

6002873

שכת התכנון המחוזית
14-07-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

תקנון

תכנית מפורטת מסי 199/03/5

מס' התכנית: 199/03/5

תאריך: 21/7/97

מס' המחוזה: 199/03/5

מס' התכנית: 199/03/5

מס' המחוזית: 199/03/5

מס' המחוזה: 199/03/5

מס' התכנית: 199/03/5

מס' המחוזית: 199/03/5

199/03/5
הודעה על אי שור תכנית מס.
פורסמה בילקוט המוסדות בע.
מיום

הדרום	מחוז
באר שבע	נפה
באר שבע	מקום
חלק מגוש 100213	גוש
כ- 884 דונם	שטח התכנית
משרד הבינוי והשיכון	היוזם
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים	המתכנן
7 ביולי 1997	תאריך



עיריית באר שבע
לשכת מהנדס העיר

ד' טבת, תש"ס
13 דצמבר, 1999
04-2

14-12-1999

לכבוד
מר מוטי קלרמן
מנהל מחוז הדרום
משהב"ש

א.נ.

ל
8 גוזזטן או
8/5' בקל
א 8/5' בקל
8/5' בקל
8/5' בקל

הנדון: פרויקט מספר 5711 (אזורים-שו"פ) פלח ו רמות באר-שבע
סימוכין: מכתבך מיום 14.11.99

רשמנו לפנינו בקשתך להימנע ממתן היתרי בניה לחברת "שו"פ-אזורים"
למגרשים 26, 25, 24, 22 על-פי תכנית 199/03/5 ומגרשים 58, 57 על-פי תכנית
1/199/03/5, עקב העובדה שלא הוסדרו על ידם תשלומי פיתוח למשרדכם.

בברכה

אור' צבי טליוסף
מהנדס העיר

העתק:

מר יעקב טרנר, ראש העירייה
גב' גולדה מויסא, ס/מהנדס העיר לתכנון
גב' לואי פלדזון, מנהלת מחלקת רישוי + חומר
גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף הפרוגרמות משהב"ש י"ם

לשכת התכנון המנהלית
14-07-1997
ב'חוז הדרום

מחוז הדרום - נפת באר שבע
רובע רמות רבתי - מתחם 1 (חלק דרומי)

מחוז הדרום
כאן

אז אב אצ'ק

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מאורטת מסי 199/03/5

2. שטח התכנית: כ- 684 דונם

3. גושים וחלקות: חלק מגוש 100213

4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 21 דפי הוראות בכתב אלה (להלן: הוראות התכנית) ותשריט ערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מוזאר באר שבע מסי 102/02/5 וכן לתכנית 77/102/02/5

טא
אש'א

7. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים עייי קביעת יעודי קרקע, הנחיות ומונבלות בניה

נקבע בואת כי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת לעניין מספר יחידות דיור ומספר קומות וכל תוספת במספר יחידות דיור, שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטיה ניכרת במשמעותה עפיי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ו 1967.

8. חקלה:

באשר
בניין
שיכון
אחלה
באשר
החוק התכנון והבניה
אין

9. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

62 א (א/א)
5

10. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עייי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ו- ב'.

שני אלה
גני א
אצ'ק

X

ש.כ.ת. התכנון והנדסה

14-07-1997

מחוז הדרום

תכנית מס' 199/03/5 - מבוא

השכונה ממוקמת בשולי הגבעות המגדירות, מצפון, את בקעת באר שבע. האזור מעורף ומשתפל במתינות ממזרח למערב.

השכונה מוגדרת בדרומה ע"י כביש טבעת עירונית - כביש 30; במערב נתחמת השכונה ע"י מסילת הברזל; במזרח ובצפון נתחמת השכונה ע"י כבישים מתאריים 2 ו-4. רשת הדרכים הפנימית בשכונה מאופיינת ע"י מערך אורטוגונלי, שכיוונו העיקריים: דרום - מערב, צפון - מזרח; צפון - מערב, דרום - מזרח. מערך זה מבוסס על רשת הדרכים המאפיינת את המערך העירוני של העיר העתיקה באר שבע. הרשת מוטית ב- 45° מציר צפון - דרום, הטייה הנותנת למערך איכויות אקלימיות של איזורור וחלוקה אחידה יותר של קרינת שמש וצל. המרחק הממוצע בין צירי הרשת הוא כ-70 - 50 מטרים בכל כיוון.

תכנית זו כוללת חלק משכונת מגורים בת כ-2,700 יחידות דיור. זהו החלק הדרומי של מתחם 1 ברמות רבתי. התכנית כוללת מגרשים למגורים בבניה רוויה וכן מגורים צמודי קרקע, סה"כ 837 יחידות דיור.

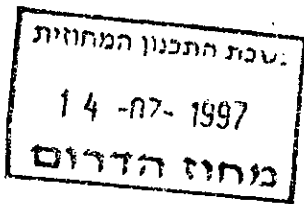
הבניה הרוויה מתחלקת לאזור מגורים ב' ואזור מגורים ג':

אזור מגורים ב' - בחלקות הכוללות כ-48 - 18 יחידות דיור לחלקה. סה"כ מגורים ב' בשטח התכנית כ-211 יחידות דיור.

אזור מגורים ג' - בחלקות הכוללות 50 - 13 יחידות דיור לחלקה. סה"כ מגורים ג' בשטח התכנית כ-600 יחידות דיור.

באזור מגורים א' - כלולות 11 חלקות לבניית בתים צמודי קרקע, סה"כ 26 יח"ד.

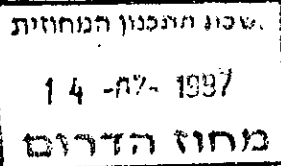
התכנית כוללת, מלבד חלקות למגורים, את כל המערכות הנדרשות לקיום שכונת מגורים איכותית, כולל אזורים לבניית בנייני ציבור; דרכים; שבילי הולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים. השטחים הציבוריים הפתוחים כוללים גנים ציבוריים ומערכת לימנים עירוניים, אשר ינטעו ויושקו במי נגר עפ"י דגם העיבוד החקלאי אשר רווח בנגב בתקופות עתיקות. הלימנים יהוו קיטוע טבעי וירוק ברצף הבינוי וייצרו קשרים של שטח ציבורי פתוח בין החלקים הגבוהים והנמוכים של השכונה. מלבד אלו, כוללת השכונה שילוב של מסחר ומגורים באזורים המיועדים עפ"י התשריט.



מחוז הדרום - נפת באר שבע

רובע רמות רבתי - מתחם 1 (חלק דרומי)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 199/03/5
2. שטח התכנית: כ- 884 דונם.
3. נושאים וחלקות: חלק מגוש 100213.
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 21 דפי הוראות בכתב אלה (להלן: הוראות התכנית) ותשריט ערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ✓
5. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מתאר באר שבע מס' 102/02/5 וכן לתכנית 77/102/02/5.
7. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע, הנחיות ומגבלות בניה.
8. הקלה: נקבע בזאת כי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת לעניין מספר יחידות דיור ומספר קומות וכל תוספת במספר יחידות דיור, שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטיה ניכרת במשמעותה עפ"י סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.
9. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
10. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ו-ב'.



11. תנאים למתן
היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 על נספחיהם אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.
- ב. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו רק לגבי אותם מגרשים אשר נקבעו להם זכויות בניה בטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה. לגבי יתר השטחים, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת.
- ג. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. יש להגיש תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות לתמרור לפני מתן היתרי בניה.

12. תנאי לאיכלוס: תנאי לאיכלוס הבתים בתחום התכנית יהיה ביצוע הדרכים המתאריות מסי' 2 ו-30 באזורים שבתחום התכנית.

13. הוראות אדריכליות:

- א. כללי: ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בניה שבתחום התכנית.
- ב. גגות:
- (1) גגות המבנים באזור מגורים א':
- א) גגות המבנים יהיו שטוחים. הגגות ירוצפו או יכוסו באגרנט בהיר או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.
- ב) תותר בניית חלקי מבנה בעלי גגות משופעים וקמרונים בשטח, שלא יעלה על 25% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע.
- ג) החלקים המשופעים והקמרונים ייבנו מבטון ויצופו בחומרים קשיחים כגון אבן; לבנים ואריחי קרמיקה וכו' באישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש ברעפים לחיפוי הגגות.
- (2) גגות המבנים באזור מגורים ב', ג', ו-ג' עם חזית מסחרית
- א) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו. תכניות פיתוח הגגות יצורפו לתכניות הפיתוח בק.מ. 1:100 המצורפות לבקשות להיתרי בניה.
- ב) שטחי גגות הבניינים יוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות או לדירות תחת הגגות ויובטחו דרכי גישה ישירות מהדירות לגגות. ניתן גם ליעד שטחי גג לשימוש משותף של כלל דיירי הבתים.
- ג) שטחי גג שאינם משמשים כמרפסות גג יובטחו בהם כיסוי גג עמיד בעל חזות אסתטית וקיום ארוך, ע"י ריצוף באריחים, או בשכבת אגרנט בהיר, או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.

14-07-1997

בחוז הדרום

- (ד) גגות הבניינים באזורי מגורים ב', ג', ו-גי עם חזית מסחרית יהיו שטוחים. הגגות יוקפו במעקה בנוי או בשילוב של מעקה בנוי ומעקה סורג. בכל מקרה, לפחות 50% מאורך מעקה הגג יהיה מעקה בנוי בגובה כנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.
- (ה) גגות חללי מדרגות ופירי מעליות מותר שייבנו בגגות משופעים או קמרוניים. גובה גגות משופעים וקמרוניים לא יעלה על הגובה המותר לאותו חלק בניין, כולל מעקה בנוי, בתוספת 0.5 מ'.
- (ו) החלקים המשופעים והקמרוניים יבנו מבטון ויצופו בחומרים קשיחים כגון: אבן; לבנים ואריחי קרמיקה באישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש ברעפים לחיפוי הגגות.

ג. מרתפים ומחסנים:

- (1) שטחם של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יחרוג מקונטור הבניין למגורים. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. למרות האמור לעיל, תותר בניית חניות מקורות במפלס המרתף על קו בניין 0 מחוץ לקונטור הבניין.

ד. קומה מפולשת:

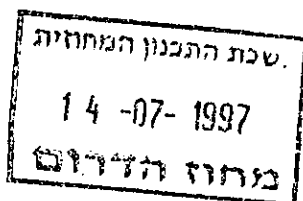
- (1) לא תותר בניית קומה מפולשת אלא רק בבניינים בני 3 - 5 קומות כאשר שיעור הפילוש בהם לא יעלה על 20% משטח הקומה.
- (2) למרות האמור בסעיף 1 לעיל, מעברים מקורים ומפולשים בין חלקי בניינים לחצר הפנימית של מבנה, מותר שגובהם יגיע לכדי 2 קומות.

ה. חזיתות:

- (1) בכניסות העיקריות לשכונה יושם דגש ארכיטקטוני על עיצוב החזיתות והמבנים וכן בצמתים בין כבישים מאספים וסביב מעגלי תנועה.
- (2) בחזיתות בנייני המגורים שלאורך כבישים מתאריים 30 ו-2 וכן לאורך כביש מאסף ראשי מס' 700 לא תותר חזית רציפה זקופה (ללא דרוג). הדרוג יהיה בקומה העליונה לפחות ובנסיגה של 2.4 מ' לפחות לאורך, שלא יפחת מחצי מחזית הבניין. בבניה של 5 קומות תהיה נסיגה של לפחות 2 קומות.
- (3) בבנייני מגורים שלאורך רחובות מקומיים (כבישי 15 מ' לפחות) בצד של מעלה המדרון יהיה דרוג של קומה אחת לפחות לכיוון הרחוב. דרוג זה יהיה לאורך מחצית החזית לפחות. העומק המזערי של הדרוג יהיה 2.4 מ'.

ו. מרפסות זיזיות:

- בחזיתות, שלאורך רחובות ברוחב 15.0 מ' ומעלה יותרו מרפסות זיזיות פתוחות מ-3 צדדים ("בלקונים") בעומק שלא יעלה על 1.0 מ' ובאורך שלא יעלה על 2.4 מ' לכל מרפסת, תותר חריגת מרפסות אלה מקו הבניין. מרחק אנכי מזערי בין 2 מרפסות זיזי כאמור לעיל לא יפחת מגובה של 2 קומות.



ז. **חדרי מדרגות:**

חדרי מדרגות משותפים, תותר חריגתם מחזית הבניין ומקווי הבניין המזעריים עד כדי 30% מהמרווח בין קו הבניין לגבול המגרש.

ח. **מהלכי מדרגות חוץ:**

- 1) תותר בניית מהלכי מדרגות חיצוניים ופתוחים. מהלכי מדרגות כני"ל, מותר שיבנו במרווחים בין הבניין לגבול המגרש ובתוך חצרות פנימיות משותפות.
- 2) מהלכי מדרגות חוץ כני"ל, מותר שייבנו לגובה קומה אחת בלבד מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- 3) מהלכי מדרגות חוץ לא יחושבו במניין שטחי הבניה.

ט. **פרגולות:**

בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות פרגולות עשויות עץ או פלדה בתנאי, שיעוצבו עפ"י הנחיות נספחי עיצוב בתכניות הבינוי ופיתוח ויהיו חלק מתנאי ההיתר. בקשות לפרגולות, שאינן חלק מההיתר המקורי, תוגשנה לבניין שלם. פרגולות במרפסות ובגגות, כאמור לעיל, לא תכללנה במניין שטחי הבניה.

י. **מרפסות שמש וחלונות לקליטת שמש:**

- 1) במרפסות הפונות לדרום, דרום - מזרח ודרום - מערב, תותר בניית מרפסות שמש מזוגגות לקליטת קרינת חורף. מרפסות שמש כני"ל יוגשו כחלק מהיתר הבניה ויעוצבו עפ"י הנחיות העיצוב שיצורפו לתכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 500:1.
- 2) בחזיתות מזרחיות ומערביות תותר הבלטת חלונות זיזיים אשר ישמשו לקליטת קרינת שמש לכיוון דרום.

יא. **מתקנים טכניים:**

- 1) קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים ב- 3 צדדים וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- 2) גובה מתקן קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המירבי המותר בבניין.
- 3) מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצננו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.
- 4) לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.

יב. **חומרי גמר:**

- 1) חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כגון: אבן טבעית; בלוקי בטון מבוקעים; לבני סיליקט ועוד. הנחיות עיצוב מפורטות ומחייבות, כולל מפה הכוללת פריסת אזורים לחומרי גמר בשכונה יאושרו ע"י הועדה המקומית. חומרי הגמר המחייבים ועיצוב החזיתות יוגשו לאישור הועדה המקומית ע"י מגישי בקשות להיתר כתנאי להוצאת היתרי בניה.
- 2) לא יותר שימוש בטיח, על צורותיו השונות, כחומר גמר יחיד או עיקרי בבניין.
- 3) למרות האמור לעיל, יותר גמר טיח לחזיתות הקומות העליונות הנמצאות בנסיגה מקו הבניין.

ש.ב.ת. התכנון המחוזית

14-07-1987

מ.ס.ת. 1000/87

ג. צנרות פרטיות לבתים:

- 1) כל צנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, איורור, מים, חשמל, טלפון, כבלים, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
- 2) תאסר התקנת צנרת על קירות חוץ.

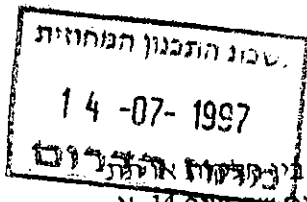
ד. חזיתות מזוגות:

- 1) יאסר ציפוי חזיתות שלמות בבניינים בקירות מסך מזוגים.
- 2) קטעי חזית, מותר שיצופו בזיגוג בשטח, שלא יעלה על 30% משטח החזית.

ט. שלבי בניה ותוספות בניה:

- 1) במגרש בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 2) כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- 3) התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גמר תואמים לבניין המקורי.
- 4) כל בקשה להיתר בניה, שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד מיצוי מירבי של זכויות הבניה.

14. הוראות פיתוח נוף: א. לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בק.מ. 1:100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתכניות הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.
- ב. חיבור מערכות תשתית - חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכ"י מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
- ג. מתקני גז דלק וכ"י - מתקני הגז, הדלק וכ"י ישולבו ויוסתר בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות.
- ד. חצרות פנימיות במבנים לא ישמשו לחניה או לחניה מקורה ולא תבנה תחתן קומת מרתף. החצרות יגוננו כך, שלפחות 25% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא ישתלו בה עצים, דשא, צמחיית תכסית וכ"י.
- ה. גינות וחצרות פרטיות - למירב דירות הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 וירשמו על שם בעלי הדירות הצמודות.
- ו. בכל מקרה, תשמר חצר משותפת שימושית לכלל דיירי הבניינים בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל דירה במגרש.



ז. גדרות הבניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות חלקות ייבנו עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח שבטעיף 14. א. לעיל.

ח. מתקני אשפה ייבנו בגבולות החלקה (על קו בניין 0). פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הועדה המקומית בתכניות הבינוי והפיתוח המחייבות בק.מ. 1: 500 לכלל השכונה.

15. תכליות ושימושים: א. אזור מגורים א':

(1) באזור זה ייבנו יחידות דיור צמודות קרקע בנות עד 2 קומות מגורים במגרשים לבניית 3 - 1 יחידות דיור במגרש. יחידות הדיור תבנינה כבתים בודדים או בתים דו משפחתיים בעלי קיר משותף עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500

(2) בשטחי הבניה של השטחים העיקריים יכללו כל השטחים המבונים, בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים, לרבות מרפסות מקורות.

באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:

- (א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
- (ב) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
- (ג) חניה מקורה - מוסך ביתי בחזית המגרש. קו בניין קדמי למבנה החניה יהיה 0.0 מ' או כמסומן בתשריט.
- (ד) מחסן כחלק ממבנה המגורים. לא תותר בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש.
- (ה) שטחי השרות, מעל ומתחת לקרקע, יהיו עפ"י המפורט בטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.
- (ו) חומרי הבניה לחניה המקורה - מוסך ביתי ולמחסן יהיו זהים לחומרי הבניה של הבית.

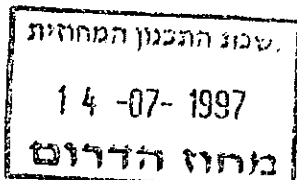
(3) מספר קומות וגובה המבנים

- (א) באזור מגורים א' תותר בניית בתים בגובה 2 קומות. גובה מירבי לחלק מבנה עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים, יהיה עד 7.7 מ' ולחלק מבנה עם גג משופע עד 8.2 מ'. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה, כפי שיקבע בתכניות בינוי ופיתוח.
- (ב) למרות האמור בתת סעיף א) לעיל, תותר בניית מבנה עליה לגג בקומה השלישית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. גובה מירבי לחלק המבנה עם מבנה העליה לגג לא יעלה על 10.0 מ' מפני הכניסה הקובעת לבניין.
- (ג) שטח מבנה העליה לגג יכלל במניין השטחים העיקריים.

(4) באזור מגורים א' יותר ייעוד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בניין.

ב. אזור מגורים ב':

- (1) אזור מגורים בצפיפות בינונית בבניינים בני 2 - 3 קומות במגרשים בני 18 - 48 יחידות דיור למגרש. יחידות הדיור יבנו כדירות במפלס אחד או כדירות דופלקס ב- 2 קומות.



- (2) בשטחי הבניה למטרות העיקריות יכללו כל השטחים המבונים, כולל כל השטחים המקורים, לרבות מרפסות מקורות.
- בשטחי הבניה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:
- (א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א.
- (ב) מחסנים שיבנו בקומת מסד או בקומת מרתף.
- (ג) מבואות וחדרי מדרגות.
- (ד) שטחי חניה מקורים בקומת מסד או מרתף אשר יחושבו בנפרד לפי 35 מ"ר עבור כל מקום חניה מקורה.
- (ה) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר.
- (ו) בחלקות בהן לא ימוצו כל שטחי הבניה, ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע או המסד שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין. שטח זה יכול לשמש לפעילויות כגון: מועדון תרבות; מועדון כושר וכוי וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 100.0 מ"ר ברוטו.

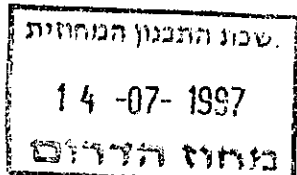
- (3) מספר קומות וגובה הבניינים
- באזור מגורים ב' תותר בניית בניינים בגובה 2 - 3 קומות. גובה קומה לצורך חישוב גובה הבניין לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. גובה מירבי של חלק הבניין בן 2 קומות, עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים, לא יעלה על 7.7 מ'. גובה מירבי של חלק בניין עם גג משופע או קמרונני לא יעלה על 8.2 מ'. גובה מירבי של חלק הבניין בן 3 קומות, עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים, לא יעלה על 11.0 מ'. גובה מירבי של חלק בניין עם גג משופע או קמרונני לא יעלה על 11.5 מ'. גובה הבניין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין. מעל חדר מדרגות תותר תוספת גובה של 2.5 מ' מעל הגובה המירבי לחלק הבניין עבור מתקנים טכניים.

- (4) בניית חלקי דירה בקומה הרביעית
- למרות האמור בסעיף 3) לעיל ניתן יהיה לבנות בקומה השלישית דירות דופלקס, כאשר הקומות העליונות תבנינה בקומה הרביעית ובתנאי שהשטח הבנוי בקומה הרביעית לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי בקומה השלישית.

- (5) בחלקות מגורים שלאורך דרכים מס' 700 ו- 719 יותרו שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שימוקמו בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת מהרחוב.

ג. אזור מגורים ג':

- (1) אזור מגורים בצפיפות בינונית עד גבוהה בבניינים בני 3 - 5 קומות במגרשים בני כ- 13 - 50 יחידות דיור למגרש. יחידות הדיור תבנינה כדירות במפלס אחד או כדירות דופלקס ב- 2 קומות.
- (2) בשטחי הבניה למטרות עיקריות יכללו כל השטחים המבונים, כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות.
- בשטחי הבניה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:
- (א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א.



- (ב) מחסנים שיבנו בקומת מסד או בקומת מרתף
(ג) מבואות וחדרי מדרגות.
(ד) שטחי חניה מקורים בקומות מסד או מרתף אשר יחושבו בנפרד לפי 35 מ"ר עבור כל מקום חניה מקורה.
(ה) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר.
(ו) בחלקות בהן לא ימוצו כל שטחי הבניה, ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע או המסד שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין. שטח זה יכול לשמש לפעילויות כגון: מועדון תרבות; מועדון כושר וכי' וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 120.0 מ"ר ברוטו.

3) מספר קומות וגובה הבניינים

- באזור מגורים ג' תותר בניית בניינים בני 3 - 5 קומות. גובה קומה לצורך חישוב גובה הבניין לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. גובה מירבי של חלק הבניין בן 3 קומות, עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים לא יעלה על 11.0 מ'. גובה חלקי בניין עם גג משופע או קמרונני לא יעלה על 11.5 מ'. גובה מירבי של חלק הבניין בן 4 קומות, עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים, לא יעלה על 14.3 מ'. גובה חלקי בניין עם גג משופע או קמרונני לא יעלה על 14.8 מ'. גובה מירבי של חלק הבניין בן 5 קומות, עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים, לא יעלה על 17.6 מ'. גובה חלקי בניין עם גג משופע או קמרונני לא יעלה על 18.0 מ'. גובה הבניין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין. מעל חדר מדרגות תותר תוספת גובה של 2.5 מ' מעל הגובה המירבי לחלק הבניין עבור מתקנים טכניים.

4) בניית חלקי דירה בקומה שישית

- למרות האמור בסעיף 3) לעיל, ניתן יהיה לבנות בקומה החמישית דירות דופלקס, כאשר הקומות העליונות תבנינה בקומה השישית ובתנאי שהשטח הבנוי בקומה השישית לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי בקומה החמישית.

- 5) בחלקות מגורים שלאורך דרכים מס' 700 ו-719 יותרו שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שימוקמו בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת מהרחוב.

ד. חזית מסחרית:

- (1) באזור מגורים זה יחולו כל ההוראות החלות על אזור מגורים ג'.
- (2) בשטח המסומן עם חזית מסחרית יותר לבנות בקומת הקרקע שטחים למסחר.
- (3) שטחי קומת הקרקע המיועדים למסחר יהיו בגובה של עד 4.75 מ' נטו.
- (4) תותר בניית יציעים בשטחי המסחר, בשטח עפ"י המותר בחוק.
- (5) הגובה המירבי לחלק הבניין הכולל חזית מסחרית יהיה כמפורט בסעיף 3.ג.15) בתוספת 1.5 מ'.

- 6 סך השטחים למסחר יכללו את כלל השטחים העיקריים ושטחי האחסנה והשרות, לרבות מעברים מקורים. לא יבנו שטחי שרות נוספים עבור שטחי המסחר בבניין.
- 7 הגישה ליחידות המסחר תהיה מחזית הבניין ותופרד מהגישה ליחידות המגורים.

ה. שטח לבנייני ציבור:

- 1 גובה הבניין הציבורי יוגבל ל-3 קומות. גובה קומה מקסימאלי לצורך קביעת גובה הבניין יהיה 4.0 מ' ברוטו. תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו.
- 2 גובה מירבי לחלקי הבניין השונים של בניין ציבורי יהיה גובה קומה בתוספת 1.1 מ', בגג שטוח עם מעקה.
- 3 גובה מירבי לחלקי הבניין השונים של בניין ציבורי יהיה גובה קומה בתוספת 1.6 מ', בגג משופע או קמרוני.
- 4 גובה הבניין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- 5 מעל חדר מדרגות תותר תוספת גובה של 2.5 מ' מעל הגובה המירבי לחלק הבניין עבור מתקנים טכניים.
- 6 יובטחו מקומות חניה לבנייני הציבור בתחום המגרשים עפ"י דרישת תקן החניה.
- 7 יותר שילוב תשתית ומערכות בבנייני ציבור ו/או בשטח לבנייני ציבור, לרבות מבני טרנספורמציה וחדרי רח"ק. מבנים אלו ימוקמו על קו בניין 0 וקיר המבנה הצמוד לגבול המגרש ישולב בגדר השטח לבניין הציבור ובפיתוח השטח.
- 8 יותר מעבר תיעול ניקוז במגרשים לבנייני ציבור, לפי הצורך.
- 9 השימושים המותרים בקומת מרתף הם מחסנים, סדנאות ומרחב מוגן.
- 10 קווי הבניין מתחת לקרקע יחפפו לקווי הבניין מעל הקרקע.
- 11 גמר חזיתות בנייני הציבור יקבע בתכנית חומרי הגמר לבניינים שתובא לאישור הועדה המקומית.
- 12 אחוזי הבניה ותכסית השטח המירביים בשטח לבנייני ציבור יהיו כמפורט בטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.
- 13 שטחי הבניה המירביים למטרות שרות בבנייני ציבור יהיו כמפורט בטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.

1. זיקת הנאה משותפת:

במגרשים 1 ו-2, 6 ו-7, 49 ו-50, מוגדר שטח בו תהיה זיקת הנאה משותפת ל-2 מגרשים סמוכים. זיקת הנאה זו תשמם כדרך גישה לחניות במגרשים. השטח יפותח ע"י בעלי 2 החלקות במשותף ובעת רישום המגרשים תירשם זיקת ההנאה המשותפת בספרי המקרקעין.

שטח ציבורי פתוח:

- 1 השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. תותר הקמת מבני תשתית למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים ומאגרי מים בשטח שלא יעלה על 3% משטח המגרש, ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למתקנים הנדסיים יוצאו על בסיס תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500.
- 2 מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים פתוחים מותר שיבנו על גבול המגרש בקו בניין 0 או עפ"י קו הבניין המפורט בתשריט.

3) תכניות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יפורטו כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 500:1. תכניות הפיתוח יכללו את כלל מרכיבי הפיתוח וילוו בהנחיות בניה ופיתוח מפורטות אשר יגדירו חומרי בניה, ריצוף וגמר; ריהוט רחוב וגנים וכן מפלסים וגבהי גדרות וקירות תמך התוחמים והמשולבים בפיתוח.

4) שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
מגרש 1010 הינו שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ויותר בו נטיעות, דרכים, מתקני נופש וספורט. כמו כן, ניתן להעביר בו תשתיות כגון: קווי ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו'.

5) שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי - גנים ציבוריים
מגרשים 1003, 1006 ו- 1012 יפותחו כגנים ציבוריים ויכללו מתקני משחק, ריהוט רחוב, ריצופים וגינון אינטנסיבי.

6) לימנים עירוניים
מגרשים 1004, 1005, 1007 ו- 1016 יפותחו כלימנים עירוניים. בשטחים אלו יפותחו טרסות לקליטת מי נגר מהכבישים והמגרשים הסמוכים. הטרסות יבוצעו בחומר גרנולרי שיבטיח ספיגת מי נגר וימנע היווצרות מאגרי מים בטרסות. בשטחים אלו יבוצעו נטיעות וכן ניתן לשלב בהם ריצופים, שבילים להולכי רגל וריהוט רחוב וגן. כמו כן, ניתן להעביר בלימנים תשתיות למיניהן ובלבד שלא יפגעו בתפקוד מערך קליטת ואגירת מי הנגר.

7) רצועות להעברת תשתיות
מגרשים 1001, 1002 ו- 1013 הם שטחים ציבוריים פתוחים שתכליתם הראשונית היא העברת מערכות תשתית כגון: קווי מים, קווי חשמל, תיעול ביוב וכו'. במגרשים אלו יותרו נטיעות ושתילת צמחיה וכן יותרו ריצופים והתקנת ריהוט רחוב וגן. כמו כן, יותרו ברצועות אלו עבודות עפר וכן בניית מסלעות וגדרות פיתוח ובתנאי שלא יפגעו בתשתיות העוברות בהם.

8) בניית מתקנים הנדסיים ואו קירות אקוסטיים בשטחים ציבוריים פתוחים, בתחומי קו בניין רכבת ישראל, תתואם עם רכבת ישראל.

ח. שבילים להולכי רגל:
מגרשים 1008, 1009, 1011 ו- 1015 הם שבילים להולכי רגל ויותר בהם השימושים הבאים: מעבר הולכי רגל, מעבר רכב חרום, קווי תשתית, ניקוז וגינון.

ט. דרכים דרכים משולבות:
1) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. הרוחב המצויין ברזוטה, מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבורתיות. המידה הקובעת היא המידה האנליטית הממוחשבת ולא המידה שבתשריט.

שכת התכנון המחוזית

14-07-1997

מחוז הדרום

(2) דרכים משולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב המשולב ייתן פתרון לבטחון הולכי הרגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחיה.

(3) לאורך הדרכים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להולכי הרגל. לאורך דרכים ברוחב 19 מ' ומעלה תובטח אפשרות, בתחום מדרכה אחת, לשילוב נתיב לרכיבה על אופניים. שדרות העצים ונתיב האופניים יפורטו בחתכי הדרכים ובתכנויות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:500. שיובאו לאישור הועדה המקומית.

י. מסילת ברזל:

על אזור זה יחולו הוראות ת.מ.א. 23/ למסילות ברזל. ניתן לשלב בשטח זה נטיעות ופיתוח נוף ובתנאי שלא יעמדו בסתירה להוראות ת.מ.א. 23/.

יא. פרוזדור חשמל:

על שטח זה יחולו מגבלות הבניה והשימושים של אזור פרוזדור חשמל.

יב. שטח מסילת ברזל משולב עם דרך מאושרת:

- (1) על שטח זה יחולו הוראות ת.מ.א. 23/ ושילוב דרך.
- (2) מפגשי מסילת הברזל עם הדרכים יהיו דו מפלסיים.

טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה (המשדר):

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור מירבי במגרש	היקפי בנייה מירביים במ"ר (במסגרת)				מספר יחידות דיור מירבי במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור	
				מטרת עסקיות	מטרת שירות	מטרת מעל	מטרת הקרקע					
מגורים ג'	1000	3,844	50	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	500	5,250	49	3,273	1
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	410	4,305	41	3,273	2
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	380	3,990	38	3,292	4
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	380	3,990	38	3,513	5
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	490	5,145	49	4,577	6
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	400	4,200	40	3,106	7
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	350	3,675	35	3,327	19
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	330	3,465	33	2,566	21
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	380	3,990	38	3,688	27
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	350	3,675	35	3,462	43
מגורים ג'	1000	3,253	31	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	620	3,255	31	3,253	44
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	310	3,255	31	3,253	44
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	330	3,465	33	3,725	46
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	260	2,730	26	2,908	48
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	260	2,730	26	2,908	48
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	340	3,570	34	3,160	50
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	340	3,570	34	3,160	50
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	340	3,570	34	3,160	50
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	340	3,570	34	3,160	50
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	340	3,570	34	3,160	50
מגורים ג'	מגורים ג'	4,267	49	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	980	4,965	49	4,267	3
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	490	4,965	49	4,267	3
מגורים ג'	מגורים ג'	2,020	17	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	340	1,605	17	2,020	20
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	170	1,605	17	2,020	20
מגורים ג'	מגורים ג'	1,619	13	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	260	1,185	13	1,619	47
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	130	1,185	13	1,619	47
מגורים ג'	מגורים ג'	1,755	260	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	260	1,185	13	1,619	47
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	130	1,185	13	1,619	47
מגורים ג'	מגורים ג'	6,615	980	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	980	4,965	49	4,267	3
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	490	4,965	49	4,267	3
מגורים ג'	מגורים ג'	2,295	340	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	340	1,605	17	2,020	20
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	170	1,605	17	2,020	20
מגורים ג'	מגורים ג'	1,755	260	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	260	1,185	13	1,619	47
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	130	1,185	13	1,619	47
מגורים ג'	מגורים ג'	4596	35	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	980	4,965	49	4,267	3
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	490	4,965	49	4,267	3
מגורים ג'	מגורים ג'	4596	35	סה"כ	שירות + שירות	מעל	מטרת הקרקע	980	4,965	49	4,267	3
				שירות	שירות	מעל	מטרת הקרקע	490	4,965	49	4,267	3

* למעט אזור מגורים א', שבו התניה המקורה כלולה בשטחי השרות.

שכת התכנון המחוזית
14-07-1997
מחוז הדרום

מגורים ג'
מגורים ג'
מגורים ג'

טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בנייה (המשך):

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור מירבי במגרש	היקפי בניה מירביים במגרש ב - %				מספר יחידות דיור מירבי במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
				סח"ב (עיקרי + שרות) * לא כולל תניה מקורה	מטרות שרות	מטרות מעל	מטרות עיקריות				
שטח לנתיבי ציבור	901 -	שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר	---	60%	10%	10%	40%	---	שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר	908	שטח לנתיבי ציבור
	שטח	1,656	---	3%				---	1,656	1001	שטח
		2,741							2,741	1002	
		2,845							2,845	1003	
		5,147							5,147	1004	
		3,104							3,104	1005	
		2,862							2,862	1006	
		875							875	1007	
		24,250							24,250	1010	
		632							632	1012	
		1,133							1,133	1013	
		3,156							3,156	1016	

* למעט אזור מגורים א, שבו התניה המקורה כלולה בשטחי חשרות.

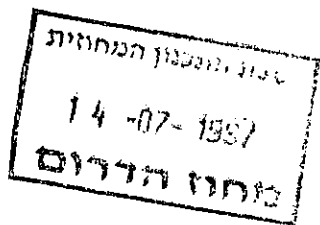
שכונת התכנון המחוזית
14-07-1997
מחוז הדרום

17. חניה:

- א. בשטח התכנית, החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה של תכנית מתאר באר שבע.
- ב. באזור מגורים א' יובטחו 2 מקומות חניה במגרש לכל יחידת דיור צמודת קרקע.
- ג. באזור מגורים ב' ו- ג' יובטחו מקומות חניה ביחס של 1.3 מקומות חניה לכל יחידת דיור במגרש.
- ד. באזורי מגורים ב' ו- ג' תשולבנה חניות מקורות מתחת לבניינים ובהיקף הבניינים בקומות מסד ומרתף.
- ה. לא תותר חניה עילית או מקורה בחצרות פנימיות במבני מגורים, אלא במקום המיועד לכך בתכניות בינוי ופיתוח שבסעיף 11. א. דלעיל.
- ו. למרות האמור לעיל, תותר חדירה של מגרשי חניה תת-קרקעיים לתחום החצר הפנימית בשטח, שלא יעלה על 10% משטח החצר ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח.
- ז. גישת הדיירים לחניה מקורה מתחת לבניינים תהיה מתחומי החצרות הפנימיות המשותפות במבנים.
- ח. חניה עילית תהיה נטועה ותשתלב כחלק אינטגרלי ברצף השטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחזיתות ינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. העצים ינטעו במרווחים שיאפשרו חניית 3 מכוניות בין כל 2 עצים. החניות תהיינה מרוצפות ומוארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה.
- ט. מגרשי החניה באזורי המגורים יפורטו בתכניות שיוך חניה כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:500 שיוגשו לאישור הועדה המקומית.
- י. באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית תובטח הפרדה בין חניה למסחר לחניה לדיירי המגרש. החניה למסחר תמוקם בתחום המגרש בסמוך לחזית המסחרית.

18. הוראות כלליות
לתשתיות:

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
- ב. תותר חדירת תשתיות כגון: שוחות; פילרים; גומחות לעצים וכו', לתחומי המגרשים לעומק, שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש לקו בניין ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.



ג. תשתיות חשמל:

(1) רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.

(2) הוראות בנינו ופיתוח:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- (ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.
- (ג) אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- (ד) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ד. ביוב:

- (1) (א) במגרשים בהם עובר קו ביוב ציבורי, הקו יבוצע לפי ההנחיות הבאות:
- (1) מעבר ממגרש למגרש יעשה ע"י ירידה ורטיקלית בתא בעומק עד 4 מ' או בקו פלדה מוגן אנכי.
 - (2) השיפועים בקווים האופקיים יהיו לפי הל"ת.
 - (3) הקו יעבור במרחקים מיסודות המבנים והגדרות, לפי המפורט בהל"ת.
- (ב) בעלי המגרשים דרכם עובר קו ביוב ציבורי מוגבלים בפיתוח השטח, בהתאם להנחיות ספציפיות, שינתנו ע"י מחלקת המדידות ומחלקת הביוב של עיריית באר שבע.

התכנון המשותף
14-07-1997
זיהום הדרום

- ג) הפרטים הטכניים של העברת קו ביוב ציבורי בשטח פרטי יקבלו אישור ממהנדס הביוב של עיריית באר שבע, לגבי כל מגרש ומגרש.
- 2) לא ינטעו עצים על קו ביוב העובר במגרשים עד למרחק 1 מ' מהקו.

ה. מהנדס העיר /או מי שהוסמך על ידו רשאים:

- 1) לחייב, אם דרוש הדבר, לדעת מהנדס העיר, כתוצאה מתנאי תכנון /או טופוגרפיה, מעבר של קווי תשתית עירוניים כגון: ניקוז, ביוב, מים וכי, בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0).
- 2) לחייב, אם דרוש הדבר, מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפיתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

19. הוראות לאיכות סביבה

- א. ומניעת מטרדים: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- ב. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- ג. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ד. רעש: בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן, 1990.
 - 1) כל מקורות הרעש בתחום שטח התכנית יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
 - 2) ביצוע תכניות לכבישים עורקיים, מגרשי חניה לעסקים מעל 25 מקומת חניה, יחוייבו בחוות דעת אקוסטית להבטחת מניעת מטרדי רעש מתחבורה עפ"י הנחיות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
 - 3) אישור תכניות / היתרי בניה לבנייני ציבור, מוסדות, מגרשי משחקים וספורט, יחוייב בהגשת דו"ח אקוסטי שיערך ע"י יועץ מקצועי, להבטחת מניעת מטרדי רעש סביבה.
 - 4) במהלך ביצוע פעולת הבניה בתחום שטח התכנית יובטחו התנאים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בניה) 1979.

מכון התכנון המחוזית

14-07-1997

שטח החלפת הרישום

(5) תנאי לאיכלוס המבנים, המתוכננים בצמוד לרצפת המיגון האקוסטי לפי שממערב לתכנית, יהיה השלמת ביצוע המיגון האקוסטי לפי קריטריון של 55dB(A) לשעות לילה (בין השעות 00:00-22:00) ו-65dB(A) לשעות היום לבנייני מגורים ו-60dB(A) לשעות יום למוסדות ציבור.

אמצעי המיגון שידרשו לביצוע יהיו -

- (א) הגנה על קומת הקרקע וחצר המבנים - קיר או סוללה בגובה 2.5 מ' מעל גובה 0.0 של המגרשים, בצמוד לקו המגרש של המבנים הצמודים לרצועת הרכבת.
- (ב) הגנה על קומה א' והלאה - באמצעות מיגון אקוסטי דירתי שיכלול פרטי פתחים (חלונות, דלתות וכיו"ב), חומרים (זכוכית, איטום, חיבורים בין משקופים וקירות וכיו"ב), התקנת מזגנים ואחרים. פרטי המיגונים הנ"ל יוצגו בנספח אקוסטי מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה טרם הוצאת היתרי בניה. המיגון יבטיח עמידה בקריטריון של 40dB(A) בתוך הדירה כאשר החלונות סגורים.

ייעשו כל ההתאמות והסידורים ע"מ להבטיח גישה לנכים בכסאות גלגלים לכל התחומים הציבוריים בשכונה, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה לחלקות ציבוריות.

20. נכים:

א. תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מ- 3 שנים מיום אישורה.

21. שלבי ביצוע:

ב. סיום עבודות יציקת היסודות עבור 20% מיחידות הדיוור המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התכנית.

ג. התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה.

שכונת התכנון המחוזית
14-07-1997
בניית החדרים

22. חתימות:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום

14.7.97

היוזם: משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב נכון 21, ימין משה
ירושלים 94110, טלפון 02-6232682

א.ו. סמית

המתכנן: א. רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים

14.7.97