

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0296004

באר שבע - קרית גנים

מחוז

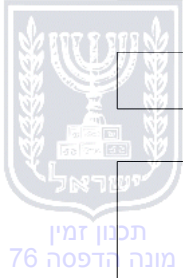
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זאת משנה את התכנית מס' 114/102/02/5 ואת התכנית 605-0333062 ע"י :

- איחוד וחלוקה של מגרשי מגורים , שבי"צ, שצ"פ ודרכים.
- ביטול בניינים במרכז השכונה והקטנת מספר בנייני המגורים מ-19 ל-17 .
- הגבהת בנייני מגורים מ-18-21 קומות מעל קומת הקרקע וקומה מפולשת+קומת גג + 2 קומות מרתפי חניה ל-29 קומות מגורים מעל קומת הקרקע כפולה בגובה (סה"כ 30 קומות + קומת גג טכנית מעל 2 קומות מרתפי חניה).
- במגרשי מגורים - תוספת שטחי שרות על קרקעיים , שטחים למרפסות ללא תוספת שטחים עיקריים לדירות.
- מספר יח"ד נשאר ללא שינוי -סה"כ 2000 יח"ד.
- שינוי קווי בניין במגרשי מגורים
- קביעת זכויות בנייה עבור חניון תת קרקעי בתאי שטח עם יועוד שצ"פ
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בגגות מגוננים של מבנה בתא שטח 302 (שבי"צ) כהמשך לפארק.
- שינוי זיקת הנאה להולכי רגל בין הפארק הפנימי לבין רחוב ההיקפי.
- קביעת זיקת הנאה הדדית בזוגות תאי שטח מגורים עבור כניסות משותפות לרכב.
- התאמת תאי שטח עם יועוד "דרך" לתכנון כבישים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



באר שבע - קרית גנים

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

605-0296004

מספר התכנית

157.090 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (1) (1), א62 (א) (3), א62 (א) (11), א62 (א) (1) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (1) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
באר שבע
קואורדינאטה X 179540
קואורדינאטה Y 573788

1.5.2 תיאור מקום

שכונת קריית גנים בבאר שבע - בין רחובות יהודה הלוי ודרך שימשון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית גנים, שכונה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38020	מוסדר	חלק	35-54, 59-62, 69	
38057	מוסדר	חלק	48-56	

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 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/2003	137	5231	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 114 ממשיכות לחול.	שינוי	114 / 102 / 02 / 5
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0365288 ממשיכות לחול.	כפיפות	605-0365288
08/09/2016	9601	7337	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 605-033062 ממשיכות לחול.	שינוי	605-0333062

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח ביו-אקלים	10: 51 25/05/2021	רן קליק	25/05/2021			מנחה	דו"ח סביבה
לא	טבלאות איזון והקצאה	18: 15 30/08/2021	ירון ספקטור	30/08/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דוח הידרולוגי וניהול נגר עילי	11: 07 08/03/2021	שמעון צוק	08/03/2021			מנחה	ניהול מי נגר
לא	טבלאות וצילומי עצים	14: 14 17/02/2021	יעקב גולן	16/02/2021			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון פרטים	14: 30 17/02/2021	ירון ארי	14/02/2021	4	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - חלק דרומי	14: 42 17/02/2021	ירון ארי	14/02/2021	2	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - חלק צפוני	14: 45 17/02/2021	ירון ארי	14/02/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון חתכים וחזיתות	15: 39 23/05/2021	ירון ארי	23/05/2021	3	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית הידרולוגית	09: 41 08/03/2021	שמעון צוק	16/12/2018	1	1: 1000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תכנית סקר עצים נעשתה ע"י עורך הסקר - יעקב גולן - אגרונום ואדריכל נוף	14: 15 17/02/2021	לאה רובננקו	15/02/2021	2	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	קרקע- חלק דרומי	14: 52 17/02/2021	משה אלבוחר	15/02/2021	4	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תמועה - מרתף 2-	15: 02 17/02/2021	משה אלבוחר	15/02/2021	4	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תנועה - מרתף 1-	14: 59 17/02/2021	משה אלבוחר	15/02/2021	4	1: 500	מנחה	תנועה
לא	קרקע- חלק צפוני	14: 50 17/02/2021	משה אלבוחר	16/02/2021	4	1: 500	מנחה	תנועה
לא		18: 38 05/10/2021	עמי אלקבץ	05/10/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463777		
	פרטי			אזורים בניין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632694		vboudniatsky@azorim.co.il
	פרטי			י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	(1)	1	08-9939000		tzofit@dimri.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים 1 נתיבות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632694		vboudniatsky@azorim.co.il
פרטי			י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	(1)	1	08-9939000		tzofit@dimri.co.il

(1) כתובת: ירושלים 1 נתיבות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה רובננקו	21994	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		ella@lru.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה	ירושלים	האומן	24	02-6795581		moshealbocher@bezeqint.net
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027		elka- ltd@zahav.net.il
אדריכל פיתוח	יועץ נופי	ירון ארי	22879	ירון ארי	באר שבע	יהודה הנחתום	4	050-5236233		nemo@yaron- ari.co.il
אגרונום ואדריכל נוף	סוקר עצים	יעקב גולן			מיתר	(1)		08-6512984	08-6512984	yaacovg@012 .net.il
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111	03-6872444	gila@yaron- spectator.co.il
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה	פתח תקוה	(2)	3	03-5739754		office@hydr ology.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com

(1) כתובת: ת"ד 1532 מיתר 85025.

(2) כתובת: משרד - בול 3 פ"ת. מען למכתבים: ת"ד 64 ק.אונו.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

שינוי מגרשים ובינוי, תוך שמירה על מערכת הכבישים המאושרת בקריית גנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בינוי לפי סעיף 62(א)5

2. תוספת שטח על קרקעי מותר לבניה במגרשי מגורים לפי סעיף 62(א)1(1)3. (ללא תוספת שטח עיקרי לא כולל מרפסות).

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים יוגדלו מ-312,323מ"ר שמותר לפי תכנית 114/102/02/5 ל-404,077מ"ר. מתוך זה:

שטח שרות על קרקעי יוגדל מ-59,246מ"ר ל-120,000מ"ר.

לשטחים עיקריים בגודל של 253,077מ"ר המותרים לפי תכנית 114/102/02/5



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

יתווספו שטחים עיקריים למרפסות בגודל של 31,000מ"ר (לא כולל מרפסות גג לא מקורות). שטח עיקרי זה בא בנוסף לשטחים מותרים לגזוזטראות לפי סעיף 4(ח) (הוראות מעבר) של תקנות - חישוב אחוזי הבניה (12מ"ר ממוצע ליחיד שתבנה).

3. שינוי בגובה בניינים לפי סעיף 62(א)4.:

- הגבהת בנייני מגורים מ-21-18 קומות מגורים + קומת גג למתקנים טכניים מעל קומת קרקע, קומה מפולשת ושתי קומות תת קרקעיות

ל-29 קומות מגורים + קומת קרקע כפולה בגובה - סה"כ 30 קומות. מעל 30 קומות אלה תבנה קומת גג טכנית כפולה בגובה. מתחת לקרקע - שתי קומות תת קרקעיות.

- תוספת קומה תת קרקעית בתא שטח 301 (מבני ציבור).

- תוספת קומה על קרקעית למבני ציבור (הגבה משתי קומות מעל כניסה לשלוש קומות מעל כניסה).

- תוספת קומה תת קרקעית בתא שטח 401 (שצ"פ).

4. הוספת שימוש מסחרי בתא שטח 302 (מבני ציבור) והגדלת שטח מותר לבניה לפי 62(א)11.

5. הוספת שימוש של חניון ציבורי בתא שטח 401 (שצ"פ) וקביעת זכויות בניה עבורו לפי סעיף 62(א)6.

6. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62(א)1

7. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62(א)4.

8. הרחבת הדרך לפי סעיף 62(א)2

9. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה לצורך בניה בקומות תת-קרקעיות בתא שטח 301 (מבני ציבור) לפי סעיף 62(א)8.

10. שינוי זכות מעבר להולכי רגל בין הפארק לבין כביש ההיקפי בחלק דרומי של תכנית, קביעת זכות מעבר בתא שטח 302 (מבני ציבור) וקביעת זכות מעבר לרכב בגבולות בין תאי שטח 104 ו-105, 105 ו-106, 106 ו-107, 107 ו-108

108 לפי סעיף 62(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

11. הגדלת שטח יעוד מבני ציבור על חשבון שצ"פ לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	108 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301
שטח ציבורי פתוח	405 - 401
דרך מאושרת	508 - 501
דרך מוצעת	603 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	506, 503, 502
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	108, 107, 105, 103
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	505
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	405, 404, 402
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	505
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	108 - 104
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	106
מבנה להריסה	דרך מאושרת	506
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	35,631.32	22.68
מגורים מיוחד	67,671	43.08
שב"ץ	23,228	14.79
שצ"פ	30,560	19.45
סה"כ	157,090.32	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35,770.62	22.77
דרך מוצעת	512.67	0.33
מבנים ומוסדות ציבור	23,502.45	14.96
מגורים ד'	67,602.79	43.03
שטח ציבורי פתוח	29,705.56	18.91

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	157,094.08	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



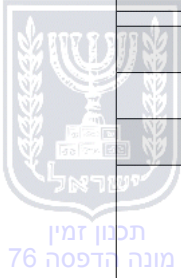
תכנון זמין
מונה הדפסה 76



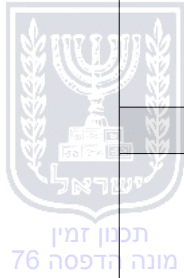
תכנון זמין
מונה הדפסה 76

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. קוי בנין לפי מסומן בתשריט..</p> <p>קוי בניין תת קרקעים - "0"</p> <p>בתאי שטח 102,103,108 למבנה חניה תת קרקעית גם במקרה שיהיה חשוף בחלקו עקב הפרשי טופוגרפיה קו בניין לכיוון הרחוב (כביש 4) יהיה כפי שנקבע קו הבניין לקומות שמעל הקרקע - 5מ'. לכיוון המזרח (תא שטח 102) ולכיוון המערב (תאי שטח 103,108) יותר קו בניין 0 באופן חלקי כמסומן בתשריט.</p> <p>2. יתוכנן שטח פתוח משותף לדיירי המגרש. השטח יהיה יעיל, ממורכז, נגיש לכל דיירי המגרש.</p> <p>3. קומת כניסה תשמש למבוא, מדרגות, מחסנים, שטחים טכניים, שימושים נוספים לדיירי הבניין לפי תכנית 114/102/02/5. בבקשה להיתר שטחים לרווחת הדיירים יחשבו כשטחי שרות. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>מפלסי 0.00 שמופיע בנספח הבינוי והפיתוח הינם מנחים. תותר שינוי 0.00 בבקשה להיתר.</p> <p>4. תחנות טרנספורמציה יהיו תת קרקעיות. פתחי אוורור ודרכי גישה לתחנות ישולבו במבנה. בתאי שטח 102, 103, 108 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בכפל קרקע (במרתף עם חזית לכיוון הרחוב).</p> <p>5. תותר בניית מחסן לכל יח"ד בכל הקומות (מעל ומתחת לפני הקרקע) בשטח ממוצע עד 15מ"ר. נטו (ללא קירות) ליח"ד.</p> <p>כניסה למחסנים תהיה מהשטחים המשותפים. לא יותר איחוד שטח המחסן עם שטח הדירה. לא תותר כניסה למחסן מהשטח הפתוח. לא תותר בניית מחסן מחומרים קלים. לא תותר הקמת מחסנים בשטחי המרפסות.</p> <p>6. ככל הניתן במגרשים לא יהיה גידור וחסמת תנועת הולכי רגל למעט מקרים שאילוצים טופוגרפיים לא מאפשרים זאת. תתוכנן גישה ישירה מתאי שטח 104-107 לפארק המרכזי.</p> <p>7. מתקנים וחדרים טכניים בגג, מזגנים, דודים וכדומה יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>8. כל המערכות הטכניות יפעלו כך שימנעו מטרדי רעש וזיהום אוויר.</p> <p>9. לא תותר הרכבת מזגנים על קירות חיצוניים של הבניין.</p> <p>10. המצללות במרפסות גג תהינה מחומרים עמידים. פרט וגוון המצללות יהיו אחידים ומחייבים ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר.</p> <p>11. לא תותר סגירת מרפסות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>12. צוברי גז יותקנו במגרשים באישור משרד הכלכלה והתעשייה במרחקים לפי דרישתו.</p> <p>13. כל קווי התשתית שבתחום המגרש לרבות חשמל, תקשרת, ביוב, מים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. מערכת ניקוז תתוכנן לפי נספח הידרולוגי לתכנית. לא תתאפשר שפיכה חופשית מצינורות מי גשם.</p> <p>14. פתרון פינוי האשפה יתוכנן בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע של עיריית באר שבע.</p> <p>15. פתחי האוורור של החניון ישולבו בפיתוח ולא יופנו לשטחים ציבוריים.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בית ספר יסודי, גני ילדים, מרכז קהילתי, מעון יום, מוסדות בריאות, בית כנסת או כל מוסד ציבורי אחר על פי החלטת ועדה המקומית. בתא שטח 302 יותר שימוש מסחרי כמו בית קפה, חנות מזון מהיר וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> בתא שטח 302 (בחלק צר שלו) תותר הקמת חניות ניצבות לכביש 4 עם כניסה ישירה מהכביש. לצורך זה תתוכנן מדרכה בתחום המגרש. בין תאי שטח 301, 302 יבנה גשר המשכי מעל הכביש (תא שטח 505). בתא שטח 301 תותר הקמת חדרי טרפו בקו בניין 0. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' ממבנה התחנה עד למבני בית ספר וגני ילדים (כולל חצרות). בגג הבניין שיבנה בתא שטח 302 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל בהמשך לפארק בתא שטח 402. כל קווי התשתית שבתחום המגרשים לרבות חשמל, תקשרת, ביוב, מים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. קו בניין הצפוני בתא שטח 301 (לכיוון שצ"פ 401) יהיה 0.



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, נטיעות, מתקני משחק, מעברי הולכי רגל, שבילי אופניים, תאורה, מצללות, סככות, קיוסקים/מזנונים עד 20 מ"ר, שרותים ציבוריים, מחסני גינון, מרחבים מוגנים, ביתן שומר, מזרקות, תשתיות תת קרקעיות, הקמת מתקנים הנדסיים קטנים כגון: חדרי טרפו ותחנות הסתעפות של בזק וכן מתקני ספורט פתוחים ע"פ צרכי העיריה. ניתן יהיה באישור ועדה מקומית לאפשר מעבר כלי רכב בהתאם לתכנית פיתוח השצ"פ. בתא שטח 401 יבנה המשך של גשר שיבנה מעל הכביש (תא שטח 505), תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> תתאפשר הקמת מבנים למתקנים הנדסיים גם תת קרקעים וגם על קרקעים. בתא שטח 401 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי כהמשך מרתף בתא שטח 301 (מבני ציבור). פתחי אוורור של חניון ישולבו בפיתוח. השצ"פ לא יהיה מגודר ותתאפשר כניסה אליו מכל הדרכים והמגרשים הסובבים, למעט מקרים שאילוצים טופוגרפיים לא מאפשרים זה.

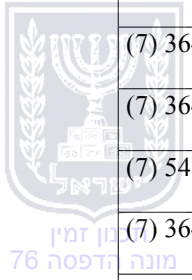


4.3	שטח ציבורי פתוח
	4. פיתוח יכלול נטיעות עצים מטילי צל , גינון אינטנסיבי , שבילים , רהוט רחוב , פינות ישיבה מוצללות.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרכים , מדרכות, העברת תשתיות על ותת קרקעיות. בתא שטח 505 יבנה גשר. גשר ישמש במפלס הקרקע לדרך ובמפלס שמעליו ישמש לגשר להולכי הרגל.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הגשר (צורתו) כפי שמסומן בתכנית בתא שטח 505 הינו סכמתי ומנחה ויקבע בבקשה להיתר.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	ישמש לדרכים , העברת תשתיות על ותת קרקעיות.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		70	40356.5	20178		2017.9	18160.6	20178.49	301		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		2			2174.1			(3) 220.7	1953.4 (2)	1837.12	302		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		3			1486.7			148.7	1338	1486.71	303		מבנים ומוסדות ציבור	
									44017.3	20178		2387.3	21452	23502.3	302,301 303	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	236		60595.4	) 16704 (4		14117.6	29773.8	8352	101		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	236		60139.4	) 16248 (4		14117.6	29773.8	8124	102		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	236		59669.4	) 15778 (4		14117.6	29773.8	7889	103		מגורים ד'
(7) 5471	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	352		89197.2	) 23360 (4		21176.8	44660.4	11680	104		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	235		59255.4	) 15364 (4		14117.6	29773.8	7682	105		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	235		60137.4	) 16246 (4		14117.6	29773.8	8123	106		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	235		59435.4	) 15544 (4		14117.6	29773.8	7772	107		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	235		59853.4	) 15962 (4		14117.6	29773.8	7981	108		מגורים ד'
) 31000 (7	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	2000		508283	) 135206 (4		120000	253077	67603	- 101 108	<סך הכל>	מגורים ד'



מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר ית"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	0	0	0	0	1	1			3258	3218			40	3218.47	401		שטח ציבורי פתוח
	0	0	0	0	1	1			40				40	10065	404,403 405		שטח ציבורי פתוח

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. קוי בניין תת קרקעי הינו 0.
- ב. במגרשי מגורים בהתאם לחוק תכנון ובניה - תקנות - חישוב אחוזי בניה, גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים ריבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטח הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר דירות בבניין. שטחים האלה יחודיים לגזוזטרות והם בנוסף לשטחי מרפסות המופיעים בטבלה.
- ג. שטחי מרפסות שמופיעים בטבלה - אלה שטחים שמיועדים :
 - לחלקי מרפסות זיו (גזוזטרות) שמעבר לחלקי גזוזטרות שלא באים במניין השטח המותר לבניה לפי חוק התכנון ובניה,
 - למרפסות גג מקורות,
 - למרפסות מקורות מוקפות בקירות בשלושה צדדים.
 כל שימוש שאינו לטובת מרפסות יהווה סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי מסומן בתשריט.
- (2) מתוך זה חלק משטח עיקרי יבנה עבור מסחר. שטח עיקרי לצורך שימוש מסחר לא יעלה על 300מ"ר. השטח המסחרי מותנה במימוש בניית מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התוכנית. לא יהיה ניתן לממש את שטחי המסחר כאמור בשטח העולה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני הציבור במגרש..
- (3) מתוך זה 37מ"ר יבנו עבור מסחר. השטח המסחרי מותנה במימוש בניית מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התוכנית. לא יהיה ניתן לממש את שטחי המסחר כאמור בשטח העולה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני הציבור במגרש..
- (4) שטח מיועד לחניה ושימושים נוספים כמו מחסנים, שטחים טכניים, מבואות, מדרגות, מעברים וכו' ללא קביעת חלוקה בין השטחים..
- (5) כולל קומת קרקע כפולה בגובה + 29 קומות מגורים. מעל קומות מגורים תבנה קומת גג טכני כפולה בגובה..

(6) קו בניין עילי לפי מסומן בתשריט.

(7) שטח הזה כולל גם מרפסות מקורות מוקפות בקירות בשלושה צדדים.

שטח זה הינו בנוסף לשטחי גזוזטרות שלא באים במניין השטח המותר לבניה לפי חוק תכנון ובניה.

שטח הזה אינו כולל מרפסות גג לא מקורות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. חיסכון ושימור מים :
 - בהתאם לתמ"א 4/ב'34.
 2. טיפול בפסולת :
 - א. תכנון חדרי אשפה ופסולת למיחזור יתבצע בהתאם להנחיות אגף שפ"ע של עירייה ויוגש לאישורו.
 - ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
 - ג. מתקן לאצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימוקם ככל הניתן בחזית צידית או אחורית, ימנע כניסת בעלי חיים, יותקנו
 - בו ברז שטיפה ותאורה, ריצפתו תנוקז למערכת ביוב.
 - ד. ריכוזי מחזור (במידה וימוקמו בשטח הפתוח של מגרש - לא במבנה) לא יופנו לרחובות ויהיו מוסתרים על ידי קיר.
 - ה. יתוכנן מיקום נגיש לאיסוף גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה באותה עת.
 3. שצ"פים, רחבות עירוניות פתוחות, מגרשי חניה ציבוריים, רחובות יתוכננו מוצלים על ידי חופות עצים ומגוננים בהתאם להנחיות מהנדס העיר כפי שיעודכנו מעת לעת.
 4. טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר :
 - א. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).
 - ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
 - ג. פינוי ופירוק גגות אזבסט יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.
 5. עצים :
 - א. בכל השטחים שאינם מקורים, במגרשים הציבוריים ומגרשי המגורים תדרש נטיעת סה"כ 8 עצים לדונם לפחות (חישוב יעשה משטח של חלק מגרש מגוון ללא בניה). יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב לקבלת הצללה במדרכה הציבורית. יש לטעת עצים בוגרים בגודל 8 ומעלה. בחניונים עיליים (פרטיים וציבוריים) יינטע עץ כל שלושה מקומות חניה לכל היותר. תכסית הצל מעצים בשטחים לא מקורים תהיה 60% לפחות תוך 5 שנים.
 - ב. נטיעת עצים במדרכות של רחבות ושטחים מרוצפים ציבוריים אחרים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי בתאום עם מחלקת פיתוח של העירייה.
 - ג. יישמר עומק אדמת גן לנטיעת עצים של 1.20 מ' מעל החניון התת-קרקעי.
 - ד. זני עצים יבחרו מתוך רשימה מאושרת ובתאום עם מהנדס העיר.
 6. אתר בנייה :
 - א. במסגרת עבודות בנייה ופיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה.
 - ב. קבלת היתר בנייה מותנית בהגשת תכנית התארגנות אתר הכוללת כל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית ומחלקת תנועה של עיריית באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76




תכנון זמין
מונה הדפסה 76

	<p>6.1 איכות הסביבה</p>	<p>6.1</p>
	<p>ג. במקרה של קרקעות מזהמות יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בקרקעות מזהמות וגזי קרקע התקפות לאותה את.</p> <p>7. תכנון יעמוד בדרישות בנייה ירוקה ע"פ המדיניות העירונית התקפה לאותה העת.</p>	
	<p>6.2 בניה ירוקה</p>	<p>6.2</p>
	<p>כל המבנים ידרשו לעמוד בתקן ישראלי לבניה בת קיימא (בניה ירוקה), ת"י 5281 ברמה אחת (לפחות 55 נקודות).</p>	
	<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.3</p>
	<p>שטחים בייעוד ציבורי יופקעו ע"י הרשות המקומית ללא תמורה.</p>	
	<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
	<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשף בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ה. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>- בעת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>- לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית.</p> <p>- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת או לשלם את הערך החליפי בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
	<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.5</p>
	<p>1. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
	<p>היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> <p>1. הכנת תכנית פיתוח ותכנית תנועה (הסדרי חניה) שיתואמו עם מחלקת התנועה ומחלקת הפיתוח.</p> <p>2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>3. תאום עם רשות התעופה האזרחית בהתאם לסעיף 6.5.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>4. אישור דוח תרמי המראה עמידה בדרישות ת"י 5282 (בדירוג B לפחות) ות"י 1045 .</p> <p>5. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא עבודות עפר .</p> <p>6. אישור פקיד יערות בעניין הטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש - בדבר "עץ/קבוצת עצים להעתקה , או שמור , או עקירה" , ו/או נטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר .</p> <p>7. התחייבות לסילוק פסולת בנייה משטח הפרוייקט לאתר מאושר על פי הנחיות מהנדס העיר .</p> <p>8. הכנת דו"ח אקולוגי בהתאם למדיניות העירייה .</p> <p>9. חניה עילית תהיה מגוננת .</p> <p>10. תנאי למתן היתר לתאי שטח 103,106,107,108 הינו אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה - דרום .</p> <p>תנאי זה הינו בתוקף כל עוד קיימת המגבלה ויבוטל עם הסרתה. עקב המגבלה הקיימת במגרשים 103,106,107,108 לא תאושר בניה מעל גובה 28 מ' מעפ"ש עד להסרתה של המגבלה .</p> <p>11. אישור אדריכל העיר לעיצוב הפרוייקט ולחזיתות המבנים .</p>

תשתיות	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>1. שרותים הנדסיים :</p> <p>ביוב , ניקוז , אספקת מים , גז , תקשורת וכו' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר . יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית. כל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו , בתאום עם רשויות המוסמכות .</p> <p>2. חשמל :</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים .</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3מ' , מרחק מציר הקו - 3.5 מ' .</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה (22ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' , מרחק מציר הקו - 6 מ' .</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון (161ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו - 20 מ' .</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון (400ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו - 35 מ' .</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים האלה . אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם , אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום .</p>

זיקת הנאה	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>1. בתא שטח 106 (מגורים) יתוכנן שביל שיקשר בין הפארק והכביש ההיקפי . בשטח השביל תרשם זיקת הנאה להולכי רגל .</p> <p>סימון תוואי זיקת הנאה בתכנית זאת הינו מנחה בלבד . תוואי שירשם יתאים לשביל שתאושר בבקשה להיתר .</p> <p>2. בתא שטח 302 (מבני ציבור) תרשם זיקת הנאה עבור שביל הולכי רגל בגג מוגן של מבנה כהמשך של פארק בתא שטח 402 (שצ"פ) .</p> <p>3. בגבול בין תאי השטח 104 ו-105 , 105 ו-106 , 106 ו-107 , 107 ו-108 יתוכננו כניסות המשותפות עבור רכב לזוג מגרשים .</p> <p>לצורך זה סומנה זיקת הנאה בתשריט . סימון זה הינו סכמטי ומנחה בלבד . תוואי שירשם יתאים</p>

זיקת הנאה	6.8
לתכנון המפורט שיאושר בבקשה להיתר.	

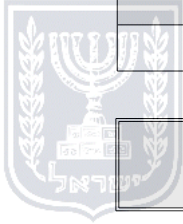
היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער למימוש התכנית זו - 10 שנים.	
---------------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76