

6003/05

שכתב תכנון המחוזות  
05-05-1998  
משרד המבחן

העתק משורי  
15.6.98

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 202/03/5

משרד הפנים מרחב דרום  
תוקף התכנון והתמנה תשס"ה - 1965  
התעודת מס' 202/03/5  
התעודת מס' 48198  
מיום 15.6.98  
סמנכ"ל לתכנון  
הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 202/03/5  
פורסמה בילקוט הפרסומים 4868  
מיום 4/8/98

הדרום

באר שבע

גוש 5,6

580.22 דונם

מבני תעשייה בע"מ

אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים

מנהל מקרקעי ישראל

22 בפברואר 1998

מחוז

נפה

גוש

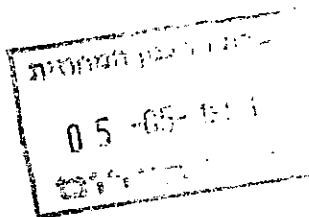
שטח התכנית

היוזם

המתכנן

בעל הקרקע

תאריך



העתק מסודר  
15.6.21

תכנית מס' 202/03/5 - מבוא

השכונה ממוקמת בשיפולים הדרומיים של גבעות גורל על הרכס העולה מכתף באר שבע (אנדרטת חטיבת הנגב) צפונה.

השכונה הינה הפלח המזרחי של רובע רמות רבתי והיא כוללת בינוי לאורך קו הרכס ועל שתי שלוחות היורדות לכיוון דרום מזרח לאגן נחל כתף. השכונה גובלת בדרומה בפארק המדברי המקיף את אנדרטת הנגב. מצפון מוגדרת השכונה על ידי דרך מתארית מס' 4 ובמערב על ידי דרך מאושרת מס' 2.

השכונה מאופיינת על ידי בינוי בן 3 - 5 קומות לאורך ציר קו הרכס (כביש האנדרטה), בינוי ההולך ונעשה מרווח יותר לאורך השלוחות היורדות מזרחה לעבר נחל כתף.

תכנית זו כוללת 541 יחידות דיור בבניה רוויה ובניה צמודת קרקע.

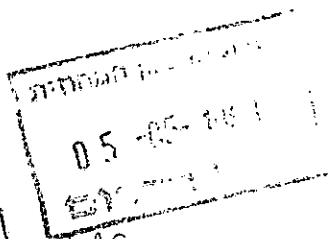
הבניה הרוויה כוללת:

194 יחידות דיור בבניינים בני 3 - 5 קומות, במגרשים בני 19 - 61 יחידות דיור  
וכ- 132 יחידות דיור בבניינים בני 2 - 4 קומות במגרשים בני 13 - 30 יחידות דיור.

הבניה צמודת הקרקע כוללת:

127 יחידות דיור בבניינים טוריים בני 2 קומות במגרשים בני 5 - 13 יחידות דיור למגרש.  
וכן 88 מגרשים לבניית בתים צמודי קרקע בשיטת בנה ביתך.

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 הרובע. מלבד אלו, כוללת השכונה מגרש למסחר ותעסוקה באזור המיועד עפ"י התשריט.

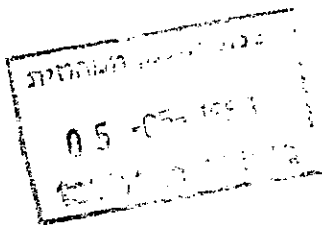


העתיק מטורדי  
15.6.98

## מחוז הדרום

### רובע רמות רבתי - מתחם 4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 202/03/5 שינוי לתכנית 3/34/5 במ/5.
2. שטח התכנית: 580.22 דונם.
3. גושים וחלקות: 5, 6 גוש  
חלקות 1, 5 (חלק); 1, 4, 5 (חלק).
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 24 דפי הוראות בכתב אלה (להלן: הוראות התכנית), תשריט ערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח תחבורה בק.מ. 1:1,250 מחייב ומנחה מבחינת הסדרי התנועה.
5. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מתאר באר שבע מס' 102/02/5 וכן לתכנית מתאר 77/102/02/5 ומשנה את תכנית מס' 3/34/5 בגבולות קו כחול של תכנית זו.
7. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע, הנחיות ומגבלות בניה.
8. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
9. 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'.
10. 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 אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.



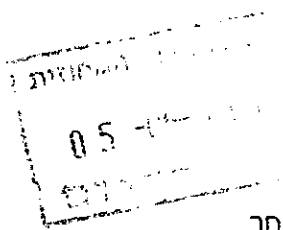
העתק משפטי  
15.6.98

- ב. 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.
- ג. יש להגיש תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות לתמרוך לפני מתן היתרי בניה.

11. תנאי לאיכלוס: תנאי לאיכלוס הבתים בתחום התכנית יהיה ביצוע הדרך המתארית מס' 7 באזורים שבתחום התכנית.

12. 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 וקמרוניים בשטח, שלא יעלה על 25% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע.
- (ג) החלקים המשופעים והקמרוניים ייבנו מבטון ויצופו בחומרים קשיחים כגון אבן; לבנים, אריחי קרמיקה וכו' באישור מהנדס הועדה. יותר שימוש ברעפים, בגוונים של כחול או ירוק, לחיפוי הגגות.
- (2) גגות המבנים באזורי מגורים ב' ו-ג':
- (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 וקיים ארוך, ע"י ריצוף באריחים, או בשכבת אגרנט בהיר, או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.
- (ד) גגות הבניינים באזורי מגורים ב' ו-ג' 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 גובה מעקה בנוי באותו מפלס, בתוספת 1.0 מ'.
- (ו) החלקים המשופעים והקמרוניים יבנו מבטון ויצופו בחומרים קשיחים כגון: אבן; לבנים ואריחי קרמיקה באישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש ברעפים לחיפוי הגגות.



העתק משרדי  
15.6.98

3) גגות הבניינים באזור לבנייני ציבור ובאזור למסחר  
באזור זה יחולו ההוראות מפורטות בסעיף קטן 2 לעיל.

ג. 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.

ד. מהלכי מדרגות חוץ:

- 1) תותר בניית מהלכי מדרגות חיצוניים ופתוחים. מהלכי מדרגות כניל, מותר שיבנו במרווחים בין הבניין לגבול המגרש ובתוך חצרות פנימיות משותפות.
- 2) מהלכי מדרגות חוץ כניל, מותר שייבנו לגובה קומה אחת בלבד מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- 3) מהלכי מדרגות חוץ יבנו כחלק מתכנית הבניה ולא כתוספת.

ה. מרתפים:

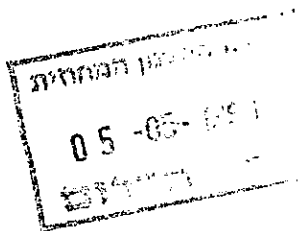
שטחם של מרתפים לא יחרוג מקונטור הבניין. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' באזור מגורים ועל 3.5 מ' באזור למסחר ולבנייני ציבור ומפלס תחתית תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. למרות האמור לעיל, תותר בניית חניות מקורות במפלס המרתף על קו בניין 0 מחוץ לקונטור הבניין.

ו. 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 מבנן, מותר שגובהם יגיע לכדי 2 קומות.

ז. חזיתות:

- 1) בכניסות העיקריות לשכונה יושם דגש ארכיטקטוני על עיצוב החזיתות והמבנים וכן בצמתים בין כבישים מאספים וסביב מעגלי תנועה.
- 2) בחזיתות כל הבניינים שלאורך כבישים מאספים ראשיים מסי 2, 16 ו- 21 לא תותר חזית רציפה זקופה (ללא דרוג). הדרוג יהיה בקומה העליונה לפחות ובנסיגה של 2.0 מ' לפחות לאורך, שלא יפחת מחצי מחזית הבניין. בבניינים בני 5 קומות תהיה נסיגה של לפחות 2 קומות.
- 3) בבנייני מגורים שלאורך רחובות מקומיים ומאספים (כבישי 14 - 17 מ') בצד של מעלה המדרון יהיה דרוג של קומה אחת לפחות לכיוון הרחוב. דרוג זה יהיה לאורך מחצית החזית לפחות.



**ח. חזיתות מזוגגות:**

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

**ט. מרפסות זיזיות:**

- בחזיתות, שלאורך רחובות ברוחב 14.0 מ' ומעלה יותר מרפסות זיזיות פתוחות מ- 3 צדדים ("בלקונים").

**י. מרפסות שמש וחלונות לקליטת שמש:**

- 1) במרפסות הפונות לדרום, דרום - מזרח ודרום - מערב, תותר בניית מרפסות שמש מזוגגות לקליטת קרינת חורף. מרפסות שמש כנייל 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. פרגולות:**

- בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות פרגולות עשויות עץ או פלדה בתנאי, שיעוצבו עפ"י הנחיות ונספחי עיצוב בתכניות הבינוי והפיתוח והיו חלק מתנאי ההיתר. בקשות לפרגולות, שאינן חלק מההיתר המקורי, תוגשנה לבניין שלם. פרגולות במרפסות ובגגות, כאמור לעיל, לא תכללנה במניין שטחי הבניה. בכל מקרה, לא תקורנה הפרגולות במשטחים רציפים אטומים או שקופים. פרגולות בחצרות ניתן יהיה לבנות גם על קו בניין 0.

**יב. חומרי גמר:**

- 1) חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כגון: אבן טבעית; בלוקי בטון מבוקעים; לבני סיליקט. הנחיות עיצוב מפורטות ומחייבות יהיו עפ"י תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 500:1 על נספחיהן אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו.
- 2) לא יותר שימוש בטיח, על צורותיו השונות, כחומר גמר יחיד או עיקרי בבניין.

**יג. צנרת פרטיות לבתים:**

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

**יד. שלבי בניה ותוספות בניה:**

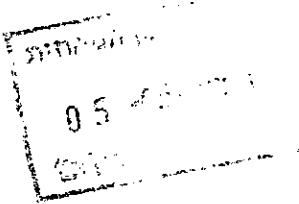
- 1) במידה ונבנית בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 2) כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- 3) התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גמר תואמים לבניין המקורי.
- 4) כל בקשה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

05-05-001  
05-05-001

העתק משורי  
15-6.98

13. הוראות פיתוח נוף: א.
- 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 וכיו מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
  - ג. מתקני גז דלק וכיו - מתקני הגז, הדלק וכיו ישולבו ויוסותרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתרי הבניה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות.
  - ד. החצרות בין בניינים בחלקה יגוננו כך, שלפחות 25% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא ישתלו בה עצים, דשא, צמחית תכסית וכיו.
  - ה. גינות וחצרות פרטיות - למירב דירות הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500.
  - 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 בין חלקות או תת-חלקות ייבנו עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח שבסעיף 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.

14. תכליות ושימושים: א.
- אזור מגורים א':
- 1) צמודי קרקע - קוטג'ים טוריים:  
(א) מגרשים 5001 - 5017 הם אזור מגורים א' - צמודי קרקע.  
(ב) באזור זה ייבנו יחידות דיור צמודות קרקע בנות עד 2 קומות מגורים במגרשים לבניית 5 - 13 יחידות דיור במגרש. יחידות הדיור תבנינה כבתים טוריים בעלי קיר משותף עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500.
  - (ג) בשטחי הבניה לשימושים העיקריים יכללו כל השטחים המבונים, בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים, לרבות מרפסות מקורות.



העתק משרדי  
15.6.98

- באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:
- (1) מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
  - (2) 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.
  - (3) מחסן כחלק ממבנה המגורים. לא תותר בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש.
  - (4) במגרשים בהם מתאפשרת גישה לרכב בחזית האחורית בחלק הנמוך של המגרש, ניתן יהיה לבנות חניות מקורות - מוסכים ביתיים משולבים בקירות התמך, במרווח האחורי של המגרש בקו בניין 0.0, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יחידת דיור במגרש כחלק משטחי השרות המפורטים בטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.
  - (5) חומרי הבניה לחניה המקורה - מוסך ביתי ולמחסן יהיו זהים לחומרי הבניה של הבית.

(ד) מספר קומות וגובה המבנים:

- (1) באזור מגורים א' - צמודי קרקע 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.
- (2) למרות האמור בתת סעיף (1) לעיל, תותר בניית מבנה עליה לגג בקומה השלישית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. גובה מירבי לחלק המבנה העולה לגג, לא יעלה על 10.0 מ' מפני הכניסה הקובעת לבניין.
- (3) שטח מבנה העליה לגג יכלול במניין השטחים העיקריים.

- (ה) באזור זה יותר יעוד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי, הגר באותו בניין.

(2) בנה ביתך:

- (א) מגרשים 5021 - 5109 הם אזור מגורים א' - בנה ביתך.
- (ב) באזור זה ייבנו בתים צמודי קרקע, יחידת דיור אחת למגרש. יחידות הדיור תבנינה כבתים בודדים עפ"י קווי הבניין המפורטים בתשריט.
- (ג) בשטחי הבניה לשימושים העיקריים יכללו כל השטחים המבונים, בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים, לרבות מרפסות מקורות.
- באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:
- (1) מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
  - (2) 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.
  - (3) חניה מקורה - מוסך ביתי בצמוד או כחלק מהבניין. קו בניין צידי למבנה חניה יהיה 0.0 מ' או כמסומן בתשריט. קו בניין קדמי למבנה החניה יהיה כמסומן בתשריט.



- (4) מחסן כחלק ממבנה המגורים. לא תותר בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש.
- (5) חומרי הבניה לחניה המקורה - מוסך ביתי ולמחסן יהיו זהים לחומרי הבניה של הבית.

העתק מטורידי  
15.6.98

(ד) מספר קומות וגובה המבנים:

- (1) באזור מגורים אי - בנה ביתך 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.
- (2) למרות האמור בתת סעיף (1) לעיל, תותר בניית מבנה עליה לגג בקומה השלישית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. גובה מירבי לחלק המבנה העולה לגג, לא יעלה על 10.0 מ' מפני הכניסה הקובעת לבניין.
- (3) שטח מבנה העליה לגג יכלול במניין השטחים העיקריים.

(ה) באזור זה יותר יעוד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי, הגר באותו בניין.

ב. אזור מגורים ב':

(1) בניינים טוריים:

(א) מגרשים 5206 - 5208 הם אזור מגורים ב' - בניינים טוריים.

(ב) אזור מגורים בצפיפות בינונית בבניינים בני 2 - 3 קומות במגרשים בני 20 - 16 יחידות דיור למגרש. יחידות הדיור יבנו כדירות במפלס אחד או כדירות דופלקס ב- 2 קומות.

(ג) בשטחי הבניה למטרות עיקריות יכללו כל השטחים המבונים כולל כל השטחים המקורים, לרבות מרפסות מקורות. בשטחי הבניה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:

- (1) מרחב מוגן לפי תקן הגי"א.
- (2) מחסנים שיבנו בקומת מסד או בקומת מרתף.
- (3) שטחי חניה מקורים בקומות מסד או מרתף אשר יחושבו בנפרד לפי 35 מ"ר עבור כל מקום חניה מקורה.
- (4) מבואות וחדרי מדרגות.
- (5) 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.

(ד) מספר קומות וגובה הבניינים:

באזור מגורים ב' - בניינים טוריים 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.

העתק שרדף  
25.6.98

מעל חדר מדרגות תותר תוספת גובה של 2.5 מ' מעל הגובה המירבי לחלק הבניין עבור מתקנים טכניים.

(ה) בניית חלקי דירה בקומה הרביעית :  
למרות האמור בסעיף ד) 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.

(ו) בחלקות מגורים שלאורך דרכים מסי 16 ו-21 יותרו שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שימוקמו בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת מהרחוב.

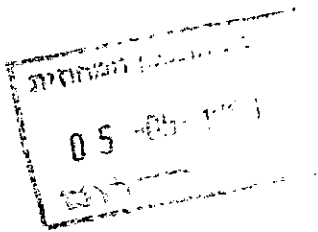
(2) בניינים מדורגים :

(א) מגרשים 5209 - 5212 הם אזור מגורים ב' - בניינים מדורגים.

(ב) אזור מגורים בצפיפות בינונית בבניינים מדורגים בני עד 2 - 4 קומות בדרוג, במגרשים בני 13 - 30 יחידות דיור במגרש. יחידות הדיור יבנו כדירות במפלס אחד או כדירות דופלקס ב- 2 קומות.

(ג) בשטחי הבניה למטרות עיקריות יכללו כל השטחים המבונים, כולל כל השטחים המקורים, לרבות מרפסות מקורות. בשטחי הבניה למטרות שרות יכללו השטחים הבאים :  
(1) מרחב מוגן לפי תקן הג"א.  
(2) מחסנים שיבנו בקומת מסד או בקומת מרתף, או בחללים שבעורף יחידות הדיור.  
(3) שטחי חניה מקורים, בקומות מסד או מרתף אשר יחושבו בנפרד לפי 35 מ"ר עבור כל מקום חניה מקורה.  
(4) מבואות וחדרי מדרגות.  
(5) במגרשים בהם לא ימוצו כל שטחי הבניה, ניתן יהיה לבנות, בקומת הקרקע או בקומת המסד, שטח לשימוש כלל דיירי הבניין. שטח זה יכול לשמש לפעילויות, כגון : מועדון תרבות ; מועדון כושר וכ"ו וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף לא יעלה על 100.0 מ"ר ברוטו.

(ד) מספר קומות וגובה בניינים :  
באזור מגורים ב' - בניינים מדורגים תותר בניית בניינים בגובה 2 - 4 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 קמרוני 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 קמרוני 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 קמרוני לא יעלה על 14.8 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.



Rolle  
השטח הסטודיו (ה)  
15.6.88

בניית חלקי דירה בקומה החמישית

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

ו) בחלקות מגורים שלאורך דרך מסי 23 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- 61 - 19 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 הגי"א.  
ב) מחסנים שיבנו בקומת מסד או בקומת מרתף.  
ג) שטחי חניה מקורים בקומות מסד או מרתף אשר יחושבו בנפרד לפי 35 מ"ר עבור כל מקום חניה מקורה.  
ד) מבואות וחדרי מדרגות.  
ה) 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 וכו' וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 120.0 מ"ר ברוטו.

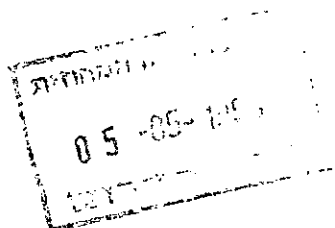
3) מספר קומות וגובה הבניינים

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 חדרי מדרגות תותר תוספת גובה של 2.5 מ' מעל הגובה מירבי 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.

העתק משרדי  
15.6.98



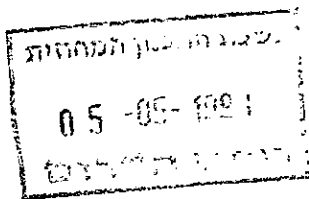
(5) בחלקות מגורים שלאורך דרכים מס' 2, 16 ו-21 יותרו שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שימוקמו בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת מהרחוב.

ד. שטח למסחר:

- 1) בשטח זה תותר בניית בניין למסחר.
  - (א) במניין שטחי שרות יכללו חצרות מקורות, מעברים מקורים, מהלכי מדרגות וכן חניות מקורות.
  - (ב) בקומות הקרקע ובקומה א' יותרו שימושי מסחר קימעונאי, משרדים ושרותים אישיים. ב-3 הקומות העליונות יותרו משרדים ושרותים אישיים בלבד.
- (2) מספר קומות וגובה הבניין
  - (א) באזור זה יותר לבנות 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין וכן יותר לבנות 2 קומות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין. גובה מירבי של חלק הבניין בן 5 קומות לא יעלה על 20.0 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
  - (ב) מעל הקומה החמישית תותר קומה טכנית למכונות ומערכות. שטח הקומה הטכנית לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 3.0 מ' ברוטו.
- (3) גמר חזיתות הבניין לאזור למסחר ייקבע בתכנית חומרי הגמר, שתוגש עם תכניות הבינוי והפיתוח לאישור הרשויות.

ה. שטח לבנייני ציבור:

- (1) באזור זה יותרו השימושים הבאים - שרותי חינוך, דת, בריאות וקהילה, לרבות שרותי בריאות, קהילה וחינוך סחירים.
- (2) 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 3.5 מ' נטו. מעל הקומה השלישית תותר קומה טכנית למכונות ומערכות. שטח הקומה לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת.
- (3) גובה מירבי לבניין ציבורי יהיה 15 מ' ברוטו, כולל קומה טכנית.
- (4) גובה הבניין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- (5) יותר שילוב תשתית ומערכות בבנייני ציבור ואו 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.
- (6) יותר מעבר תיעול ניקוז במגרשים לבנייני ציבור, לפי הצורך.
- (7) השימושים המותרים בקומת מרתף הם מחסנים, סדנאות ומרחב מוגן.
- (8) גמר חזיתות בנייני הציבור יקבע בתכנית חומרי הגמר לבניינים שתובא לאישור הועדה המקומית.



העתק מסודר  
15.6.98

### 1. 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, מאגרי מים ותחנות סניקה לביוב ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למתקנים הנדסיים יוצאו על בסיס תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500.

(2) תכניות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יפורטו כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:500. 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.

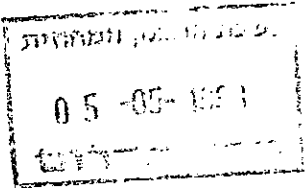
(3) שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי  
מגרש 5850 הינו שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ויותר בו נטיעות, דרכים, מתקני נופש וספורט. כמו כן, ניתן להעביר בו תשתיות כגון: קווי ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו'. כמו כן, תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כמפורט בסעיף 1. לעיל.

(4) במגרש 5850 תותר בניית בריכת מים ותחנת שאיבה.  
(א) סביב הבריכה יבוצעו עבודות פיתוח, הכוללות: מגרש חניה, קירות תמך, מסלעות, עירום עפר, גדרות אבן ופרגולות.  
(ב) גג הבריכה יוכשר כמצפור.  
(ג) תחנת השאיבה תשולב בעבודות הפיתוח, בתוך הקרקע.

(5) שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי - גנים ציבוריים  
(א) מגרשים 5805 - 5809, 5812 - 5819, 5821 - 5825 יפותחו כגנים ציבוריים ופסי ירק ויכללו דרכים, מתקני משחק, ריהוט רחוב, ריצופים וגינון אינטנסיבי.  
(ב) במקומות בהם פסי ירק מלווים רחובות, תותר גישת כלי רכב, מהדרכים לתוך החלקות, דרך השצ"פ. גישה זו תתואם עם מהנדס הועדה לעת הוצאת היתרי בניה.

(6) לימנים עירוניים  
מגרשים 5802 - 5804 וכן מגרש 5851 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) דרך שרות  
מגרשים 5835 ו- 5847 הינם דרכי שרות, שנועדו לאפשר גישה ברכב לטיפול ואחזקה של קווים ומתקני תשתית.



העתק מסודר  
15.6.98

ז. **שבילים להולכי רגל:**

מגרשים 5827 - 5834, 5836 - 5846, 5848, 5852 ו- 5853 הם שבילים להולכי רגל ויותרו בהם השימושים הבאים: מעבר הולכי רגל, מעבר רכב חרום, קווי תשתית, ניקוז וגינון.

ח. **דרכים ודרכים משולבות:**

- 1) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. הרוחב המצויין ברוזטה, מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבורתיות. המידה הקובעת היא המידה האנליטית הממוחשבת ולא המידה שבתשריט.
- 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. בצמוד לדרך מסי' 2 תובטח אפשרות לשילוב נתיב לרכיבה על אופניים. שדרות העצים ונתיב האופניים יפורטו בחתכי הדרכים ובתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1: 500 שיובאו לאישור הועדה המקומית.

ט. **זיקת הנאה לציבור:**

- 1) בשטח מגרש 5910 תוחם שטח בו חלה זיקת הנאה לציבור.
- 2) באזור זה יובטח מעבר חופשי לציבור בין השכונה והפארק המדברי שסביב אנדרטת חטיבת הנגב, לרבות מעבר כלי רכב.
- 3) תאסר חסימת המעבר ע"י גידור ושערים.
- 4) זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- 5) בתחום זיקת הנאה תותר בניה במפלס תת-קרקעי ובתנאי שלא תהווה הפרעה למעבר הציבור.
- 6) שטח זיקת הנאה לציבור יפותח ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לרבות מעבר תת-קרקעי מקשר בין חלקי מגרש 5910.

י. **מתקנים טכניים:**

- 1) במגרשים אלו יבנו תחנות טרנספורמציה וחדרי תקשורת.
- 2) במגרשים אלו תותר בנייה בקו בניין 0.
- 3) חומרי הגמר יהיו עפ"י המפורט במפת פריסת חומרי גמר.

15. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה:

מספר קונומת מירבי	קווי בניין	מספר קונומת מירבי	תכנית שטח מירבית	שטח לכל מקום חניה מקורה במייל	היקפי בנייה מירביים במייל במגווש				מספר יחידות דיור במגווש	שטח מגווש במייל	מס' מגווש	אזור	
					סה"כ (עקרי + שרית)	מטרות שרית	מטרות מעל	מטרות עיקריות מעל					
	קדומי צדדי אחורי	מעל הקרקע	מתחת הקרקע										
	עפ"י המסומן בתשריט	2 + מבנה עליה לנג עד 25 מייל	1	40%	ראר סעיף (א) 14 (א) 14	1,440 1,195 1,200 1,440 1,920 1,414 1,147 1,594 1,920 1,920 2,400 1,680 2,880 1,680 3,120 1,672 1,680	210 170 175 210 280 184 139 190 280 280 350 245 245 420 245 455 237 245	270 225 225 270 360 270 208 284 360 360 450 315 315 540 315 585 315 315	960 800 800 960 1,280 960 800 1,120 1,280 1,280 1,600 1,120 1,920 1,120 2,080 1,120 1,120	6 5 5 6 8 6 5 7 8 8 10 7 12 7 13 7 7	2,324 1,678 2,011 2,317 3,059 1,840 1,426 2,020 3,308 3,533 3,999 2,525 4,628 3,042 6,526 2,358 2,594	5001 5002 5003 5004 5005 5006 5007 5008 5009 5010 5011 5012 5013 5014 5015 5016 5017	צמודי קרקע - קוטניים טוריים
	עפ"י המסומן בתשריט	2 + מבנה עליה לנג עד 25 מייל	1	45%	20	240	20	60	160	127	ק"ח	מגורים א:	
	עפ"י המסומן בתשריט	2 + מבנה עליה לנג עד 25 מייל	1	45%	20	240	20	60	160	1	שטח מגווש מנימלי 330 מייל	מגורים א:	
	עפ"י המסומן בתשריט	2 + מבנה עליה לנג עד 25 מייל	1	45%	20	240	20	60	160	1	שטח מגווש מנימלי 330 מייל	מגורים א:	
	עפ"י המסומן בתשריט	2 + מבנה עליה לנג עד 25 מייל	1	45%	20	240	20	60	160	1	שטח מגווש מנימלי 330 מייל	מגורים א:	

התקן מס' 15.6

05 05-101

\* ראה סעיף 14.א.2(א)3

טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה (המשד):

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	היקפי בניה מירביים במ"ר במגורש						שטח מותר שטח מותר	מספר בניין (המשד)																							
				מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה																									
בנה ביתך (המשד)	5061 5062 5067 5069 5078 5079 5080 5081 5082 5083 5094 5095	שטח מגרש 330 מ"ר שטח מותר 401 מ"ר	1							1	45%	20	240	20	60	160	סה"כ (עיקרי + שרות)	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה											
				מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה								מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה	מס' יחידה							
				248	21	62	165	20	21								62	165	248	21	62	165	20	21	62	165	248	21	62	165	20	21	62	165
				272	25	67	180	20	25								67	180	272	25	67	180	20	25	67	180	272	25	67	180	20	25	67	180
				241	20	60	161	21	20								60	161	241	20	60	161	21	20	60	161	241	20	60	161	21	20	60	161
				245	21	61	163	20	21								61	163	245	21	61	163	20	21	61	163	245	21	61	163	20	21	61	163
				241	20	60	161	33	20								60	161	241	20	60	161	33	20	60	161	241	20	60	161	33	20	60	161
				326	33	80	213	32	33								80	213	326	33	80	213	32	33	80	213	326	33	80	213	32	33	80	213
				316	32	77	207	30	32								77	207	316	32	77	207	30	32	77	207	316	32	77	207	30	32	77	207
				306	30	75	201	27	30								75	201	306	30	75	201	27	30	75	201	306	30	75	201	27	30	75	201
				285	27	70	188	24	27								70	188	285	27	70	188	24	27	70	188	285	27	70	188	24	27	70	188
				266	24	66	176	23	24								66	176	266	24	66	176	23	24	66	176	266	24	66	176	23	24	66	176
				264	23	65	174	33	23								65	174	264	23	65	174	33	23	65	174	264	23	65	174	33	23	65	174
327	33	80	214	36	33	80	214	327	33	80	214	36	33	80	214	327	33	80	214	36	33	80	214											
342	36	83	223	35	36	83	223	342	36	83	223	35	36	83	223	342	36	83	223	35	36	83	223											
335	35	82	218	29	35	82	218	335	35	82	218	29	35	82	218	335	35	82	218	29	35	82	218											
298	29	73	196	1	29	73	196	298	29	73	196	1	29	73	196	298	29	73	196	1	29	73	196											

מס' מגרש  
מס' יחידה  
0

מס' יחידה  
88  
מס' מגרש  
15



טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בנייה (המשד):

קווי בניין	מספר קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	שטח לכל מקום חניה מקורה במי"ר	היקפי בנייה מירביים ב- % במגרש				מספר וחזרות במגרש	שטח מגרש במי"ר	מס' מגרש	אזור	
				סח"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שרות	מטרות מעל הקרקע	מטרות עיקריות מעל הקרקע					
עפ"י תמלול בתשרי	2 + מבנה עליון לגג עד 25 מטר	1	45%	20	306	30	75	201	1	503	5043	בנה ביתך (המשד)
					277	26	68	183		457	5044	
					262	23	65	174		434	5045	
					272	25	67	180		449	5046	
					284	27	70	187		468	5047	
					265	24	66	175		438	5048	
					285	27	70	188		470	5049	
					262	23	65	174		435	5050	
					279	26	69	184		461	5051	
					263	24	65	174		436	5052	
					267	24	66	177		442	5053	
					265	24	66	175		438	5054	
					305	30	75	200		500	5055	
					299	29	74	196		491	5056	
259	23	64	172	430	5058							
259	23	64	172	430	5058							
300	29	74	197	492	5064							
304	30	75	199	498	5065							
287	27	71	189	472	5066							
282	26	70	186	464	5068							
273	25	68	180	451	5070							
280	26	69	185	463	5071							
267	24	66	177	443	5072							
287	27	71	189	472	5073							
306	30	75	201	503	5074							
247	21	62	164	411	5075							
247	21	62	164	411	5076							
301	29	74	198	495	5077							

התאמת  
15.6.98

05  
תשרי

## טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בניה (המשך):


אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	היקפי בניה מירביים במ"ר במגוון				שטח מכלל מקום חניה מקורה במ"ר	תכנית שטח מירבית	מספר קומות מירבי		קווי בניין
				מטרות מעל הקרקע	מטרות שטות	מטרות מעל הקרקע	מטרות שטות			מעל הקרקע	מתחת הקרקע	
בנה ביתך (המשך)	5084	413	1	165	62	21	248	20	4596	1	עפ"י המסומן בתשריט	קווי בניין
	5085	411		164	62	21	247					
	5086	436		174	65	24	263					
	5087	442		177	66	24	267					
	5088	414		166	62	21	249					
	5090	527		211	79	33	323					
	5091	514		206	77	31	314					
	5092	476		190	71	28	289					
	5093	401		160	60	20	240					
	5096	470		188	70	27	285					
	5097	434		174	65	23	262					
	5098	582		233	87	38	358					
	5099	497		199	74	30	303					
5100	401		160	60	20	240						
5101	423		169	63	22	254						
5102	438		175	66	24	265						
5103	403		161	60	20	241						
5104	478		191	72	28	291						
5105	449		180	67	25	272						
5106	513		205	77	31	313						
5107	454		182	68	25	275						
5108	732		293	110	53	456						
5109	601		240	90	40	370						
			88									
			215									

העתק משט"ר  
15.6.08

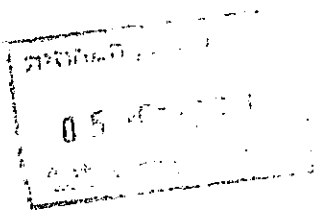


## טבלת איזורים, שישושים ומגבלות בנייה (המשך):

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	היקפי בנייה מירביים באחוזים במגרש						שטח לכל מקום חניה מקוורט במ"ר	תכנית שטח מירבית	מספר קומות מירבי		קווי בניין		
				מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות (עיקרי + שדות)	מטרות	מטרות מעל מותרת							
שטח לבנייה ציבורי	5901	שטח מגרש מניימלי 500 מ"ר		מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)	55%	100%	30%	1	3 + קומה טכנית עד 25% משטח קומה 3.	עפ"י המסומן בתשריט			
	עד 5910			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)	5%	10%	100%	1		קדמי צדדי אחורי			
מתקנים הנדסיים	5401	שטח מגרש מניימלי 30 מ"ר		מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)			100%	-		0	0	0	
	עד 5413			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
שטח ציבורי מותר	5802	שטח מגרש מניימלי 300 מ"ר		מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)	3%			1		4.0	4.0	עפ"י המסומן בתשריט	
	5803			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)				1					
שטח ציבורי מותר	5804			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
	5805			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
	5806			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
	5807			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
	5808			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
שטח ציבורי מותר	5809			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
	5812			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
	עד 5819			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
שטח ציבורי מותר	5825			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
	5835			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
	5847			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
שטח ציבורי מותר	5850			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									
	5851			מטרות עיקריות	מעל מותרת	מטרות שדות	מטרות מעל (עיקרי + שדות)									

  
 15.6.98  
 משרד המגורים

05-50-50



העתק משדורי  
15.6.97

16. 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. באזורי 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 במגרשים, מתחת לבניינים ובמרחב שבין בניינים, מתחת למגרשי חנייה עיליים.
- ה. 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. במגרשי חניה עילית, הבנויים על חניה מקורה, יובטחו האמצעים לנטיעת עצים, במרווחים של 3 כלי רכב, למניעת משטחי חניה חשופים מירק וצל.
- ו. שטחי החניה במגרשים יפורטו בתכניות שיוך חניה כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1: 500 שיוגשו לאישור הועדה המקומית.

17. 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 לשביעות 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 בינוי ופיתוח:
- א) לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

העתק מסודר  
15.6.98

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

- (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.
- (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. **ניקוז:**

- תוכן תכנית מפורטת לניקוז, שתוגש לאישור רשות הניקוז. עבודות הניקוז בתחום התכנית תבוצענה עם ביצוע כל התשתיות לפני תחילת הבניה.

- 1. מהנדס העיר ואו מי שהוסמך על ידו רשאים:
  - (1) לחייב, אם דרוש הדבר, לדעת מהנדס העיר, כתוצאה מתנאי תכנון ואו טופוגרפיה, מעבר של קווי תשתית עירוניים כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו', 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.

18. הוראות לאיכות סביבה ומניעת מטרדים:

- א. 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 מקומות חניה, יחויבו 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, יחויבו 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 מצויד בניה) 1979.

19. נכים:

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. שלבי ביצוע:

- א. תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מ- 3 שנים מיום אישורה.
- ב. סיום עבודות הפיתוח הכלליות של האתר יחשב כתחילת ביצוע התכנית.

משרד המשפטים  
 05-05-001  
 00000000

21. חתימות:

*Handwritten signature*  
 העתק משרדי  
 15.6.98

*Handwritten signature*  
 מ.א.א. (א.ה.מ.א.) ז.א.א. ז.א.א.  
 היום: מבני תעשייה בע"מ

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים

רחוב מי-נפתוח 34/א, ירושלים 95863

טל. 02-5378077 פקס. 02-5378099

*Handwritten signature*

המתכנן: א. רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים

98. 11. 98

תאריך:

סימול: 104ntak3