

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0786699

מתחם מגורים בשדרות טוביהו/רח' בית אל שכונה ט' באר-שבע

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

הפרוייקט ממוקם בשכונה ט' בבאר שבע בצומת הרחובות שדרות טוביהו ורחוב בית-אל (צמוד לגרנד קניון). הפרוייקט משמש חיזוק לשדרות טוביהו החוצה את העיר ומסמן קו התפתחות ממרכז העיר וחיזוק המערכת העירונית והשכונה.

המתחם בשלבים הסופיים של הבניה הכוללת 4 מגדלי מגורים בגובה 31 קומות כל אחד ומבנים היקפיים בגובה 5 קומות.

החצר המרכזית משמשת לרווחת הדיירים וכוללת : מרכז ספא, בריכת שחיה, מועדון דיירים ושלוש כיתות מעון לטובת דיירי הבנין.

תכנית זו באה להוסיף 2 יח"ד למבנה C ללא תוספת שטחים, ללא תוספת קומות וללא כל שינוי בחזות החיצונית של הבנין, במטרה לייצר 4 בנינים זהים בעלי 113 יח"ד כל אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

מתחם מגורים בשדרות טוביהו/רח' בית אל שכונה ט'  
 באר-שבע

מספר התכנית 605-0786699

1.2 שטח התכנית 19.540 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	178449
קואורדינאטה Y	573164

**1.5.2 תיאור מקום**

שדרות טוביהו פינת רחוב בית אל שכונה ט' 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	בית אל		
באר שבע	שד טוביהו דוד		

שכונה ט'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38110	מוסדר	חלק	5	6

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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/10/2014	117	6893		שינוי	210 /02 /02 /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			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלה 5 מצב מאושר	14: 34 09/09/2019	יואב אומן	09/09/2019	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	14: 05 03/12/2019	יואב אומן	03/12/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 06 03/12/2019	יואב אומן	03/12/2019	1	1: 500	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
	פרטי	ג'קי אביסרור		אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	073-2555555	073-2555505	office@avisror.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, ג'קי אביסרור		אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	073-2555555	073-2555505	office@avisror.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	יואב אומן	117714	טיטו-אומן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222	073-2222227	office@tito-oman.com
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		azutar@netvision.net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תוספת 2 יח"ד בבנין C מעבר למאושר בתכנית 210/102/02/5 ללא תוספת זכויות, ללא תוספת קומות וללא שינוי בחזית הבניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מס' יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים לפי סעיף 62א(א) (8)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100

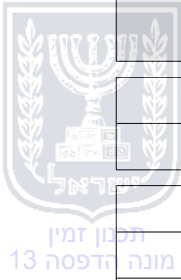
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד' 3	19,540	100
סה"כ	19,540	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	19,535.59	100
סה"כ	19,535.59	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. קומות מתחת למפלס הכניסה: חניה, פריקה וטעינה, מתקני מחזור, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים. יותרו שימושים לרווחת הדיירים בקומת המרתף העליון כגון חדר כושר, מועדון דיירים ובית כנסת.</p> <p>ב. קומת הכניסה: השימושים הבאים לדיירים בלבד: מחסנים, ספא, בריכת שחיה, ומעונות יום.</p> <p>ג. קומות מגורים: דירות מגורים בלבד.</p> <p>ד. קומה טכנית: ח. מכוונות מעלית, ח. מכוונות מיזוג אויר, מאגר מים, מתקנים טכניים וכיוצ"ב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. סך כל שטחי הבניה העיקריים לא יעלה על 62,125 מ"ר. סך כל שטחי השירות העל קרקעיים לא יעלה על 25,700 מ"ר. בנוסף תותר הקמת שתי קומות חניון בשטח כולל של 39,740 מ"ר.</p> <p>2. מתוך סך כל השטחים העיקריים 6,750 מ"ר ישמשו למרפסות בלבד. שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. לא תותר כל סגירה של המרפסות המקורות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. מתוך סך כל השטחים העיקריים 1000 מ"ר ישמשו לשימושים לרווחת הדיירים (כגון ספא, מועדון דיירים וכיו"), 375 מ"ר ישמשו לשלוש כיתות מעון. שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>5. תותר הקמת יח' דיור בכל שטח המתחם. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. תתאפשר כניסה רגלית לפרויקט מרח' טוביהו.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בשטח המתחם תותר הקמת ארבעה מגדלים ושלושה מבנים היקפיים המגדירים את דפנות המתחם.</p> <p>2. העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי ובכל מקרה לא יפחת המרחק בין המגדלים מ-30 מ'.</p> <p>3. הבינוי במתחם יהיה סביב גן מרכזי, כמפורט בהיתר הבניה שהתקבל ע"י הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מפני רצפה לפני רצפה.</p> <p>2. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מ'.</p> <p>3. בכל אחד מארבעת המגדלים תותר הקמת 30 קומות למגורים מעל קומת הקרקע שה"כ 31 קומות ועוד קומות טכנית על הגג.</p> <p>4. בכל אחד משלושת המבנים ההיקפיים תותר הקמת 5 קומות מעל קומת הקרקע. קומת המגורים האחרונה תהיה בנסיגה כלפי החצר המרכזית. במבנה ההיקפי הדרומי יוקמו 3 כיתות מעון בשטח של 125 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר חצר רציפה לכל מעון על סך כל שטח של דונם אחד.</p> <p>5. לא יותרו דירות גן לכיוון רח' טוביהו.</p> <p>6. תותר הקמת קומת גלריה בקומת הכניסה עבור מתקנים טכניים ומחסנים לדיירים.</p>

4.1	מגורים ד'
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. חזיתות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חזיתות המגדלים יחופו באבן ו/או בזכוכית. יותר שילוב של חומרים אחרים כגון אלומיניום ו/או פלדה מאיכות גבוהה.</li> <li>לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.</li> <li>לא תותר הרכבת מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין.</li> <li>תותר בניה בשלביות. המבנים יבנו ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</li> </ol> <p>ב. גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו או יכוסו באבן בהירה, דק או בחצץ בגוון בהיר.</li> <li>תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות וכן אנטנות על הגגות בלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסותרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.</li> <li>במבנים ההיקפיים, תותר הצמדת הגגות לדירות שמתחתיהן.</li> <li>במבנים ההיקפיים, תתוכנן הסתרה של המתקנים הטכניים על הגג. יתרת שטח הגג העליון אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית לשביעות רצון מהנדס העיר.</li> <li>תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המגדלים, בתנאי שישולבו כחלק מעיצוב החזית החמישית.</li> </ol>
ה	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. כללי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לסביבה הגובלת עם המתחם כולל התחברות פיזית לגרנד קניון באר שבע, השצ"פ לאורך רח' טוביהו ורח' בית אל, כולל פתרון עבור המדרכות וככר התנועה. הכל ע"פ היתר הבניה שהוצא.</li> </ol> <p>ב. נטיעות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עומק בית הגידול לעצים לא יפחת מ-1.5 מ' אדמה גננית. לא תותר הבלטת בתי גידול מפני הקרקע הסופיים.</li> <li>סימון העצים לנטיעות כמסומן בתכנית הבינוי והפיתוח שקיבלה היתר.</li> </ol> <p>ג. מעברים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ניתן יהיה לקרות מעברים בין המגדלים/המבנים בקולונדה נפרדת ו/או כחלק מהמבנה.</li> <li>שטחי הקולונדות יכללו בסך שטחי השירות המפורטים בסעיף 5 לתכנית זו. היקף השטחים יהיה 1700 מ"ר.</li> <li>גובה המעברים לא יפחת מ 3.0 מ'</li> <li>חומרי הקירוי והריצוף יהיו אחידים באופן המבטיח המשכיות ורציפות בין חלקי הגן.</li> <li>פתחי האיוורור של החניה התת קרקעית ישולבו בפיתוח המגרש.</li> </ol> <p>ד. צמחיה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הצמחיה במתחם תהיה צמחיה מקומית וחסכונית במים. עצים בשטח הגן יהיו עצים בוגרים ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</li> </ol> <p>ה. חדרי טרנספורמציה ותקשורת</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>1. הפתרון עבור תחנת טרספורמציה, חדרי בזק, ותקשורת יינתנו בתחום המגרש ויוצגו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ו. בריכת שחייה</p> <p>1. בחיבור הבריכה אל מערכת המים יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.</p> <p>3. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. פתרון חלחול מי נגר בתחומי המגרש, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים, כפי שאושר בהיתר. מי נגר מגגות מבנים, נגר עילי משטחים מרוצפים, שטחי גינון, מי מזגנים יאספו בתחום המגרש וינוקזו למתקני חלחול בתאים שאושרו.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי								
								מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						עיקרי			
(7)	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	2	31 (6)	121 (5)	23.1	452 (4)	35	653	127565	39740 ) (3	25700 ) (2	62125 ) (1	19540	100	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (7)	100	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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:

ניתן יהיה לנייד שטח שירות תת קרקעי בין השימושים השונים במסגרת הבקשה להיתר בנייה, ללא שינוי שטחי השירות התת קרקעיים המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל: 6,750 מ"ר עבור מרפסות מקורות. 1,000 מ"ר עבור ספא, מועדון, מכון כושר וכו'. ו- 375 מ"ר עבור 3 כיתות מעון שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

(2) 1,700 מ"ר מתוך זה עבור קולונדה.

(3) עבור חניה 36,000 מ"ר עבור שימושים אחרים 3,740 מ"ר.

(4) 2 יח"ד יתווספו בבנין C לא תותר תוספת של יח"ד נוספות. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית..

(5) 121 מ' ממפלס הכניסה ו- 397 מ' מעל פני הים. כולל מתקנים טכניים 127 מעל הכניסה הקובעת ו- 403 מ' מעל פני הים.

(6) לא כולל קומות טכניות.

(7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר הבניה יינתן ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
- ב. היתר בניה ראשון במתחם ינתן לאחר אישור מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנית הבינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח. התכנית תתוכנן תוך התאמה לאקלים המדברי ותכלול את הרחובות הגובלים במגרש. התכנית תתייחס לנושאים הבאים: עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנה, עקרונות השילוט וחתכי בניין טיפוסיים, דרכים ומדרכות, חניות, דרכי גישה לרכב חרום והצללה ולרכבי שירות, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, גדרות, מעקות, מדרגות ופיתוח שטח, גינות ונטיעות, ארונות למערכות תשתיות, ניקוז, תאורה ציבורית, אלמנט הללה ופתרון אשפה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תתייחס לכל הגן המרכזי ותראה את ההשתלבות עם המבנים באופן הומוגני, היוצר חזות אדריכלית אחידה ושלמה. כמו כן תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לסביבה הגובלת עם המתחם לרבות התחברות פיזית לקניון, לשצ"פ, לרח' בית אל כולל הפתרון עבור המדרכות וככר התנועה.
- ג. תנאי להיתר בניה למגדלים בשטח התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המבנה.
- ד. היתר בניה למבנה המגורים הראשון יכלול תכנון מלא של הגן המרכזי ושבילי הגישה אליו. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים יהיה השלמת פיתוח החצר הפנימית ושבילי הגישה אליו, בהיקף אשר יתואם עם מהנדס העיר.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר מול היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.
- ו. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתיות) הצמצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב- תהיה תת קרקעיות.
- ז. הפרוייקט יתנקז לכיוון רח' בית אל, לצורך כך יהיה תנאי להוצאת היתר בניה תכנון קו הניקוז ברח' בית אל וחיבורן לפרוייקט. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של קו הניקוז ברח' בית אל.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנון השצ"פ הגובל עם שדרות טוביהו. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה פיתוח השצ"פ בפועל.
- ט. תנאי להיתר בנייה ו/או חפירה יהיה צרוף חו"ד סביבתית וקבלת אישור נציגי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת "נספח ליישום עקרונות לבנייה ירוקה" אשר יציג את מפרט האמצעים והפעולות שינקטו, כולל התייחסות להחדרת מי נגר, חסכון בצריכת מים שפירים, חסכון בצריכת אנרגיה, טיפולבפסולת ומחזור, ניצול מיטבי של שטחי התכנית ועוד כיו"ב, היבטים מתחומי הבניה הירוקה.
- יא. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות נגישות בתחומי המגרש לרבות השטחים הפתוחים, הכל בהתאם לתקנות התקפות.
- יב. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון יהיה ביצוע בפועל של כל הסדרי התנועה הנדרשים לצורך



<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>						
<p>הקמת הפרוייקט כמפורט בנספח התנועה, ובכלל זה מעגל התנועה ברחוב בית אל. יג. היתרי בנייה למבנים ציבוריים כגון: מעונות יום, מתקני ספורט, בריכת שחיה וכו' יינתנו כתנאי חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת האמצעים לצמצום ומיתון פוטנציאל הגברת רוחות הרקע ופירוט אמצעים למיתון הגברת רוחות הרקע, לאישור המחלקה לאיכה"ס בעיריית באר שבע. יש לערוך בדיקת הצללה מלאה על החזיתות, גגות, שטחים פתוחים בשטח התכנית (ביחס לדרישות תקן 5281 למבני מגורים, סעיף 1.1.2) ובדיקת הצללה על החזיתות דרומיות וגגות של שורת 4 המבנים מצפון לתכנית, בשדרות טוביהו.</p> <p>יש לערוך בדיקת אנליזת CFD לניתוח משטח הרוחות בשטח התכנית (וביחס לדרישות תקן 5281 למבני מגורים, סעיף 5.1) לשם איתור נקודות סיכון/אי נוחות מוגברות והצגת אמצעים לפתרון כגון: מיתון רוח ע"י נטיעת עצים, בניית פרגולות, גגונים ואלמנטים ממתני רוח כנדרש. טו. כתנאי להיתר בניה, יוגש לוועדה המקומית תכנון מפורט כחלק מחקירת הקרקע להנחיות הביסוס ע"י יועץ הקרקע והקונסטרוקטור. הפרמטרים לסיווג הקרקע לקביעת התכן הנדרש כמפורט בת"י 413, דהיינו 2 קידוחי ניסיון לעומק 20 מ' שיכללו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בדיקת דירוג.</li> <li>2. בדיקות פלסטיות.</li> <li>3. בדיקות SPT.</li> </ol>							
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>						
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>							
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>						
<p>בתא שטח מס' 100 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל כמסומן בתשריט, זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>							
<p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>						
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש. מס' מקומות החניה לכל יחידת דיור לא יפחת מ 1.5 מקומות חניה.</p> <p>ב. החניה תהיה תת קרקעית. לא תותר חניה עילית למעט חניה תפעולית, באישור מהנדס העיר.</p>							
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>						
<p>א. כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים. ניקוז המרזבים יהיה תת קרקעי בלבד.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>							
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>						
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקירבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ' מתיל חיצוני</td> <td>3.5 מ' מציר הקו.</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ' מתיל חיצוני</td> <td>6 מ' מציר הקו.</td> </tr> </table>	קו חשמל מתח נמוך	3 מ' מתיל חיצוני	3.5 מ' מציר הקו.	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' מתיל חיצוני	6 מ' מציר הקו.	
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' מתיל חיצוני	3.5 מ' מציר הקו.					
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' מתיל חיצוני	6 מ' מציר הקו.					

חשמל	6.6
<p>קו חשמל עליון 161 ק"ו (קיים או מומע) - מתיל חיצוני 20 מ' מציר הקו.                      קו חשמל עליון 400 ק"ו (קיים או מומע) - מתיל חיצוני 35 מ' מציר הקו.                      אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.                      אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
איכות הסביבה	6.7
<p>א. מניעת מטרדי זהום אויר</p> <p>1. במרתפי חניונים מעל 50 מקומות, יותקנו אמצעי אוורור מאולץ כולל התקנת מערכת גלאי CD שצובר למערכת האוורור.                      2. פתח אוורור של החניונים שיאוורר באוורור מאולץ ימוקמו במרחק מירבי שלא יקטן מ' 10 מ' מפתחי הדירות.                      ב. מניעת מטרדי רעש                      הפעלת מערכות מכניות בתחומי התכנית יבטיחו עמידה בתקנון למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התש"ן 1990.                      ג. בניה ירוקה</p> <p>1. תכנון המבנים בשטח התכנית יעשה מתוך שאיפה ליישום העקרונות לבניה ירוקה ומתוך התייחסות לתנאי האקלים באזור ובהתאם למגבלות תנאי המגרש, ויכלול בין היתר את ההיבטים הבאים:</p> <p>א. בידוד תרמי משופר למבנים והבטחת נוחות תרמית.                      ב. שימוש וניצול אנרגיה סולרית.                      ג. אמצעים לצמצום האנרגיה לתאורה, מיזוג אוויר וכו'.                      ד. מתן פתרונות לאוורור טיבעי.                      ה. הצללה מרבית של שטחי ציבור, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים.                      ו. אמצעים לחסכון במים שפירים.                      ז. אמצעים לשימוש חוזר במי מזגנים להשקיה.                      ח. שימוש בצמחיה חסכונית במים.                      ט. מיחזור פסולת.                      ד. פסולת ביתית</p> <p>1. פינוי הפסולת הביתית והציבורית מהמתחם יעשה בהתאם להיתר הבניה הקיים.                      ה. מניעת מפגעי איכות סביבה במהלך תקופת הבניה וההקמה</p> <p>1. מניעת מטרדי רעש בשלב ההקמה</p> <p>א. הקבלן המבצע יתחייב לעמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו הבניה) התשל"ט 1979. לצורך כך ישתמש הקבלן בציוד תיקני בלבד לעבודות הבניה.                      ב. הקבלן המבצע יתחייב לעמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשמ"ג 1992.                      ג. הקבלן המבצע יתחייב לעמוד בהנחיות האגף למניעת רעש במשרד לאיכות הסביבה (מסמך מיום 7/4/02) לפיהם נקבע כי: "...ממליצים לקבוע רעש בלתי סביר מאתרי בניה הוא רעש שמפלסו עולה על מה שהוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, בתוספת 20 db (הפחתת רעש חוץ-פנים של חלון סגור)..."                      ד. באם מפלסי הרעש בגין עבודות הבניה יחרגו מהערכים הנ"ל, ינקוט הקבלן באמצעים אקוסטיים להבטחת עמידה בקריטריון.                      ה. מניעת זעזועים ורעידות- הקבלן יתחייב למנוע מפגעי רעידות וזעזועים במבנים הסמוכים לאחר החפירה והבניה ולהבטיח עמידה בתקן הגרמני din 4150.</p>	



6.7

## איכות הסביבה

2. מניעת מטרדי אבק וטיפול בעפר בשלב ההקמה

א. יש לבנות קיר בגובה 2 מ' לפחות סביב לשטח החפירה והבניה לפני תחילת החפירה. הקיר יבנה מפח או דומה בהיקף האתר ע"פ הנחיית מהנדס העיר.

ב. המשאיות העמוסות המגיעות/יוצאות מהאתר יכוסו על מנת למנוע פיזור אבק לסביבה.

ג. יש למקם את ערמות העפר לפינוי (במידה ויוצרו כאלה) או חומרי הבניה (כגון חול), במיקום מוגן מרוח ככל הניתן, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.

ד. יש לסלק עודפי עפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר.

ה. יש לאכסן את כל הכלים, המכונות וחומרי הבניה בתחום אתר הבניה על פי הנחיות מהנדס העיר.

ו. ביצוע עבודות קידוח וחפירה, יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה.

ז. יש להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרוייקט, במשך כל שעות העבודה על מנת להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.



6.8

## אקוסטיקה

1. כל המערכות המכניות שתהיינה בפרוייקט (מתקני מזוג אויר, מפוחי אויר בחניונים, גנרטורים, דחסני אשפה וכו') יטופלו אקוסטית באופן שתובטח עמידה ברמת הרעש המותרת על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

2. לאור סמיכותם של בנייני המגורים לשדרות טוביהו יותקנו חלונות איכותיים עם זיגוג מתאים ויבוצע טיפול אקוסטי בארגזי התריס, באופן שבשעות שיא רעש התחבורה רמת הרעש בתוך דירות המגורים לא תהיה גבוהה מ-(A)  $leq = 40db$  במצב של חלונות סגורים.

3. במידה ותהיינה מערכות כריזה בשטח הבריכה, עוצמתן תוגבל ופעילותן תותר בשעות והעוצמות בהתאם למפורט בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

4. במהלך ביצוע עבודות ההקמה של הפרוייקט יינקטו כל האמצעים הנדרשים על מנת להבטיח קיומם של התנאים הבאים:

א. עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט-1979 בהן צוינו עיקרי הדברים הבאים:

1. רמות הרעש הנפלט מכל אחת מהמכונות אשר יעשה בהן שימוש מאתר לא תהיה גבוהה מ-  $80db(A)$  במרחק 15 מ' ממנה.

2. רמת הרעש הקובעת היא הרמה הגבוהה הנמדדת מבין ארבעת מפלסי הרעש שנמדדו בארבעת צדדיה של המכונה, במרחק של 150 ס"מ מעל הקרקע בשטח פתוח.

5. עמידה בדרישות המפורטות בסעיף 4 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 שאין להפעיל מכונות באיזור מגורים בין השעות 19:00 ל- 6:00 למחרת, וכן בימי מנוחה.

6. יש לקיים את המלצת המשרד להגנת הסביבה כמפורט בחוזר המנכ"ל מיום 30.10.2006 על פיה יחשב כרעש בלתי סביר מאתרי בניה רעש שמפלסו עולה על מה שהוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר). התש"ן 1990 בתוספת  $20db (A)$

כאשר המדידה מתבצעת מטר אחד מחוץ לחלון החדר החשוף לרעש לכוון אתר הבניה.

7. על מנת למנוע מפגעי רעש ורעידות כתוצאה מהסמיכות לתוואי הרכבת ובמידה וימצאו, ינקטו על ידי יזם תכנית זו האמצעים המתאימים למניעת מפגעים אלה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.



<b>6.9</b>	<b>עתיקות</b>
תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות בניה הוא תאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.	



<b>6.10</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחי.	

<b>6.11</b>	<b>ניקוז</b>
א. יש להבטיח שלפחות 15% משטח המגרש ישמר כשטח חדיר למים, כאדמה מחלחלת, כשטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. אישור רשות הניקוז ומהנדס העיר ניתן יהיה לקבוע אחוז קטן יותר להחדרה במידה ויקבעו הוראות להתקנת מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכו'. ב. יש לנתב ככל הניתן את מי הנגר בכל חלקי המגרש אל השטח החדיר למים. ג. באיזורים החדירים למים, יש לישמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית ע"י מניעת עירוב חומרי הבניה וחומרים אטומים, מניעת הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה שימוש ככל הניתן בחומרי ריצוף חדירים.	



<b>6.12</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
הפרוייקט ינוהל ע"י חברת ניהול.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר איכלוס לכל אחד מהמבנים	ביצוע קומות מרתף והשלמת פיתוח הגן המרכזי, בהיקף אשר יתואם עם מהנדס העיר.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער 5 שנים



תכנית מס' 210/102/02/5

מבאיות 2006

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קוי בנין (מטר)	קוי בנין ימני - צדדי - שמאלי	קדמי - ימני (לרחוב)	קדמי (לשדרות טוביהו)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) <sup>2</sup>	תכנית (%) משטח תא השטח	צפופות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד <sup>3</sup>	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי כ"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מורש (מ"ר)	מסי תא שטח	יעוד		
					מתחת לקובעת	לכניסה לקובעת <sup>4</sup>							מעל לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת				עיקרי <sup>5</sup> שרות	עיקרי <sup>5</sup> שרות
קווי הבנין כמסומן בתשריט	קווי הבנין כמסומן בתשריט	קווי הבנין כמסומן בתשריט	קווי הבנין כמסומן בתשריט	קווי הבנין כמסומן בתשריט	2	31	121	35%	23	450	653%	127,565	36,000 חניה	שלמושים אחרים 3,740	7 39,740 סה"כ	6 25,700	62,125	19,540	100	מגורים ד'3

- <sup>1</sup> קוי בנין על קרקעים ותת קרקעים.
- <sup>2</sup> 121 מ' מעל פני השטח / 397 מ' מעל פני הים. גובה מירבי כולל מתקנים טכניים 127 מ' מעל פני השטח / 403 מ' מעל פני הים.
- <sup>3</sup> לא תותר תוספת של יחידות דוור. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- <sup>4</sup> לא כולל קומות טכניות
- <sup>5</sup> מתוך סך כל השטחים העיקריים 6,750 מ"ר יהיו למרפסות מקורות, 1000 מ"ר לשימושים לרווחת הדוורים כגון ספא, מועדון, מכון כושר וכדומה ו- 375 מ"ר ישמשו לשלוש כיתות מעון. שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- <sup>6</sup> מתוך סך כל שטחי השירות, 1700 מ"ר יהיו לקולונדות.
- <sup>7</sup> ניתן יהיה לנייד שטח שירות תת קרקעי בין השימושים השונים במסגרת הבקשה להיתר בניה, ללא שינוי בסך שטחי השירות הנתת מקרקעיים המותרים.

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 15 מתוך 21

10.09.14