

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0819045

שכונת בית אשל

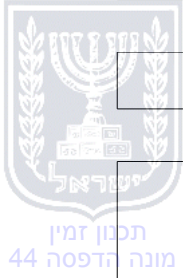
מחוז

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 גובלת בפארק נחל באר שבע ואתר לאומי בית אשל בצפון, בפארק הנחל במערב, בשכונת פארק הנחל במזרח ובכביש 25 בדרום.

התכנית כוללת תכנון מפורט לכ- 1,288 יח"ד (מתוכם 300 יח"ד מיוחד).

הפיתוח שם דגש על המשכיות של המרקם העירוני ועל החיבוריות לשכונת פארק הנחל, הכוללת את המשכיות הרחובות, כולל המשכיות השדרה האורך והחיבורים הירוקים ועקרונות התכנון הבלוק העירוני. השכונה מתוכננת בדגש על קיימות והתאמה אקלימית הן ברמה של טיפוס הבינוי, המשעולים להולכי רגל והן בפריסת השטחים הפתוחים, גודלם ופתרונות שימור מי הנגר והאיגום בכל מערך השטחים הפתוחים. היא תוכננה כמוטת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. סוגי התחבורה הציבורית הצפויים לשרת את אוכלוסיית היעד כוללים קווי אוטובוס מקומיים, הסעות לבתי הספר ומוניות.

התכנית גובלת באתר לאומי בית אשל ומציעה כניסה חדשה למתחם משדרת האורך, כולל שטח ציבורי המיועדת לצרכי אתר בית אשל, כגון ביתן כניסה.

התכנית כוללת חיבור למערכות דרכים ראשית - כביש 25 ולפארק הנחל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת בית אשל שם התכנית

מספר התכנית 605-0819045

שטח התכנית 1.2 285.815 דונם

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 182083
 קואורדינאטה Y 571129

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת במערב בפארק נחל באר שבע, במזרח בשכונת פארק הנחל, בדרום בכביש 25, בצפון בפארק נחל באר שבע ואתר לאומי בית אשל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38463	מוסדר	חלק	53-54, 58, 64-65, 76-82	48, 66, 73
38464	מוסדר	חלק	31, 50-52	43
38465	מוסדר	חלק	2, 15, 30	16, 19, 23, 25
38673	מוסדר	חלק		6, 9
38674	מוסדר	חלק	14-15	37
38798	מוסדר	חלק	17-18, 24	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
5 / 02 / 102 / 163	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 163 ממשיכות לחול.	6270	5676		21/07/2011
605-0225284	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0225284. הוראות תכנית 605-0225284 תחולנה על תכנית זו.	7352	10303		28/09/2016

הערה לטבלה:

התכנית בכפיפות לתכנית עבודה גז טיבעי 605-07968348. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-07968348, הוראות תכנית 605-07968348 תחולנה על תכנית זו



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי יער-קוסט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		טלי יער-קוסט			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח סביבה	09: 59 06/02/2023	רן קליק	06/02/2023	49		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר היסטורי	13: 56 06/07/2023	רן קליק	06/07/2023	31		מנחה	איכות הסביבה
לא	פרשה טכנית ניקוז	10: 23 04/12/2022	יאיר קורנברג	04/12/2022	18		מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	10: 25 04/12/2022	יורם וגשל	04/12/2022	53		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה	08: 50 08/02/2023	זאב ברקאי	15/12/2022	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בה"ת	11: 55 05/04/2022	כנרת דביר	05/04/2022	86		מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה	11: 52 05/04/2022	כנרת דביר	05/04/2022	9		מנחה	תנועה
לא	פרשה טכנית מים וביוב	10: 22 04/12/2022	יאיר קורנברג	04/12/2022	10		מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	14: 40 07/12/2022	טלי יער-קוסט	07/12/2022	1	1: 1250	מנחה	אדריכלות
לא	נספח בינוי	14: 21 04/06/2023	טלי יער-קוסט	04/06/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח חשמל	09: 18 08/12/2022	אמיר טיקטין	08/12/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח ניקוז	10: 23 04/12/2022	יאיר קורנברג	04/12/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	10: 19 04/12/2022	אורי רייכר	04/12/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט סקר עצים	15: 17 04/01/2023	טלי יער-קוסט	04/01/2023	1	1: 1250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה ותחבורה ציבורית	10: 00 06/02/2023	כנרת דביר	05/02/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	10: 22 04/12/2022	יאיר קורנברג	04/12/2022	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות	10: 02 06/02/2023	טלי יער-קוסט	03/01/2023	1	1: 2500	מנחה	תשתיות

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה		08-6264333	08-6264203	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' תקוה 4 קרית הממשלה באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי יער-קוסט	39352	יער-קורין ניהול תכנון בע"מ	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766	03-5187888	yaar@yaar.net
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	(1)		02-5903443	02-5672021	zevbar@012.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	ר.ע.מ הנדסה בע"מ	אור יהודה	(2)		03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(3)		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
יועץ חשמל	מהנדס	אמיר טיקטין	39943	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	(4)		08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	(5)		03-9239003	03-9239004	yair@sbk- eng.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון קליק	27912	יוזמות - למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	(6)	4	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אורי רייכר		ז"ק רייכר אדריכלים	תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	73			m@s--r.co

(1) כתובת: ארלוזורוב 10 - דירה 23.

(2) כתובת: רח' המלאכה 1.

(3) כתובת: ד.נ. חפר.

(4) כתובת: 4033 נס ציונה.

(5) כתובת: רחוב אימבר 14.

(6) כתובת: רבינצקי 4, תל-אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר לאומי	כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (תשנ"ח - 1998).
דיור מיוחד/דיור מוגן	מקבץ יח"ד קטנות המותאמות לצרכי הגיל השלישי ומנהלות כיחידה אחת לרבות שטחים לשימוש משותף: פנאי, נוחות, שרותי רפואה, ניהול ותפעול.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור ראשית (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור והגישה אליה תהיה ישירה מיחידת הדיור הראשית. תנאי ההיתר יבטיחו היות הדיורית חלק מיחידת הדיור הראשית ולא יחידה נפרדת, גישה עצמאית ובלתי תלויה למרחב מוגן ולא תתאפשר תוספת שטחים לדיורית לצורך מרחב מוגן. הדיורית תסומן בהיתר הבניה ותכלול שירותים, מקלחת ומטבחון עצמאיים. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.
מרכז איסוף פסולת	שטח המשמש לאיסוף פסולת תוך הפרדה לפי סוגיה, לפי הגדרתה בתמ"א 1
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית בינוי ופיתוח למתחם בקני"מ 1: 500 שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה והרשאות עבודה.

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**

התווית מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה צמודת דופן ממערב לשכונת פארק הנחל, ומצפון לנחל באר שבע ואתר לאומי בית אשל, הכוללת כ-1,288 יח"ד בתמהיל דיור מגוון לרבות דיוריות, דיור מיוחד ודירות קטנות למגוון אוכלוסיות, ובנוסף שטחי מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור, שטחים פתוחים, מערך דרכים ותשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעודי הקרקע מייעודים מסחר, פארק/גן ציבורי, יער פארק למגורים ג', ד', מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרך מוצעת.
- קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות, מסי יח"ד במגרש.
- קביעת הסדרי תנועה וחניה.

ד. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

ה. קביעת הוראות לפיתוח נופי ותשתיות.

ו. יעוד מגרשים למוסדות ציבור וקביעת הוראות בניה בהם.

ז. קביעת הוראות למתן היתר בניה.

ח. קביעת הנחיות לדיור להשכרה בהישג יד.

ט. הקמת מערך כניסה דרך גישה חדשה ומבנה כניסה לאתר לאומי בית אשל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	119, 117 - 112, 107, 104
מגורים ד'	111 - 108, 106, 105, 101
מבנים ומוסדות ציבור	305, 304, 302, 301
שטח ציבורי פתוח	223 - 221, 219, 217, 216, 214, 213, 211 - 202
פארק / גן ציבורי	902, 215
דרך מאושרת	601, 407, 406
דרך מוצעת	405 - 401
דרך ו/או טיפול נופי	408
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	501, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	113
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	404, 401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	305
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	115 - 113, 104
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	110, 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	211
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	405, 404
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	116 - 114
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	902, 215
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	214, 211, 209
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	213, 209
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	601
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	211
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	103
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	214, 211
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	601, 407, 406
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	404, 403
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	117 - 114
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	223 - 221, 211
חזית מסחרית	דרך מוצעת	404, 402, 401
חזית מסחרית	מגורים ד'	108, 105
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	501, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	205, 204, 202
להריסה	דרך מאושרת	601
להריסה	דרך מוצעת	404, 403
להריסה	מגורים ג'	116 - 113
להריסה	מגורים ד'	105
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	501
להריסה	שטח ציבורי פתוח	211, 207, 202
ציר	דרך ו/או טיפול נופי	408
ציר	דרך מאושרת	601, 407, 406
ציר	שטח ציבורי פתוח	223 - 221, 211
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	404
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	114
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	211

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,450	3.31
יער פארק	195,897.01	68.54
מסחר	30,315	10.61
פארק / גן ציבורי	6,013	2.10
שטח ציבורי פתוח	44,140.95	15.44
סה"כ	285,815.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	4,610.91	1.61
דרך מאושרת	56,029.34	19.60
דרך מוצעת	28,187.38	9.86
מבנים ומוסדות ציבור	19,158.78	6.70
מגורים ג'	49,611.52	17.36
מגורים ד'	24,167.95	8.46
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	11,534.99	4.04
פארק / גן ציבורי	17,686.84	6.19
שטח ציבורי פתוח	74,828.26	26.18
סה"כ	285,815.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. בתאי שטח 114-117 יותר שימושי מסחר/משרדים בהתאם לסעיף 6.6 תת סעיף ז'. ג. מחסני דיירים ד. שירותי רווחה לדיירים כגון משרד/ מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב ה. חניה, מתקנים טכניים וחדרי שנאים ו. שימושים ציבוריים בקומת הקרקע</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א הוראות בינוי א. זכויות בניה ומס' קומות יהיה בהתאם לטבלה 5 להלן. ב. הוראות אדריכלות יהיו בהתאם לסעיף 6.2 להלן. ג. בתא שטח 107 הבתים הפונים לבית אשל יוגבלו ל-4 קומות עם שתי קומות בנסיגה כמפורט בחתך ג-ג בנספח בינוי לתכנית זו.</p> <p>ב חניה כל הוראות החניה יהיו על פי סעיף 6.5 להלן.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. בתאי שטח 105,106, 108, 109, 110, 111 יש להקצות יחידות דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק. ג. מחסני דיירים. ד. בתאי השטח המסומנים עם חזית מסחרית: מסחר, לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים וכיוצ"ב. ה. שירותי רווחה לדיירים כגון משרד/ מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב. ו. חניה, מתקנים טכניים וחדרי שנאים. ז. שימושים ציבוריים בקומת הקרקע.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א הוראות בינוי א. זכויות בניה ומס' קומות יהיה בהתאם לטבלה 5 להלן. ב. הוראות אדריכלות יהיו בהתאם לסעיף 6.2 להלן. ג. בתאי שטח המסומנים עם חזית מסחרית יחולו ההוראות לפי סעיף 6.2 סעיף קטן יב. ד. בתאי שטח 105,106, 108, 109, 110, 111 יחולו זכויות לפי טבלה 5 והוראות לפי סעיף 6.2 סעיף קטן ט בנוגע ליחידות דיור להשכרה בהישג יד:</p> <p>ב חניה</p>



<p>4.2</p>	<p>מגורים ד'</p> <p>כל הוראות החניה יהיו על פי סעיף 6.5 להלן.</p>
<p>4.3</p>	<p>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. עד 30% משטח הדירה - שימוש לבעל מקצוע חופשי, כגון: סטודיו, קליניקה, משרד וכד' ב. דיור מוגן ג. שירותי חינוך, דת, בריאות לרבות טיפת חלב/ תחנה לבריאות המשפחה, קהילה, תרבות ופנאי ד. מחסני דיירים ה. בתאי השטח המסומנים עם חזית מסחרית: מסחר, לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים וכיוצ"ב ו. שירותי רווחה לדיירים כגון משרד/ מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב ז. חניה, מתקנים טכניים וחדרי שנאים</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה ומס' קומות יהיה בהתאם לטבלה 5 להלן. ב. בתאי שטח 103,113 הוראות אדריכלות יהיו בהתאם לסעיף 6.2 להלן. ג. בתא שטח 501 המגורים ישמשו לדיור מוגן, בית אבות או כיו"ב עם מסחר בקומת הקרקע ויחולו עליו ההוראות הבאות: ג 1. הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה. ג 2. בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית פעילה כפי שמסומן בתשריט. ג 3. המבנה, כולל המרכז המסחרי והדיור המוגן יהיה בבעלות אחת וירשם כיחידה שלמה. ג 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות. ג 5. הוראות לחזית מסחרית יהיו לפי ההוראות בסעיף 6.2 סעיף קטן ט.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>א. כל הוראות החניה יהיו על פי סעיף 6.5 להלן, למעט: א 1. מספר החניות העיליות לא יעלה על 10% מהמותר על פי התקן.</p>
<p>4.4</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. שירותי חינוך, דת, בריאות לרבות טיפת חלב/ תחנה לבריאות המשפחה, קהילה, תרבות ופנאי, לרבות מתקני ומבני ספורט וחניה ציבורית. ב. בתא שטח 304 יש להקצות יחידות דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לסעיף 188 לחוק, כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה -מטרה ציבורית התשע"ה 2014.</p>



<p>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>ג. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים ד. חניה עילית ותת-קרקעית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים, וכן יותרו שימושים נוספים לרבות שירותים כלל עירוניים, ובלבד שיעמדו במסגרת זכויות הבניה המצוינות בטבלה 5.</p> <p>ב. דיור בר השגה בתא שטח 304 -</p> <p>ב.1. שטח יח"ד אלה לא יעלה על 15% מסך זכויות הבניה שהוקנו בתכנית.</p> <p>ב.2. תא השטח הכולל דיור להשכרה בהישג יד יהיה משולב בשימוש ציבורי נוסף.</p> <p>ג. יותרו שימושי מסחר נלווים בהיקף של 20% מזכויות הבניה המותרים במגרש.</p> <p>ד. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומתקנים נלווים להם בתחום המגרשים.</p> <p>ה. בשלב פיתוח התשתיות הציבורים של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p> <p>ו. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות והקמת חדרי שנאים בטרם פיתוח הממ"צ.</p> <p>ז. מתקני ספורט, מרכזי תרבות וקהילה ומתקנים אחרים במוסדות הציבור יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</p> <p>ח. בתי הספר ייבנו, ככל האפשר, בקו בניין מחייב ויהוו "גדר" מצד זה. השטח הקדמי יצורף כפס ירוק לרשות הרבים.</p>	<p>א</p>
<p>חניה</p> <p>תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי.</p>	<p>ב</p>
<p>4.5 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. גינון ונטיעות, כיכרות ורחבות עירוניות, שדרות, שבילים ודרכי גישה, מגרשי משחק לילדים, גינות קהילתיות, פינות ישיבה, גינות שכונתיות, גנים שכונתיים, גן רובעי, טיילת, חקלאות עירונית וגינות קהילתיות, אלמנטי הצללה וכיו"ב.</p> <p>ב. סוללה ו/או קיר אקוסטי, מתקנים הנדסיים, שבילים ודרכי כגישה למעבר תשתיות, מתקנים לאיסוף גדם ופסולת גושית, מחסנים, מתקנים לצרכי תפעול, שילוט</p> <p>ג. בתא שטח 214 תותר הקמת מבנה כניסה לאתר בית אשל</p> <p>ד. חדרי שנאים ושירותים ציבוריים, חניה ציבורית וכדומה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות על/תת-קרקעיות והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ו. חניה ציבורית.</p> <p>ז. בתא שטח 211 בצמוד לצומת רחוב נחל ציחור/כביש 25 יותר מרכז איסוף פסולת.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יפותחו מעברי הולכי רגל ואופניים נגישים ומוצלים יפותחו נטיעות עצים נותני צל וגינות ואפשרות למתקני משחק ופעילות מגוונת.</p> <p>ב. יותר מעבר לרכב שירות חירום והצלה.</p> <p>ג. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומתקנים נלווים להם והקמת חדרי שנאים בטרם פיתוח השצ"פים.</p> <p>ד. השצפ"ים יתוכננו בדגש על שהיית נגר עילי תוך הקפדה על סוג הריצוף והצמחייה להבטחת</p>	<p>א</p>



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>יכולת החלחול של הקרקע.</p> <p>ה. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית שכונות המגורים.</p> <p>ו. מתקנים - ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני, ספורט ונופש פעיל.</p> <p>במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופיה יהיה בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית ועל פי הוראות התקנים הרלוונטיים. לפחות 50% משטח המתקנים יוצל.</p> <p>ז. יעשה שימוש במיני צמחים מקומיים תוך הימנעות מנטיעת מינים פולשים.</p> <p>ח. תאי שטח 202,203,204,205 הינם שדרה עירונית אשר תחייב פיתוח אינטנסיבי. השטח יפותח כשדרה עירונית או כמעבר משולב להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לנספח הבינוי והנוף, בדגש על נטיעות עצים נותני צל. תותר בניית פרגולות להצללה, מתקני משחקים ואלמנטי מים.</p> <p>ט. משעולים וגינות פנים שכונתיות יפותחו תוך מתן דגש והתאמה להולכי רגל ורוכבי אופניים ולהיבטים של הצללה, בטיחות, נוחות הליכה, בטחון אישי וכיו"ב.</p> <p>י. תא שטח 214 ישמש כשטח ציבורי המחבר בין השכונה לאתר בית אשל, ניתן להוסיף כניסה לאתר בית אשל מהשצ"פ, שיכלול משרדים ומסחר נלווה.</p>



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל
4.6.2	הוראות
א	<p>תנועה</p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. דרך יגאל אלון (25) תפותח כשדרה עירונית ראשית (בהתאם להדרה בתכנית מתאר באר שבע)</p> <p>ג. רחוב נחל ציחור יפותח כשדרה עירונית משנית (בהתאם להדרה בתכנית מתאר באר שבע)</p>



4.7	פארק / גן ציבורי
4.7.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח 902 יותר הקמת אזור מבני ציבור ושטחים תפעוליים</p> <p>ב. בתא שטח 215 - יער קיים - יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים ע"י הוראות תמ"א/22 לסוג יער זה:</p> <p>ב.1. הפעולות הדרושות לפיתוח של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות: נטיעת עצים, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, חניונים.</p> <p>ב.2. יותרו התוויה ופיתוח של דרכי רכב וחניות. דרכי רכב יהיו ברוחב מרבי של 4 מ'.</p> <p>ב.3. יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין.</p> <p>ב.4. תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.</p> <p>ב.5. תותר הקמת פסלים ופינות הנצחה.</p> <p>ב.6. פיתוח טיילת.</p> <p>ב.7. יותר פיתוח גן בוטני מדברי הכולל פיתוח מאפייני נוף המאפיינים לאזורים מדבריים ושילוט הסבר, שתילת מיני צמחים מדבריים וכן פיתוח שבילי הליכה, פינות ישיבה, מתקני שתיה, מצללות ופסלים סביבתיים. דרכים פנימיים וחניות.</p>
4.7.2	הוראות



4.7	פארק / גן ציבורי
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. בתא שטח 902 המבנים יהיו בעלי צביון אדריכלי ושפת פיתוח המתייחסת למבנים הקיימים של מתחם בית אשל ותואם את אופיים כאתר לאומי.</p> <p>ב. תא שטח 215 - יער קיים, לפי תמ"א/22: תא שטח זה המהווה חלק מאתר בית אשל יתוכנן ויפותח ע"י קק"ל.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בתא שטח 215 תכנית הפיתוח תלווה בנספח אקולוגי.</p>



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.8.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תנועה</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>



4.9	דרך ו/או טיפול נופי
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>א. כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים וחניה.</p> <p>ב. גינון, נטיעות, פינות ישיבה.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>סימון דרך ו/או טיפול נופי לא יהווה כל שינוי במיקום ציר 25, ציר רצועת המסילה הפרברית, תחום רצועת המסילה ותחום המגבלות מכל אלה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								שרות	עיקרי						שרות
	1	4	20			60	7340	2189		1288	3863	2575	301		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	20			60	10080	3006		1769	5305	3536	302		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	20			60	29441	8781		5165	15495	10330	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
360	2	5	19		(1) 30	60	7500	3000		1200	3300	10330	304	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	20			60	7743	2309		1359	4075	2716	305		מבנים ומוסדות ציבור
288	2	5	20	8	24	60	8687	5087		960	2640	2992	104		מגורים ג'
1248	2	(2) 5	19	22	104	60	39423	23823		4160	11440	14018	107		מגורים ג'
384	2	5	20	11	32	60	9242	4442		1280	3520	2613	112		מגורים ג'
288	2	5	20	7	24	60	9962	6362		960	2640	3742	113		מגורים ג'
576	2	5	20	10	48	60	15355	8155		1920	5280	4790	114		מגורים ג'
576	2	5	20	11	48	60	14676	7476		1920	5280	4397	115		מגורים ג'
1008	2	5	20	11	84	60	24637	12037		3360	9240	7080	116		מגורים ג'
528	2	5	20	12	44	60	13334	6734		1760	4840	3960	117		מגורים ג'
768	2	5	20	11	64	60	19833	10233		2560	7040	6019	119		מגורים ג'
240	2	8	30	22	20	60	6682	3682		800	2200	2166	101		מגורים ד'
672	2	8	30	22	(3) 56	60	14085	5685		2240	6160	3344	105	מגורים	מגורים ד'
		1	7				1350			270	1080	3344	105	מסחר	מגורים ד'
672	2	8	30	22	(3) 56	60	12367	3967		2240	6160	2333	106		מגורים ד'
672	2	8	30	22	(3) 56	60	13336	4936		2240	6160	2903	108	מגורים	מגורים ד'
		1	7				900			180	720	2903	108	מסחר	מגורים ד'
672	2	8	30	22	(4) 56	60	15372	6972		2240	6160	4101	109	מגורים	מגורים ד'
		1	7				1125			225	900	4101	109	מסחר	מגורים ד'
1344	2	8	30	22	(5) 112	60	26752	9952		4480	12320	5855	110	מגורים	מגורים ד'

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
		1	7				2130			426	1704	5855	110	מסחר	מגורים ד'
672	2	8	30	22	(3) 56	60	14293	5893		2240	6160	3466	111		מגורים ד'
	1	1	7				5440	3040		600	1800	5803	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
888	2	8	30	22	74	60	20966	9866		2960	8140	5803	103	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	7				3240			540	2700	5803	103	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	1	1	7				8640	4825		955	2860	5732	501	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	1	8	40	55	300	60	30475	9745		6000	15000	5732	501	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	1	1	7				10385	4825		1000	4560	5732	501	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
							3000			500	2500	8871	902		פארק / גן ציבורי
		1					50				50	2396	209		שטח ציבורי פתוח
		1					50				50	1360	213		שטח ציבורי פתוח
		1	7			60	400			(6) 100	(6) 300	8553	214	תעסוקה	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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**

הוראות טבלה 5:

- א. קווי הבניין בכל תאי השטח יקבעו על פי המסומן בתשריט. קווי בניין לקומות העליונות יהיו כמסומן בנספח החתכים.
- ב. שטחי השירות שמתחת לכניסה הקובעת (מרתפים) יכללו מחסנים דירתיים בשטח של 6-8 מ"ר.
- ג. קווי בניין לקומות שמתחת לכניסה הקובעת (מרתפי חניה) יהיו אפס, כפוף לסעיף 6.10 בענין לניקוז ושימור מי נגר עילי.
- ד. מהנדס העיר רשאי לאשר הוספת שטחים עיקריים נוספים לשטחי הצללה בייעוד "שטחים ציבוריים פתוחים" וייעוד "דרך ו/או טיפול נופי".
- ה. במגורים ג', ו-ד' השטחים העיקריים כוללים שטח לרווחת הדיירים, שלא יפחת מ 1 מ"ר ליח"ד, ניתן לרכז את שירותי הרווחה במגרש בבניין אחד.
- ו. תתאפשר ניווד שטחים עיקריים מעל פני הקרקע לתת קרקע במידה והטופוגרפיה מחייבת.
- ז. לפחות 20% מסך היחידות תהיינה יחידות קטנות לפי סעיף 6.2 ח.
- ח. זכויות תא שטח 902 לפי מגרש 209 בתכנית פארק הנחל - 163/102/02/5
- ט. בתאי שטח 114-117 בקומת הקרקע וקומה ראשונה זכויות המגורים יומרו לזכויות למסחר/משרדים, במידה ותוצאות הניטור לא יאפשרו שימושי מגורים.
- י. בייעודים דרכים ושטח ציבורי פתוח תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.21 ד לתוכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים לדיור להשכרה בהישג יד. שטח עיקרי - 110 מ"ר, שטח שירות - 40 מ"ר.
- (2) הבתים הפונים לבית אשל יוגבלו ל- 4 קומות עם 2 קומות בנסיגה כמפורט בחתך ג-ג בנספח הבינוי לתכנית זו.
- (3) מתוך סך יח"ד בתא שטח זה 23 יח"ד יוקצו לדיור להשכרה בהישג יד. שטח עיקרי - 110 מ"ר, שטח שירות - 40 מ"ר.
- (4) מתוך סך יח"ד בתא שטח זה 23 יח"ד יוקצו לדיור להשכרה בהישג יד. שטח עיקרי - 110 מ"ר, שטח שירות - 40 מ"ר.
- (5) מתוך סך יח"ד בתא שטח זה 40 יח"ד יוקצו לדיור להשכרה בהישג יד. שטח עיקרי - 110 מ"ר, שטח שירות - 40 מ"ר.
- (6) זכויות למבנה כניסה לאתר בית אשל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>א. עיצוב אדריכלי - הוראות לעיצוב אדריכלי יקבעו כחלק מתכנית "בינוי ופיתוח" מתחם בקני"מ 500:1. ראה סעיף 6.3 להלן.</p> <p>ב. העמדת הבניינים ב"תוכנית בינוי ופיתוח" למתחם תהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה, על מנת ליצור מרקם של רחובות עירוניים באופן שחזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים דופן רחוב ומרחב ציבורי, עירוני מוגן וידידותי ברוח נספח הבינוי המנחה</p> <p>ג. תותר בניית מרתפים בקו בניין אפס ובתנאי ש 15% משטח המגרש יישאר לא מבונה לחלחול מי נגר.</p> <p>ד. באזורי המגורים יותרו דירות גן שיסומנו בתוכנית בינוי ופיתוח ובהיתרי הבניה.</p> <p>ה. דיורית:</p> <p>ה.1. ב-25% מיח"ד בכל תא שטח (בו מתאפשרים שימושי מגורים), ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרה בסעיף 1.9.</p> <p>ה.2. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.</p>
6.2	אדריכלות
	<p>א. הקומה העליונה בכל בנין תהיה קומה חלקית בשטח של עד 60% מהקומה שתחתיה ותבנה בנסיגה של שלושה מטר לפחות מקו החזית הפונה לרחוב.</p> <p>ב. הבינוי יצמד לפחות ל 70% מקווי הבנין הפונים אל הרחוב.</p> <p>ג. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה, לפי תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ד. הגינות הפרטיות של דירות הגן לא יופנו לחזית הקידמית כלפי הרחוב.</p> <p>ה. בדירת גן חובה לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהמבנה, לא תותר הקמת מחסן בכל שטח אחר. הכניסה למחסן תהיה משטח החצר בלבד. לכל שאר הדירות תותר הקמת מחסן בקומת קרקע או בקומת מרתף. המחסן יהיה בשטח של 6-8 מ"ר. תותר בניית מתקנים טכניים וחדרי שנאים.</p> <p>ו. תותר בניית מרפסת פתוחה בלבד בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד. לא תותר המרת שטחים אלו לסגירת מרפסת או להמיר לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ז. דיורית:</p> <p>ז.1. ב-25% מיח"ד בכל תא שטח (בו מתאפשרים שימושי מגורים), ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרה בסעיף 1.9.</p> <p>ז.2. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.</p> <p>ח. דירות קטנות -</p> <p>ח.1. לפחות 10% מיח"ד בכל תא שטח תהיינה בשטח עיקרי של 68 מ"ר לכל היותר (שטח כולל ממ"ד 80 מ"ר).</p> <p>ח.2. לפחות 10% מיח"ד בכל תא שטח תהיינה בשטח עיקרי של 43 מ"ר לכל היותר (שטח כולל ממ"ד 55 מ"ר).</p> <p>ט. דירות להשכרה בהישג יד -</p> <p>ט.1. יחידות אלה ישולבו במבנים עם יח"ד המיועדות למכירה, באופן שכמות יח"ד להשכרה בבנין לא תעלה על 50% מסך יחידות הדיור בבנין.</p> <p>ט.2. הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור שהוספו והוחלו עליהן הוראות התוספת השישית</p>

אדריכלות	6.2
<p>ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.</p> <p>ט. 25% מהדירות להשכרה בהישג יד, תוגדרנה כ"דירות להשכרה במחיר מופחת" בהתאם לתוספת השישית. שטח דירות אלה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק.</p> <p>י. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע קומת הגג החלקית.</p> <p>יא. תותר בניית חדרי שנאים ומתקנים טכניים בקומת המרתף בלבד.</p> <p>יב. בתאי שטח המסומנים עם חזית מסחרית תקבע קומה מסחרית עם קולונדה לכיוון הרחוב ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>יב.1. קומת המסחר תמוקם בקומת הקרקע לכיוון הרחובות הראשיים ובמפלס הרחוב.</p> <p>יב.2. מיקום החזית המסחרית ועיצובה יתוכנן במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>יב.3. גובה קומת מסחר עד גובה פנימי של 7 מ' ולא יפחת מ-2.75 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים.</p> <p>יב.4. החזית המסחרית תלווה במעבר מקורה ברוחב מינימלי של 4 מ' להולכי רגל בקו בניין 0.</p> <p>יב.5. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית ותירשם בו זיקת הנאה.</p> <p>יב.6. כניסות המגורים יופרדו משטחי המסחר.</p> <p>יב.7. כל שימושי המסחר יעמדו בתקנים על פי דין למניעת מטרדים, הן למגורים והן לרחוב.</p> <p>יב.8. יקבעו אמצעים לאיסוף, הפרדה, אצירה, מחזור ופינוי אשפה סגורים עבור המסחר באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>יב.9. תחויב הרחקת אדים וריחות מבתי אוכל ושטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין.</p> <p>יב.10. יתוכננו מתקני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>יב.11. מערכות הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות, מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה.</p> <p>יג. מיקום פתח פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ובהתאם להנחיותיה.</p>	



הוראות פיתוח	6.3
<p>א. גינות קדמיות לאורך הרחוב (קו בניין קדמי) יהיו גינות משותפות של בניין המגורים, ויהיו במפלס הרחוב, ככל הניתן.</p> <p>ב. קירות בנויים וקירות תומכים יהיו מחומר זהה לחומר חיפוי הבניינים.</p> <p>ג. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3 מטר. במידה וההפרש גבוה יותר, יבוצע דירוג לשתילת צמחייה. גובה קיר קדמי לא יעלה על 1.5 מ', רוחב מרווח השתילה בין הקירות יהיה 1.2 מ' נטו לכל הפחות. ברצועת השתילה ינטעו עצים, שיחים וצמחי כסוי.</p> <p>ד. המרחב הציבורי - רוחב מדרכות לא יפחת מ-3 מטר, כולל נטיעות של עצים. בית גידול לעצים במדרכה לא יפחת מ 10 מ"ק. מומלץ להשתמש בריצוף מחלחל לבתי הגידול או שווה ערך.</p> <p>ה. בכל השטחים שאינם מקורים תידרש נטיעת 8 עצים לדונם לפחות. יש לטעת עצים בוגרים - גודל 8 ומעלה. במגרשי המגורים יש לבנות את מערך הצמחייה מתוך שיקולי הצללה ואוורור החצר והבניינים הסמוכים. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב</p>	

6.3

הוראות פיתוח

לקבלת הצללה בשטחים הציבוריים. חובה לטעת עצים רחבי צל לאורך כל מעבר הולכי רגל ברוחב העולה על 2.5 מטר. בחזית תא שטח לכיוון השצ"פ יינתן פתרון נופי המייתר ככל שניתן בניית גדרות ו/או קירות תמך.

ו. גודל בית גידול לעץ לא יפחת מ 10 מ"ק נטו (כלומר נפח אדמת הגן בלבד). עומק בית הגידול לא יפחת מ 1.20 מ' נטו. עומק מעל 1.50 מ' לא יחושב בנפח. רוחב בית הגידול לא יפחת מ 1.00 מ' נטו. יש לייצר בתי גידול רציפים ככל האפשר.

ז. יש לנקז מים אל עבר בתי הגידול במידת האפשר.

ח. בבתי גידול מתחת שטחים מרוצפים יש לדאוג לפתרון הנדסי לשמירה על שלמות בית הגידול.

ט. רחבות הכניסה למבנים יהיו ברצף המשכי לרחוב ולמדרכה הציבורית, תוך שימוש בחומרי ריצוף וגן דומים.

י. שטח החוף המשותף יתוכנן בצורה מרוכזת, כך שיובטח שימוש יעיל, במקום מרכזי נגיש ונוח לכל דיירי המגרש.

יא. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

יב. הצללה :

יב.1. במרחב הציבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.

יב.2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 על פי סטנדרט משרד החקלאות

יב.3. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50 % לפחות מהשטח.

יב.4. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50 % לפחות מהשטח הפתוח.

יב.5. בשדרות יש לייצר רצף הצללה באמצעות נטיעות של 40% לפחות משטח ריצוף השדרה.

יב.6. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.

יב.7. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.

יג. שטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי : באזורי גינון תתאפשר הנמכת חניון ב 1.5 מ' על מנת לאפשר נטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים.

יד. תכנון התאורה בכל שטחי התכנית יעשה מתוך כוונה למנוע זיהום אור.

טו. יש להגביל את התאורה לכיוון הבנוי בלבד, ולמנוע הארה לכיוון השטחים הפתוחים מצפון.

טז. מתקני התאורה בתכנית יתוכננו ע"י יועץ חשמל/ תאורה מומחה ומנוסה בתכנון תאורת רחוב ושטחים

ציבוריים בהתאם לתקנים המחייבים עם התמחות ונסיון בנושא זיהום אורי.

יז. יעשה שימוש בפנסי cut off בלבד. עוצמת ההארה תהיה ע"פ התקנים ולא מעבר לכך.

יח. יוגדרו מערכות לכיבוי והדלקה אוטומטיים של תאורת החוף והתאמתה לתנאי הסביבה ולמועדים משתנים

של זריחה ושקיעה. שעות ההפעלה של מתקני תאורה חוף תוגבלנה לפי שעות הפעלה מתואמות מראש עם עיריית באר שבע ועם רט"ג.

יט. בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים, תכוון לזווית חדה ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

	<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>כ. התכנית כוללת אזור מיתון תנועה, לכן - במסגרת אישור תכנון מפורט למערכת הכבישים בתכנית יש להקפיד על תכנון ויישום הסדרי תנועה המתאימים להגדרת המעבר מאזור תנועה רגיל לאזור מיתון תנועה ("שערים")</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח למתחם בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 תערך ע"י אדריכל רשוי ואדריכל נוף רשוי תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א.1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. א.2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין. א.3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים א.4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה. א.5. קביעת פרטים אופייניים מנחים לבניינים ופיתוח. א.6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים. א.7. פרוט חומרי גמר המותרים לחיפוי החזיתות החיצוניות. א.8. הוראות בדבר התקנת מערכות סולריות ומתקני מיזוג אוויר. א.9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. א.10. הנחיות לעיצוב חזיתות הפיתוח הפונות למרחב הציבורי. <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הביטחון.</p> <p>ג. תנאי להיתר של מבנה הכניסה לבית אשל יהיה תיאום עם קק"ל ותכנון מפורט יתואם עם קק"ל.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למוסדות ציבור יהיה הצבת תאים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת בכפוף למסמך היתכנות המציג את יכולת מערכת החלוקה לקלוט ייצור זה ואישורו ע"י חח"י</p> <p>ה. ככל שמסומנים עצים לשימור או העתקה לפי הנספח לתכנית זו בתחום בקשה להיתר בניה, על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי שסומנו בנספח לתכנית זו או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר, לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הוא היוועצות עם רשות ניקוז ונחלים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ח. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה</p> <p>ט. היתרי בנייה בשטח התכנית לרבות היתר חפירה או כיו"ב, יהיו בכפוף לבדיקה ואישור אגף איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>י. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. יוצג פתרון כולל למערך אצירה והטיפול באשפה בהתאם לתקנות הסביבתיות ובהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p>

חניה	6.5
<p>א. באזורי מגורים ג' ו-ד', תותר חניה עילית של עד 20% מסך החניות הנדרשות לכל תא שטח. יתרת החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. החניה העילית תהיה מגוננת.</p> <p>ד. באזור מגורים ג' ו-ד' החניה העילית תהיה מוסתרת מהרחובות בחלק האחורי של המגרש והשטחים הציבוריים הגובלים ויובטחו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש, בהיקף לפי תקן תקף.</p> <p>ה. תותר כניסה ויציאה אחת לחניונים עבור כל תא שטח. מיקום הכניסות לחניה בנספח התנועה מנחה בלבד. המיקום יקבע ב"תכנית בינוי ופיתוח למתחם" קנ"מ 1:500 כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ו. באישור מהנדס העיר, ניתן יהיה להגדיר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים ברוחב שלא יעלה על 4.5 מ' בנקודת ההשקה לאבן השפה. תירשם זיקת הנאה הדדית למגרשים.</p> <p>ז. יותרו מעברים תת קרקעיים וזיקות הנאה בין חניוני המגורים של תאי שטח צמודים.</p> <p>ח. החניה התת קרקעית הפונה לרחוב לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים.</p> <p>ט. תותר בניית מרתפי חניה בקו בניין אפס ובתנאי שינתנו פתרונות לצרכי חלחול מי נגר.</p>	



משרד תכנון זמין הדפסה 44

איכות הסביבה	6.6
<p>א. בזמן הביצוע כל העבודות יעשו לפי הנחיות היחידה הסביבתית לאיכות אוויר.</p> <p>א.1. העבודות להריסה, לחפירה ודיפון ולבניה, תלוונה בפיקוח סביבתי מטעם היום. על המפקח להעביר דוחות פיקוח שבועיים ליחידה לאיכות הסביבה, אשר יכללו פירוט של הבדיקות והניטורים שנערכו לעמידה בפועל בתנאים הנדרשים למניעת מפגעים.</p> <p>א.2. מיקום מחנה קבלן, עירום זמני של עודפי עפר, תנועת כלים כבדים וכד' יעשו בתיאום ובהנחית היחידה הסביבתית והגורמים המוסמכים ברשות המקומית ובתוך הקו הכחול של התכנית.</p> <p>א.3. כלל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית.</p> <p>א.4. במקרה של שימוש בגנרטור- גנרטור יוצב במיקום רחוק ככל האפשר מבנייני מגורים הסמוכים לאתר העבודה, ופליטת עשן גזים מן הגנרטור תופנה לכיוון הרחוב, ולא בכיוון הבניינים. מיכל הדלק יוצב בתוך מאצרה אטומה שנפחה 110% מנפח המיכל.</p> <p>א.5. מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.</p> <p>ב. ארכיאולוגיה - במקרה שממצאים ארכיאולוגיים נצפו או נחשפו במהלך העבודות יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע רשות העתיקות ולמנהל הפרויקט. בתום עבודות חציבה וחפירה יבקש הקבלן את סיומו של הפיקוח מטעם רשות העתיקות.</p> <p>ג. אקולוגיה וצמצום השפעות שוליים:</p> <p>ג.1. בשטחים טבעיים המיועדים לפיתוח ייעשה שימוש בשכבת הקרקע העליונה (כ-20-30 ס"מ) לחיפוי שטחים המיועדים לשיקום נופי ואקולוגי. אין להשתמש באדמת חישוף שנלקחה מאזור עם ריכוזי צמחים פולשים.</p> <p>ג.2. מערך האשפה בשכונה יהיה מערך פסולת חסין נבירה (מכסים שאינם ניתנים לפתיחה ע"י בעלי חיים ומקובעים כך שבעלי החיים לא יוכלו להפוך אותם).</p> <p>ג.3. יש להימנע מהקמת מחנה הקבלן בשטחים טבעיים. אתרי קבלן יאושרו במתן היתר בניה/עלייה לקרקע ולפי הנחיות היחידה הסביבתית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ג.4. טרם ביצוע הכשרת הקרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור / העתקה / היתר פגיעה) בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p>	



משרד תכנון זמין הדפסה 44



משרד תכנון זמין הדפסה 44

6.6	איכות הסביבה
	<p>ג.5. מינים פולשים - גינון בצומח: בשטחים הפתוחים בתחום התכנית גינון ונטיעות יתוכנן במיני צומח מדברי מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>ד. מיגון רעש דירתי למבני המגורים - בשלב ההיתר יעשה תכנון אקוסטי מפורט לביצוע ויוגדרו דרישות אקוסטיות ואמצעים למיגון דירתי.</p> <p>ה. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הטמעת מסקנות הדו"ח אקוסטי ורעידות בתכנית הבינוי.</p> <p>ז. איכות אוויר:</p> <p>ז.1. תנאי להגשת בקשה להיתר לשורת המבנים הראשונה הסמוכה לדרך 25 המסומנים בסימון הנחיות מיוחדות (תאי שטח 114-117) יהיה הקמת תחנת ניטור איכות אוויר, בחינת נתוני הניטור וקביעת הפתרונות ואמצעים להפחתת זיהום אוויר ככל ותתגלה חריגה מערכי איכות האוויר הקבועים בחוק, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז.2. בקומת הקרקע וקומה ראשונה בשורת במבנים הראשונה הסמוכה לדרך 25 המסומנים בסימון הנחיות מיוחדות (תאי שטח 114-117), יתאפשר שימוש למסחר/משרדים, במידה ותוצאות הניטור לא יאפשרו שימושי מגורים, וכן ניתן לקבוע הנחיות בינוי למזעור המפגע במידת הצורך בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. שינוי הסדרי התנועה להגבלת תנועת משאיות בציר דרך 25 יהיה בהתאם להנחיות ובאישור משרד התחבורה.</p> <p>ט. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה, הגשת דו"ח אקוסטי עדכני במסגרת תכנית בינוי ופתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית בהתאם לסעיף 4-6. תנאים בהליך הרישוי, לאישור המשרד להגנת הסביבה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם, כביש 25 והאמפיתאטרון אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. מיגון אקוסטי דירתי יתאפשר כמיגון משלים בלבד.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה/היתר לעבודות תשתית בתאי השטח 115, 116, 211, 403, 404, 601 בהם נדרשת חקירת קרקע (לפי סקר היסטורי הנספח לתכנית) יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי בוצע סקר הקרקע והקרקע טופלה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה</p> <p>יא. תנאי להיתר חפירה ראשון בשטח התכנית (כולה) הוא אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום ביצוע סקר גזי קרקע שיבוצע בהתאם להנחיות המשרד ובהתאם לתכנית הדיגומים שאושרה. ככל ויידרש בהתאם לתוצאות הסקר יערכו דיגומים נוספים וייקבעו דרישות לנקיטת אמצעים למניעת זיהום מגזי קרקע.</p>
6.7	בניה ירוקה
	<p>א. היתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י לעקרונות הבניה הירוקה ובהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 (בניה ירוקה), ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה ולפי מדיניות העירייה בתוקף.</p> <p>ג. חוסן אקלימי: לעת הגשת היתר מומלץ לבדוק את כלל האמצעים לצמצום אי החום העירוני</p>



	<p>6.7 בניה ירוקה</p> <p>בתכנית באמצעות ניתוח ביו-אקלימי על הגגות, החזיתות והשטחים הפתוחים בתכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה שתהיה בתוקף לעת הפקת היתרי בניה.</p> <p>ד. יש לבצע תיאום וקבלת הנחיות של אגף איכות הסביבה בעירייה בנושא בניה ירוקה.</p> <p>ה. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 סטייה ניכרת</p> <p>א. סטייה ניכרת תהיה חריגה מכמות יח"ד ומספר קומות המצוינת בטבלה 5.</p> <p>ב. סגירת מרפסות או המרת השטח המיועד למרפסות לשימוש אחר תהינה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. קו הבניין הקדמי מחייב, על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה.</p> <p>ד. בתא שטח 107 חריגה מקו בניין לכיוון בית אשל תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. שינוי מהוראות סעיף 6.6 תת סעיף ז' בעניין איכות אויר וסעיף 6.6 תת סעיף ט' לעניין רעש ואקוסטיקה יהוו סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 הפקעות ו/או רישום</p> <p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי המדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 חשמל</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה) - הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בשצ"פים. פריסת תחנות ההשנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות ההשנאה.</p> <p>ב. קרינה בלתי מייננת - מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת (בהתאם להנחיות מנהלת מינהל התכנון והממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה מיום 15.6.15, הבהרות מיום 15.6.25, וכן מזכרו של ראש מטה הדיור ויו"ר המועצה הארצית מיום 7.9.16 תחום הקרינה הבלתי מייננת איננו נושא להחלטות במסגרת תוכניות והיתרי בניה).</p> <p>ג. מידע נדרש להיתר - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.</p> <p>ד. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר - לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.</p> <p>ה. תיאום ואישור עבודות חפירה - לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.</p>	<p>6.10</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 44



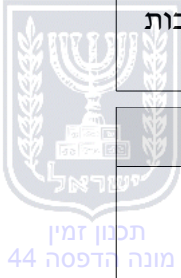
תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

חשמל	6.10
<p>ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה - בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -</p> <p>ז.1. לא ייתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה במידע הנדרש להיתר.</p> <p>ז.2. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ז.3. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ז.4. על אף האמור בסעיפים ז.1 ו.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>ז.5. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ח. בכל מגרש ישולב בבניין חדרי טרפו.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>א. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א.1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>א.2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>א.3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ב. עצים המסומנים להעתקה - לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ג. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>ג.1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני..</p> <p>ג.2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>ד. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>ד.1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ד.2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק ובעומק של 1.2 מ.</p> <p>ד.3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית</p> <p>גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ה. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית - במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים</p>	

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. ו. יש להתאים הוראות הבינוי לעת ההיתר בהתאם לסימונם של העצים שיועדו לשימור, לרבות התחשבות באזור שורשים מוגן.</p>	
<p>סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תותר הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שאינם גורמים למטרד לדירות המגורים שמעל. ב. לא תותר המרת שטחי המסחר למגורים.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.13</p>
<p>א. הגדרת שטח פנוי לחלחול תהיה שטח פתוח שאין מרתף מתחתיו. ב. בכל מגרש יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1:50 שנה (2%). ג. חישוב נפח ההשהייה הנדרש יהיה על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של רשות המים. ד. אוגר ההשהייה יכול להיות בסל פתרונות הכולל גגות כחולים/ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף, בורות חלחול או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס הניקוז בעירייה. ה. עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית. ו. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תישמר בשטח כל מגרש תכסית פנויה של לפחות 15% לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור. ז. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. ח. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. פתרון הקצה של הביוב יהיה מט"ש באר שבע. ב. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, מעברים להולכי רגל, דרכים לבנייני ציבור וכן מעבר לצורך נחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים. ג. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה T.L. גבוה ממפלס ה- 0.00 שלהם. ד. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב. ה. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב/ניקוז. ו. הנחת קווי תשתית תהיה בהתאם להנחיות "קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל)" המעודכנות שלמשרד הבריאות.</p>	
<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.15</p>
<p>א. תכנית מפורטת, הכוללת בינוי, תכלול את ההנחיות הבאות: א.1. לאור השונוות המרחבית בתנאים הגיאולוגיים, תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סייסמי על בסיס</p>	



סקר סייסמי	6.15
<p>מקדמים המתאימים לסווג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר.</p> <p>סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>א.2. תנאי למתן היתרי הבנייה עבור מבנים קולטי קהל בהיקפים משמעותיים או כאילו האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, או מבנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי משמעותי, לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה פיתוחו והטמעתו של תכן סייסי המבוסס על סקר תגובת אתר, או על סקר המיקרוזונציה העדכני המתאים לאזור ההיתר (ובכל מקרה תוך עמידה בדרישות המינימום של תקן הבנייה לרעידות אדמה), וכן בדיקת התנזלות/שלילת הסיכון.</p> <p>ב. עבור תכניות מפורטות למתחמי בנייה חדשים או מתחמי התחדשות עירונית הכוללים בינוי בהיקפים גדולים, נדרשת חוות דעת קונסטרוקטור לצורך מתן המלצות לגבי אופי הבנייה וסוג המבנים ובמתן הנחיות קונסטרוקטיביות עבור התכנית המפורטת. חוות הדעת תתבסס על מקדם ההגברה והתדירות הדומיננטית האופייניים לתחום התכנית.</p> <p>ג. במסגרת תכנון עבודות הפיתוח בתכניות מפורטות יש לבחון על סמך התנאים בשדה ולפי תכנית מדידה מפורטת האם מתקיים פוטנציאל לגלישת מדרון. במידה ויזוהו אזורי סיכון יש לסמנם על גבי התשריט, ולהגדיר עבורם אמצעים הנדסיים לייצוב המדרון/אמצעי בטיחות/מגבלות בניה הכל בהתאם ליעודי הקרקע באזורים אילו.</p> <p>ד. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה דו"ח המפרט את ממצאי הסקרים והבדיקות שבוצעו, המסקנות ואופן יישומן בתכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

פסולת בניין	6.16
	<p>פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה (ג16) לתקנות התכנון הבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.17
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 80 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 80 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

<p>תנועה</p> <p>במוסדות חינוך הגישה לנקודת אכסון אופניים תהיה בתחום המגרש וסמוכה ככל האפשר לכניסת הולכי הרגל באופן שרוכבי האופניים יאכסנו את כלי הרכיבה וייכנסו רגלית לשטח מוסד החינוך בשער להולכי הרגל.</p>	<p>6.18</p>
<p>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>א. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית מס. 605-0798348 - תכנית עבודה לרשת חלוקה מבאר שבע לשגב שלום.</p>	<p>6.19</p>
<p>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>א. בתחום של גבול מגבלות בניה למסילה פרברית שאינו מיועד לדרך כמסומן בתשריט, יתאפשר פיתוח נופי ולא תתאפשר כל בניה או חניה. ב. בתחום של גבול מגבלות בניה לכביש 25 שאינו מיועד לדרך כמסומן בתשריט, יתאפשר פיתוח נופי ולא תתאפשר כל בניה או חניה.</p>	<p>6.20</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה יהיו ככל הניתן, תת-קרקעיים. מתקנים נלווים להם, ככל שידרשו, ישולבו בפיתוח ובבינוי. ב. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות ד. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן : 1.א.א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 1.א.ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 1.א.ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים שטח פרטי פתוח ; חניון תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p>6.21</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. השימוש בעודפי עפר של קרקע טבעית שאינם מזוהמים, ישמש חומר מילוי בשטח התכנית. ב. במידה ויוותרו עודפי עפר מעבר לאמור לעיל, העדיפות הראשונה היא להעבירם לצורך שימוש בשטחי תכנית אחרת.</p>	<p>6.22</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

חומרי חפירה ומילוי**6.22**

ג. כעדיפות אחרונה יועברו חומרים להטמנה ובמקרה זה ייעשה ניסיון לשימוש ככיסוי באתרי פסולת סובבים, כמילוי גלעיני סוללות או כחלק משיקום בורות/מחצבות נטושים.

ד. עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפוננו לאתר מורשה כדין.

ה. אופן הטיפול בחומרי חפירה והמילוי יהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון המפורטות במסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" המתעדכנות מעת לעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ביצוע עד 50% משימושי הקרקע בתכנית	ביצוע כלל הרמזורים בתחום ההשפעה
1	ביצוע מעל 50% משימושי הקרקע ועד השלמת התכנית	נתי"צ דו-כיווני על דרך מס' 25 מתפקד

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מים, ביוב, מט"ש מוסדות הציבור, שטחים פתוחים, תחבורה והסעת המונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44