בינוי ופיתוח) כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>5. לא תותר בניית סככות לחניית רכבים.</p> <p>6. עובי מילוי האדמה בגינות שמעל למרתף לא יפחת מ- 1.0 מ'.</p> <p>7. יש להשאיר בכל מגרש 10% אדמת חלחול.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>- קווי הבניין התת קרקעים יהיו 0 לקו מגרש תוך שמירה על 10% משטח המגרש לאדמת חלחול.</p> <p>- קוי הבנין העיליים יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע המצורף למסמך זה.</p>	ג
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p><b>שימושים</b></p> <p>יותר שימושים למבני ציבור לחינוך, למינהל ציבורי, לתרבות ופנאי, לבריאות, לדת ולחירום והצלה</p> <p>וכן שטחי גן ובוסתנים עבור חקלאות עירונית וקהילתית.</p>	4.4.1
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה הבניינים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מספר הקומות יוגבל ל-3 לכל היותר.</li> <li>- מעל הקומה השלישית תותר קומה טכנית למכונות ומערכות.</li> <li>- שטח הקומה הטכנית לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחתיה והיא לא תחשב במניין הקומות המותרות.</li> </ul> <p>2. מפלס הכניסה (+0.00):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מפלס הכניסה לכל מבנה ייקבע לפי נספח בינוי של תכנית זו.</li> <li>- שינוי מפלסי הכניסה בגבולות של +1 מ' יותר באישור הועדה המקומית.</li> </ul> <p>3. סככות ההצללה-יהיו ע"פ דרישת מהנדס העיר.</p> <p>בניית הסככות תהיה ככל הניתן במרחק של 1.10 מגבול המגרש, תותר בניית סככה בקו בניין 0.0 מ' באישור מהנדס העיר.</p>	4.4.2
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	4.5
<p><b>שימושים</b></p>	4.5.1
<p>מצללות, סככות, קיוסקים/מזנונים עד 20 מ"ר (לפי טבלה מס' 5), שטחי גן ובוסתנים עבור</p>	

<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p>חקלאות עירונית וקהילתית ומבני עזר, כגון: שירותים ציבוריים, מחסני גינון, מרחבים מוגנים, חדרי טרפו וביתן שומר.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. יש לתאם ולאשר את הפיתוח עם מחלקת תשתיות בעיריית באר שבע.</p> <p>2. קירות פיתוח:          - יהיו עד גובה 55 ס"מ בלבד.          מעל גובה זה, יתכנו באישור מיוחד של עיריית באר שבע.          - הקירות יחופו באבן גיר טבעית צהבהבה עם אבני פינה מלאות וקופינג של 10 ס"מ לכל הפחות מאותו סוג אבן.          - ניקוזי קירות התמך יהיו נסתרים.</p> <p>3. שבילים להולכי רגל:          - ירוצפו באבן משתלבת או אבן טבעית או אספלט או בטון סרוק.</p> <p>4. ריהוט גן:          יהיה מחומרי גמר קשיחים ועמידים (בטון אדריכלי, עץ גושני, פלדה).</p> <p>5. הצללות:          יהיו מבד, פלדה או עץ גושני.          סככות ההצללה יהיו ע"פ דרישת מהנדס העיר.</p> <p>6. חדר שנאים:          - גודל ומיקום יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל.          - ניתן יהיה לחלק את מגרשי השצ"פים להקמת מגרשי טרפו בתנאים המפורטים בתכנית.          - מפלס ה-00 יקבע עפ"י נספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית זו.          - גמר חיצוני לקירות אבן גיר טבעית צהבהבה בסיתות מסמסם מלא ללא זמלה כולל אבני פינה מלאות וקופינג של 10 ס"מ לפחות.          - מסביב לחדר השנאים יבוצע שביל אבנים משתלבות בהתאם לסוג המתוכנן במדרכות הצמודות.</p>	
<p align="center"><b>שימור</b></p> <p>ב</p> <p>בתא שטח מס' 604 קיים אתר מורשת לשימור, בור מים ביוזני.          הפיתוח בסביבתו, ייעשה אך ורק על פי תיעוד מפורט ובאישור וועדת השימור העירונית ובכפוף לסעיפי פרק 6 בתכנית זו.          האתר יגודר ברדיוס של 3 מ' מבור המים בהתאם לתחום מגבלות הבניה המצוין בתשריט.</p>	
<p align="center"><b>חניון</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>יותר פיתוח חניון ציבורי שאינו מקורה כולל גינון ומתקני רחוב.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.6.2</b></p>





<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>החניות יהיה מגוננות ביחס של עץ אחד לכל 3 חניות.</p>
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מעבר להולכי רגל, מעבר לרכב חירום, קווי תשתית, ניקוז, גינון ועצי צל, ריהוט רחוב ומתקני הצללה.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תאסר בניה על קרקעית מכל סוג, למעט הצללות.</p>
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות. תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. יותרו תאורה וגינון. תיאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>שבילי האופניים יסללו באספלט או בחומר דומה להבטחת משטח מתאים לאופניים.</p>
<b>ב</b>	<b>דרכים</b>
	<p>תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</p>
<b>ג</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>דרך מס' 3 ודרך מס' 4 חוצות פרוזדור תשתיות נפט, דלק וחשמל, החופפים בחלקם זה את זה. בדרך מס' 3 עוברים קוים 16"-ו-42" של חברת ק.צ.א.א וקו 8" של חברת תש"ן. בדרך מס' 2 עובר קו 6" של תש"ן ובדרך מס' 4 עוברים קוים 16"-ו-42" של חברת ק.צ.א.א וקוים 8"-ו-6" של חברת תש"ן.</p> <p>1. בקטעי הדרכים החוצים קוים של תש"ן וק.צ.א.א, אסורה כל עבודה- מכל סוג, מתחת לקרקע או מעל הקרקע, לרבות נהלי חירום ותרגול קבלן הביצוע, ללא תיאום ואישור בכתב מ:</p> <p>א. חברת ק.צ.א.א. בע"מ.</p> <p>ב. חברת חשמל.</p> <p>ג. חברת קו מוצרי דלק בע"מ.</p> <p>2. מגבלות השימוש ברצועת הקרקע המופקעת לקוי דלק ק.צ.א.א ותש"ן:</p> <p>א. כל עבודה-מסוג כלשהו בקרקע או מעל הקרקע, חייבת בתיאום ק.צ.א.א ותש"ן, באישורם בכתב ומראש ובפיקוח צמוד של ק.צ.א.א ותש"ן, במידה והיא תאושר.</p> <p>ב. סלילת הכביש תותר לאחר מיגונם של קווי הדלק עפ"י הנחיות תש"ן וק.צ.א.א. עבודה זו תבוצע ע"י ק.צ.א.א ותש"ן ע"י היזם.</p> <p>ג. אין לבנות מבני קבע או להעמיד מבנים ארעיים.</p> <p>ד. אין לנטוע עצים מעמיקי שורש, מותרים גידולים עונתיים בלבד.</p> <p>ה. אין להניח כבלים מכל סוג שהוא- חשמל, תקשורת, TV וכ"ו בתוך הרצועה במקביל לצינור.</p>



4.8	דרך מאושרת
	<p>ו. אין להניח צינורות מכל סוג שהוא- מים, ביוב, ניקוז וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור. במקרה הצורך ניתן לחצות את הרצועה בניצב בלבד, באישור ק.צ.א.א ותש"ן בכתב ומראש, בתיאום ק.צ.א.א ותש"ן ובפיקוח צמוד של ק.צ.א.א ותש"ן.</p> <p>ז. רוחב רצועת ק.צ.א.א המופקעת היא סה"כ 30 מ' לקו "Q 42.</p> <p>ח. רוחב רצועת ק.צ.א.א המופקעת היא סה"כ 10 מ' לקו "Q 16.</p> <p>ט. רוחב רצועת תש"ן המופקעת היא סה"כ 10 מ' לקו "Q 6.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>רצועת תכנון:</p> <p>התחום המוגדר בתשריט כרצועה לתכנון בדרך מס' 25 הוא עבור מסילת רכבת ויחולו עליו תקנות תמ"א 23 תיקון 10.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז והעברת תשתיות ציבוריות. תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. יותרו תאורה וגינון. תיאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>שבילי האופניים יסללו באספלט או בחומר דומה להבטחת משטח מתאים לאופניים.</p>
ב	<p><b>דרכים</b></p> <p>תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>בתא שטח מס' 1502 קיים אתר מורשת, סוללת רכבת טורקית. הסוללה בתחום התכנית בתא שטח מס' 1502, תיהרס כפי שמסומן בתשריט. מעבר לגבולות התכנית, באזורים A1 ו-B1 המוגדרים בתשריט כאתרים לשימור, הסוללה תישמר. הפיתוח בסביבת הסוללה, ייעשה אך ורק על פי תיעוד מפורט ובאישור וועדת השימור העירונית ובכפוף לסעיפי פרק 6 בתכנית זו.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>דרך מס' 4 חוצה פרוזדור תשתיות נפט, דלק וחשמל, החופפים בחלקם זה את זה. עוברים בה קוים "16 ו-"42 של חברת ק.צ.א.א וקוים "8 ו-"6 של חברת תש"ן.</p> <p>1. בקטעי הדרך החוצים קוי ק.צ.א.א ותש"ן, אסורה כל עבודה- מכל סוג, מתחת לקרקע או מעל הקרקע, לרבות נהלי חירום ותרגול קבלן הביצוע, ללא תיאום ואישור בכתב מ:</p> <p>א. חברת ק.צ.א.א. בע"מ.</p> <p>ב. חברת חשמל.</p> <p>ג. חברת קו מוצרי דלק בע"מ.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

4.9	דרך מוצעת
	<p>2. מגבלות השימוש ברצועת הקרקע המופקעת לקוי דלק ק.צ.א.א ותש"ן:</p> <p>א. כל עבודה-מסוג כלשהו בקרקע או מעל הקרקע, חייבת בתיאום ק.צ.א.א ותש"ן, באישורם בכתב ומראש ובפיקוח צמוד של ק.צ.א.א ותש"ן, במידה והיא תאושר.</p> <p>ב. סלילת הכביש תותר לאחר מיגונם של קווי הדלק עפ"י הנחיות תש"ן וק.צ.א.א. עבודה זו תבוצע ע"י ק.צ.א.א ותש"ן ע"ח היזם.</p> <p>ג. אין לבנות מבני קבע או להעמיד מבנים ארעיים.</p> <p>ד. אין לנטוע עצים מעמיקי שורש, מותרים גידולים עונתיים בלבד.</p> <p>ה. אין להניח כבלים מכל סוג שהוא- חשמל, תקשורת, TV וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור.</p> <p>ו. אין להניח צינורות מכל סוג שהוא- מים, ביוב, ניקוז וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור. במקרה הצורך ניתן לחצות את הרצועה בניצב בלבד, באישור ק.צ.א.א ותש"ן בכתב ומראש, בתיאום ק.צ.א.א ותש"ן ובפיקוח צמוד של ק.צ.א.א ותש"ן.</p> <p>ז. רוחב רצועת ק.צ.א.א המופקעת היא סה"כ 30 מ' לקו "Q 42".</p> <p>ח. רוחב רצועת ק.צ.א.א המופקעת היא סה"כ 10 מ' לקו "Q 16".</p> <p>ט. רוחב רצועת תש"ן המופקעת היא סה"כ 10 מ' לקו "Q 6".</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>יער:</p> <p>התחום המוגדר בנספח התשתיות כיער וייעוד לפי תמ"מ 23/14/4 הוא שטח בתחום תמ"מ 23/14/4 ויחולו עליו תקנות תמ"מ 23/14/4.</p>
4.10	<b>מסחר</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	<p>יותר שימושי מסחר, כגון: חנויות, מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכד'.</p> <p>לא יותרו שירותי דרך.</p>
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>החניה תהיה מגוננת ביחס של עץ אחד לכל 3 חניות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

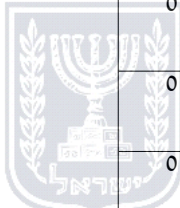
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	קו בנין (מטר)						
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות		
					עיקרי	שרות										שרות	קדמי
מגורים ב'		40	2749	5184	1440	2200	8824	321	45	48	17.46	14	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'		47	5038	6264	1740	4030	12034	239	45	58	11.51	9	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'		101	2716	4752	1320	2173	8245	304	45	44	16.2	12	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'		102	2682	4752	1320	2146	8218	306	45	44	16.4	12	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'		103	2681	4320	1200	2145	7665	286	45	40	14.92	11	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'		104	2682	4320	1200	2146	7666	286	45	40	14.91	11	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'		105	5013	12528	3480	4010	20018	399	45	116	23.14	12	1	(1)	(1)	(1)	(3)
מגורים ג'		106	2420	4320	1200	1936	7456	308	45	40	16.53	12	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ומסחר	מגורים	50	8274	9288	2580	6619	18487	223	45	86	10.39	13	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	50	8274	3000	300	6619	9919	120	45			2	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור		51	2004	150%	25%		175%		50			3	1	(5)	(5)	(5)	(5)
מבנים ומוסדות ציבור		53	1500	150%	25%		175%		50			3	1	(5)	(5)	(5)	(5)
מבנים ומוסדות ציבור		54	1222	150%	25%		175%		50			3	1	(5)	(5)	(5)	(5)
מבנים ומוסדות ציבור		57	976	150%	25%		175%		50			3	1	(5)	(5)	(5)	(5)
מבנים ומוסדות ציבור		58	1001	150%	25%		175%		50			3	1	(5)	(5)	(5)	(5)
שטח ציבורי פתוח		600	3903	10%			10%		10			1		0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח		601	1186	10%			10%		10			1		0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח		602	429	10%			10%		10			1		0	0	0	0

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
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות				
0	0	0	0	1	10	10%			10%	678	603		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	10	10%			10%	541	604		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	10	10%			10%	924	605		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	10	10%			10%	3937	606		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	10	10%			10%	6196	607		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	10	10%			10%	6196	608		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	10	10%			10%	432	609		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	10	10%			10%	1355	610		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	10	10%			10%	3889	611		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	(8)	60			(7) 60	(6) 3903	,606 ,600 ,608 ,607 611	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	(8)	40			(9) 40	(6) 429	,602 ,601 ,604 ,603 ,609 ,605 610	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	25	24	200		40	160	830	700	מסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) א. המבנה המזרחי יהיה בגובה של עד 9 קומות מהכניסה הקובעת.  
ב. המבנה המערבי יהיה בגובה של עד 8 קומות מהכניסה הקובעת.
- (3) א. המבנה המזרחי יהיה בגובה של עד 12 קומות מהכניסה הקובעת.  
ב. המבנה המרכזי יהיה בגובה של עד 12 קומות מהכניסה הקובעת.  
ג. המבנה המערבי יהיה בגובה של עד 11 קומות מהכניסה הקובעת.
- (4) ניתן לנייד שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת בין המסחר למגורים ולהפך..
- (5) כמסומן בתשריט.
- קו בניין 0.0 מ' עבור סככות הצללה בלבד וע"פ סעיף 4.ב.3.
- (6) גודל מגרש מינימאלי.
- (7) עד 3 קיוסקים בשטח של 20 מ"ר עיקרי כל אחד.
- (8) בהתאם לגודל המגרש.
- (9) עד 2 קיוסקים בשטח של 20 מ"ר עיקרי כל אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולפי תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1 שתוגש על ידי יזם תכנית זו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, מפלס הכניסה הקובעת יותאם לפיתוח ולגבהים הסמוכים אליהם ויקבע סופית בתכנית בינוי ופיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>3. הוראות פינוי פסולת בנין והנחיות פינוי אשפה במגרשים יעשה עפ"י הנחיות עיריית באר שבע: <b>תכנון זמין מונה הדפסה 97</b></p> <p>4. במידה והבניה תעשה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר לכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>5. כל בקשה להיתר בניה, שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד מיצוי מרבי של זכויות הבניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 50 יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בוועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם חב' "מקורות".</p> <p>8. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ע"פ כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>9. בתאי שטח מס' 40,47,106 הסמוכים לכביש מס' 25 ובתא שטח מס' 50 הסמוך לכביש מס' 30, תובטח הגנה אקוסטית באמצעות טיפול אקוסטי במעטפת המבנים הנושקים לכביש, מקומות הקרקע עד לקומה העליונה, בתיאום עם היחידה הסביבתית. טיפול זה יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור רשויות התמרור המוסמכות להסדרי התנועה המפורטים ותנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע הסדרי התנועה ע"פ התוכניות המאושרות.</p> <p>11. תא שטח מס' 604, המיועד לשצ"פ, כולל בור מים המסומן בתשריט בסימבול "עתיקות". יש להבטיח את שלמות האתר במהלך עבודות הפיתוח והבינוי ותכנית הפיתוח במהלך העבודות, תוך שמירת נכס המורשת.</p> <p>12. קולטים ודודי שמש על הגגות יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהיתר הבניה.</p> <p>13. המתקנים ההנדסיים על הגגות המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מהיתר הבניה.</p> <p>14. שילוט ופרסום בתי העסק יהיו אחידים, ויוגשו כחלק מהיתר הבניה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>15. במבנים ומוסדות ציבור, היתר הבניה יכלול תכנית גגות אשר תפורט ברמת הפירוט של יתר החזיתות (חומרי גמר, פרטים, מיקום מערכות) ותאושר ע"י עיריית באר שבע (חזית חמישית).</p>	
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<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>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<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 להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.                  ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.                  ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.                  ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.                  2. איסור בניה מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
<p>מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. טלפון:                  כל התשתיות של בזק תהיינה תת-קרקעיות.                  טלוויזיה:                  - חל איסור מוחלט על התקנת אנטנות לטלוויזיה ורדיו מכל סוג על גגות המבנים.                  - בשכונה תתוכנן תשתית תת-קרקעית לטלוויזיה בכבלים כחלק בלתי נפרד מתכנון המערכות בכבישים.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>ביוב:                  פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש באר שבע.                  ניקוז:                  מי הנגר העילי בתחום התכנית יופנו להשקיית אזורי גינון או למערכת הניקוז המקומית. כיוון זרימת הנגר העילי יופנה באופן שישהה ויחלחל ככול הניתן בשטחי הגינון לפני ניקוז למערכת העירונית.                  יותר מעבר תיעול ניקוז במגרשים לבנייני ציבור, לפי הצורך.                  מים:                  - אין לבצע כל עבודות תשתית יסודית כולל עבודות לפיתוח נופי מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מטר מהקווים.                  תברואה:                  - תבוצע הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.                  - משטחים לאיסוף גזם וכלובי מיחזור בקבוקים ימוקמו במדרכות בכל רחוב.                  - כלי אצירת אשפה נוספים למיחזור, כגון קרטוניות, טקסטיל, נייר, זכוכית ואריזות, ימוקמו במספר מוקדים במדרכות או שטחים                  ציבוריים, בכפוף לאישור אגף איכות הסביבה של עיריית ב"ש ועל פי המצוין בנספח הבינוי.                  - פתרון איסוף אשפה ע"י שוט אשפה ודחסנים יהיה עפ"י המצוין בנספח הבינוי.                  המרת פיתרון איסוף האשפה למגרשים אלו לפחים טמונים תהיה בכפוף לאישור עיריית ב"ש.                  - פתרון איסוף אשפה לייעוד המסחרי במגרש 50 יהיה בדחסנים. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

<p><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>- פתרון איסוף אשפה למגרשי המגורים יהיה בפחים טמונים. כמות הפחים המוטמנים תהיה עפ"י דרישת אגף איכות הסביבה, בעת הוצאת היתר הבניה. כמו כן יוצבו במגרשי המגורים פחי מחזור לקרטונים ונייר וכל פח אחר לשיקול דעת אגף איכות הסביבה של עיריית ב"ש, בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>- מיקום מתחמי המיחזור למגרשים יהיה בהתאם לנספח הבינוי או בכפוף לאישור עיריית ב"ש.</p> <p>- פתרון איסוף אשפה למגרשי מוסדות ציבור יסוכם עם עיריית ב"ש ויוצג על תכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>- פחי מחזור ברחובות ובמגרשים יהיו עפ"י דגמים מאושרים ע"י אגף איכות הסביבה.</p> <p>- הפרדה לאשפה רטובה ויבשה תבוצע בהתאם לדרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ב"ש בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>תברואה-מסחר :</p> <p>- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) 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> <p>- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>- פירים אלו ישולבו בתכנון המבנה.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תאורה :</p> <p>- כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>- מרכזיות התאורה ועמודי התאורה יהיו בהתקנה עילית ובתיאום מוקדם עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>- תוגש תכנית מפורטת הכוללת מיקום, סוג וכמות גופי התאורה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר בנושא עבודות עפר ופינוי שפכי עפר :          - לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.          - לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל.          - במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, יאושר האתר לשפיכת העפר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשל"ט 1979.</p> <p>ג. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות העבודה, על מנת להימנע מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכוונות, משאיות וכלים.</p> <p>ד. ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך</p>	

	<b>הוראות בזמן בניה</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p>יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.</p> <p>ה. הנחיות נוספות למניעת מפגעים בשלב ההקמה יינתנו על ידי היחידה הסביבתית באר שבע.</p> <p>ו. יש לסמן בשילוט "אתר היסטורי לשימור" את אתר סוללת הרכבת הטורקית הגובלת בתכנית ולגדר אותה בתחום 60 מטרים מהסוללה לכל צד. שטחי ההתארגנות יהיו מחוץ לתחום אתר המורשת בתחום של לפחות 60 מטרים מסביבו. לאחר סיום העבודות, יוחזר המצב לקדמותו.</p>	
	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
	<b>חניה</b>	<b>6.9</b>
	<p>- החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>- החניה ושטחי התמרון שלה יהיו בתחום המגרשים, כולל החניות התפעוליות במגרש מס' 50.</p> <p>- החניה הציבורית תשרת את מוסדות הציבור הסמוכים.</p>	
	<b>עתיקות</b>	<b>6.10</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<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), יבצען 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>	
	<b>שימור</b>	<b>6.11</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p>א. תנאי לתחילת כל עבודה בתחום ובסמוך לאתר מורשת בגבול התכנית יהיה הכנת תיעוד מפורט לסוללה הטורקית, על פי הנחיות מינהל התכנון לתיק תיעוד מפורט, 2008 והגנה על אתר המורשת.</p> <p>ב. תיק התיעוד המפורט יכלול גם הצעה לשילוט נכס המורשת שתכלול את תוכנו, את צורניותו ואת מיקומו באתר המורשת.</p> <p>ג. תנאי להיתר הבניה הראשון של מגרש ציבורי מכוח התכנית יהיה הכנת תכנית שילוט הסבר על נכסי המורשת בתחום התכנית: בור המים הביזנטי בתא שטח מס' 604 וסוללת הרכבת הטורקית הגובלת בתא שטח מס' 1502. תכנית השילוט תהיה תואמת לחוקי העזר ולתקנות השילוט ותאושר ע"י וועדת השימור. תנאי לקבלת תופס גמר למגרשים הציבוריים יהיה הצבת שילוט ההסבר לכל נכסי המורשת בתחום התכנית וכן חובת הצבתו באתרי המורשת.</p>	
	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.12</b>
	<p>1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. ניתן לחרוג ממגבלה זו באישור משרד הביטחון ורת"א בלבד.</p>	

<b>6.12</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	3. תנאי לאישור תכנון מפורט לדרכים בתחום התכנית יהיה אישור רתי"א. 4. אין לתת הקלות לגובה המבנים בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.
<b>6.13</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	- אין לעקור עץ ללא רישיון, אלא באישור אגף שפי"ע של העירייה וקק"ל. - עץ שייעקר לאחר קבלת רישיון ינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להעתקה, הוא יוחלף בעץ חדש חצי בוגר. - בטרם תחילת ביצוע עבודות עפר בשטח התכנית, יתאם מגיש התכנית עם מחלקת הגנות בוועדה המקומית את כל הפעולות הנדרשות להצלה ו/או לשימור ו/או להעתקה של הצמחייה וערכי הטבע הקיימים בשטח התכנית. - כללי עבודה לשימור, גיזום, כריתה, העתקה ואחזקה של עצים בוגרים בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספח עצים בוגרים המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
<b>6.14</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.16</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	תא שטח מס' 602- התכנון המפורט יציג פתרון ניקוז למעבר מי נגר עילי של השכונה.
<b>6.17</b>	<b>תשתיות</b>
	- ניקוז חצרות הצמודות לדירות, 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. מיקום הארונות יהיה באישור מחלקת התשתיות של העירייה תוך חשיפה מינימלית כלפי הרחובות הסמוכים. - יותרו שילוב תשתיות ומערכות בבנייני ציבור ו/או בשטח לבנייני ציבור. מבנים אלו ימוקמו על קו בניין 0 וקיר המבנה הצמוד לגבול המגרש ישולב בגדר השטח לבניין הציבור ובפיתוח השטח. - שצ"פים: מערכות חיבורי מים, תקשורת, ביוב, השקיה, מים וכו' יבוצעו בשוחות תת קרקעיות או בשוחות עיליות מוסתרות בקירות הפיתוח.
<b>6.18</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון ( תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97