

שנת התכנון המחוזית
1999 = 08 = 6 ח
~~מחוז הדרום~~

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 5 / 02 / 102 / 33 א'

יוני 1997
עדכון יולי 1997
עדכון ינואר 1998

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מס' התכנית מס. 5/02/102/33 א'
המנהל המחוזי לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3/5/99 לאשר את התכנית.
מנהל המחוז
מנהל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 5/02/102/33 א'
מורסמה בילקיש הפורסומים מס.
מיום

מס' 5-10-1000

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 5 / 02 / 102 / 33 א'

יוני 1997
עדכון יולי 1997
עדכון ינואר 1998

6 -

- התכנית מחולקת למתחמים שלגבי מרביתם נדרש להכין תכניות בינוי לביצוע. המתחמים נחלקים למגרשים הניתנים לשיווק ופיתוח באופן מדורג ומתואם לפי מנות ביצוע.

- שטחים פתוחים במגרשים הגובלים במפלס הרחוב, באזורים בהם קיימת חזית מסחרית בקומת הקרקע או מיועדים למשרדים, מוסדות ומבני ציבור, יפותחו ע"י היזמים במשולב עם המדרכות והרחבות הציבוריות תוך מתן זיקת הנאה בהם להולכי רגל.

- בין יתר שטחי הבנייה העיקריים של התכנית :

למסחר : כ - 28,400 מ"ר.

למשרדים : כ - 62,120 מ"ר.

למגורים : כ - 1440 יח"ד.

למגורי סטודנטים 180 יח"ד

שטחי הבניה הנ"ל אינם כוללים את השטח "משולב מיוחד" (שרותים רפואיים, משרדים, מסחר ומלונאות מרפא). אשר ההתפלגות המדויקת של היעודים השונים שבו תיקבע במועד מאוחר יותר.

מבוא לתכנית שד' הנשיאים

התכנית המוצעת מתייחסת לפיתוח ציר שד' הנשיאים שהוא רחובה הראשי של באר שבע, מאזור המבואה הצפונית לאוניברסיטת בן גוריון עד וכולל צומת המשתררים ומיתחם העירייה בדרום.

ממזרח לציר שד' הנשיאים נכללים השטחים הפנויים במיתחם האוניברסיטה, בבית החולים סורוקה, וכן שטחים הגובלים במכון הנגב.

את גבול התכנון המערבי יוצרים בתי המגורים של רובע ד', מגדלי שו"פ (בבניה) ומיתחם הספרייה והקונסרבטוריון.

אפיונו של אזור התכנון בהיותו בעת ובעונה אחת טבורה של העיר, ציר הנושא עליו את האוניברסיטה, מיתחם העירייה ובית החולים, ומשופע בשטחים פנויים, בלתי מפותחים, המשדרים תחושת מידבר והזנחה.

התכנית המוצעת מציגה מסגרת תכנונית לפיתוח מרחבי של ציר שד' הנשיאים למטרות של מרכז עסקים, משרדים ומסחר, שכי מגורים יוקרתיות, מרכז התרבות העירוני ופיתוח מיתחם העירייה כמרכז אזרחי.

ציר שד' הנשיאים יוסט מזרחה על מנת לקבל מנת תכנון בעלת עומק פיתוח אורבאני בחלק המערבי ובסמיכות למרכז התרבות העירוני.

הדרך תורחב, יוקצו בה נתיבים מיוחדים לתחבורה הציבורית, ומדרכות רחבות להולכי רגל המאפשרות נטיעות עצים וקבלת אופי של שדרות מצלות לכל האורך.

הבנייה המוצעת לאורך שד' הנשיאים, מאופיינת כבניה גבוהה (7 עד 24 קומות) כאשר קומות הקרקע מסחריות, ציבוריות או מוסדיות.

אופי הבנייה: מתחמי המגורים מפנים חזות המשכית בנויה לרחוב וחללים פתוחים לחצרות פנימיות.

- מפגשים של בניני ציבור, מגורים, מסחר ומשרדים, יוצרים את כיכר התאטרון וכיכרות מתחם העירייה.
- איים ירוקים בין מתחמים במפגשי דרכים מהווים אתנחתא עירונית עם אפשרות להינפשות.
- בחזית האוניברסיטה הפונה לשד' הנשיאים מומלץ למקם תפקודים אוניברסיטאים "עם הפנים לעיר", כמו: מוזיאון המדע, אולמות כינוסים וכד'.
- בחזית בית החולים - מוצע להקים מבנים לשימושים התואמים זיקת מרפא, כמו: בתי רופאים, מרפאות, ארוח, משרדים ומסחר, עם שימוש אינטנסיבי לחינוכים בק' הקרקע ובמרתפים, וזאת ע"מ לעודד בניה ופיתוח על הציר.
- אזור מיתחם העירייה מאורגן בזיקה לגן הציבורי, בדרומו כיכר מרכזית מבונה הנמצאת בזיקה פתוחה צפונה אל כיכר התאטרון שמעבר לצומת.
- החניה בתחום התכנית היא חניה תת קרקעית עפ"י תקן משופר התואם פיתוח אינטנסיבי עכשוי ומותירה את פני השטח לפיתוח סביבתי עשיר.

מס' ת.ת. 6
מס' ת.ת. 6
מס' ת.ת. 6

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 5 / 02 / 102 / 33 א'

יוני 1997
עדכון יולי 1997
עדכון ינואר 1998

מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית מתאר מס' 5 / 02 / 102 / 33 א'

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא : תכנית מתאר 5 / 02 / 102 / 33 א' שדרות הנשיאים
צפון, שינוי לתכניות מפורטות :
; 3/121/03/5 ; 1/124/03/5 ; (ד' 629) 124/03/5 ; 13/151/03/5
; 104/108/03/5 ; (4/02/1) 163/03/5 ; 5/169/03/5 ; 158/03/5 / א'
; 19/103/03/5 ; 50/107/03/5 ; 14/126/03/5 ; 16/126/03/5 ; 102/02/5
; (4/02/2) 169/03/5 ; 23/108/03/5 ; (ד' 569) 133/03/5 ; 36/103/03/5
א' 42/102/02/5 , 15/151/03/5

(להלן "התכנית").

2. חלות וגבולות התכנית : תכנית זו חלה על כל שטח הקרקע המותחם בתשריט

התכנית בקו כחול כהה.

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

עיר : באר שבע

גושים וחלקות :

גוש : 38016 ; חלקות 7,6,5,4

גוש : 38056 (חלק).

גוש : 38070 ; חלקות : 113,107,106,103.

חלקי חלקות : 104.

גוש : 38072 ; חלקות : 126.

גוש : 38074 ; חלקות : 77,76,28,56,5,58.

חלקי חלקות : 29,66,75,67,57

גוש : 38075 ; חלקות : 56,43.

חלקי חלקות : 67,65,51,60,57.

גוש : 38113 ; חלקות : 5,4,3,2.

(רישום) חלקי חלקות : 6,1.

גוש : 38126 ; (חלק).

גוש : 38129 ; חלקי חלקות : 101,102.

גוש : 38045 ; (חלק).

מס' תכנית: 417.10
מס' דונם: 6
מס' יוזם: 6

- 3. שטח התכנית: כ - 417.10 דונם.
- 4. יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון והועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר שבע.
- 5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, חב' ר.מ.ט., בי"ח סורוקה, חב' שיכון ופיתוח.
- 6. עורך התכנית: כ"ץ אדריכלים ומתכנני ערים
קלמן כ"ץ אדריכל (מס' רשיון 4291)
ירון כ"ץ אדריכל (מס' רשיון 40077)
רח' מקדולנד 12 ר"ג
טל': 03-7511951 פקס: 03-7512755
- 7. מסמכי התכנית: א. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250

(להלן: "התשריט")

- ב. 2 תשריטי בינוי מנחה :
תשריט מס' 1 : בק.נ.מ 1:1250 המחייב בהגדרת קוי הבנין ומספר הקומות המירבי בכל המגרשים.
תשריט מס' 2 : בק.נ.מ 1:500, 1:000, המפרט הנחיות ארכיטקטוניות למגרשים: 959,960,949 ומיתחם העירייה.

(להלן: "נספח הבינוי").

- ג. 20 דפי הוראות בכתב

(להלן "התקנון")

- ד. תשריט תנועה מנחה ולא מחייב בק.נ.מ 1:2500 עם ציון חתכי הדרכים.

(להלן "נספח התנועה").

- ה. טבלאות איזון.

(להלן: "טבלאות איזון").

התשריט, נספח הבינוי, התקנון, נספח התנועה והטבלאות האיזון מהווים יחדיו את התכנית.

8. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר באר שבע על תיקוניה ולתוכניות מפורטות מס' : 13/151/03/5 ; 124/03/5 (124/03/5) ; 3/121/03/5 ; 158/03/5 /א1 ; 1/124/03/5 ; 5/169/03/5 ; 163/03/5 (4/02/1) ; 16/126/03/5 ; 102/02/5 ; 14/126/03/5 ; 104/108/03/5 ; 19/103/03/5 ; 36/103/03/5 ; 133/03/5 (ד' 569) ; 50/107/03/5 ; 23/108/03/5 ; 169/03/5 (4/02/2) ; 15/151/03/5 ; 102/02/5 / א' 42 , בשטחים הכלולים בתחום תכנית זו.

9. מטרת התכנית : א. יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח ציר שדרות הנשיאים והאזורים שמשני צידי הציר למטרות של מרכז עסקים, משרדים ומסחר, אזור משולב של אירוח ושירותי בריאות, שכונות מגורים, מגורי סטודנטים, מרכז תרבות עירוני.

ב. יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מתחם העירייה, לתוספת בנייה של משרדים, מסחר, מגורים, חניונים תת-קרקעיים ושצ"פ.

כל זאת ע"י שינוי ייעודי קרקע קיימים, וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה, ושינוי תקן חניה תכנית מתאר באר שבע.

10. הציונים בתשריט : כסימונם בתשריט ותיאורם במקרא.

11. רשימת התכליות :

- 11.1 אזור מסחרי : (מגרשים : 960,959,953,951,949,217) התכליות המותרות : מסחר קמעונאי, בתי קפה, שירותים אישיים, מסעדות, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט, בתי שעשועים, משרדים, אולמות כינוסים.
- 11.1.1 שטחי שירות על - קרקעיים : מעברים מקורים, סטווים, מבואות, מקלטים ומחסות, מחסנים, שירותים טכניים, ח' מדרגות ומעליות.
- 11.1.2 שטחי שירות תת - קרקעיים : שירותים טכניים, אחסנה לשטחים העיקריים, חניונים, דרכים, מקלטים ומחסות.

- 11.1.3 פיתוח השטח שעל פני הקרקע מקו חזיתות מסחריות ועד גבול המגרשים:
שטחים אלה, בין פתוחים ובין מקורים כסטווים, ירוצפו ויגוננו לשימוש הולכי רגל בכל היקף המבנה עד המדרכות הגובלות ולפי תכנית פיתוח שתאושר בכפיפה אחת עם מתן היתר הבנייה ובתיאום עם דרישות מהנדס העיר.
- 11.1.4 נספח בינוי מחייב כתנאי להיתר בניה: למגרשים 960, 959 כמתחם אחד, למגרש 949, ולמגרש 217 ביחד עם מגרשים 17, 24, יחייבו ההוראות כמצוין בנספח הבינוי כתנאי למתן היתר בנייה.
- 11.1.5 תכנית בינוי לביצוע - ראה סעיף 13 להלן.
- 11.2 אזור מגורים מיוחד: (מגרשים: 208, 201, 213). תכליות מותרות: מגורים בבניינים בני 8 קומות עד 20 קומות, מעל קומה מסחרית או שתי קומות מסחריות (מסחר ומשרדים) ללא קומת עמודים מפולשת.
- תותר בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע במקומות שצוינו בתשריט, לשימוש של חנויות, בתי קפה ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאמנים וקליניקות פרטיות.
- כמו כן תותר בניית מועדונים, בריכות שחיה ואולמות ספורט בקומות המרתפים.
- במגרשים: 208 : 209 : 210: במבנים המוצבים לאורך שד' הנשיאים, תותר בניית קומת משרדים מעל הקומה המסחרית, כמפורט בטבלת הזכויות והגבלות הבניה. ניתן יהיה לשנות את היחס בין השטחים המיועדים למסחר ולמשרדים ע"י ניווד של מקסימום 20% משטח מסחר עיקרי, למשרדים עיקרי, בתחום כל מגרש, וכן לבנות גני ילדים במפלס קומה זו במגרשים: 208, 210.
- 11.2.1 שטחי שירות על - קרקעיים: מעברים מקורים, סטווים, מבואות, ח' מדרגות ומעליות, מקלטים ומחסות, מחסנים, שירותים טכניים.
- 11.2.2 שטחי שירות תת - קרקעיים: שירותים טכניים, מחסנים לדיירים, מקלטים ומחסות, חניונים.
- 11.2.3 כניסות לבתי המגורים: הכניסות לבתי המגורים תהיינה מופרדות מהשימושים המסחריים שבקומת הקרקע.
- 11.2.4 פיתוח השטח שעל פני הקרקע מקו חזיתות מסחריות ועד גבול המגרשים: שטחים אלה, בין פתוחים ובין מקורים כסטווים, ירוצפו ויגוננו לשימוש הולכי רגל בכל היקף המבנה, עד המדרכות הגובלות ולפי תכנית פיתוח שתאושר בכפיפה אחת עם מתן היתר הבנייה ובתיאום עם דרישות מהנדס העיר.
- 11.2.5 שטח פרטי פתוח במרכז מגרשים: 208 : 209 : 210: במרכזו של כל מבן מגורים בכל אחד מהמגרשים הנ"ל, יהיה שטח פרטי פתוח ובזיקה המשכית פתוחה לכיוון המבן הסמוך אליו. ראה פרוט לגבי שפ"פ בסעיף 11.11 להלן.

- 11.2.6 תכנית בינוי לביצוע: ראה סעיף 13 להלן.
- 11.3 אזור משולב מיוחד לשירותים רפואיים, משרדים ומלונאות מרפא: (מגרש 214).
 התכליות המותרות: מרפאות, חדרי אשפוז, מלונאות, חנויות, בתי קפה, מסעדות ומשרדים, וכן תחנת תדלוק בקצה הדרומי של המגרש.
- 11.3.1 שטחי שירות על - קרקעיים: מבואות, מעברים מקורים, סטווים, מחסנים שירותים טכניים, ח' מדרגות ומעליות, מחסות ומקלטים.
- 11.3.2 שטחי שירות תת - קרקעיים: מחסנים, מחסות ומקלטים, שירותים טכניים, חניונים.
- 11.3.3 חנייה: תותר חנייה על - קרקעית לשימוש בית החולים. החניות הנדרשות עבור השימושים באזור המשולב תהיינה תת - קרקעיות.
- 11.3.4 חלוקה למגרשים: חלוקה למגרשי בנייה, והתפלגות זכויות הבנייה לשטחים עיקריים ושטחי שרות המוגדרות במגרשים השונים, תיעשה עפ"י תכנית מפורטת שתוכן לכלל האזור המשולב המיוחד, ותכלול הנחיות עיצוביות לתחנת התדלוק תוגש תכנית מפורטת נפרדת וע"פ דרישות תמ"א 18.
- 11.4 אזור מיוחד, משולב, (למסחר, משרדים ומגורי סטודנטים): מגרשים: (206, 207) התכליות המותרות: משרדים ומסחר וקמפוס למגורי סטודנטים. ולפי טבלת זכויות והגבלות בנייה למגרשים 206, 207.
- ניתן יהיה לשנות את היחס בין השימושים בעת הגשת תכנית בינוי לביצוע לאישור הועדה המקומית, ובלבד שהשימוש המבוקש לכל אחד מן היעודים לא יגדל מ - 75% ולא יפחת מ - 25% מכלל השטח העיקרי המותר לבנייה בכל מגרש. דרישות החניה יותאמו בהתאם לתקן הבנייה התואם את השימוש המבוקש. תובטח רצועת מעבר לתשתית עירונית ברוחב 6 מ' לאורך הגבול המשותף בין המגרשים (3 מ' מכל צד).
- 11.4.1 שטחי שירות על פני הקרקע: מבואות, מעברים מקורים, סטווים, ח' מדרגות ומעליות, מחסות ומקלטים, שירותים טכניים, כניסות לחניונים.
- 11.4.2 שטחי שירות מתחת לפני הקרקע: אחסנה, מקלטים ומחסות, שירותים טכניים, חניונים.
- 11.4.3 בינוי לביצוע: ראה סעיף 13 להלן.
- 11.5 אזור משולב (למגורים מיוחד, משרדים ומסחר): מגרשים: (954, 955, 957).
התכליות המותרות: מגורים מיוחד, דיור מוגן, משרדים מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מסעדות, בתי קפה, מועדונים חברתיים, מועדוני ספורט ואולמות בידור. במגרשים מס' 954, 955 יותרו בנוסף לני"ל תכליות לגני ילדים ומעונות ילדים מעל הקומות המסחריות.

11.5.1 שטחי שירות מעל פני הקרקע: מבואות, מעברים מקורים, סטווים, ח' מדרגות ומעליות, מחסות ומקלטים, שירותים טכניים, מזרקות, פרגולות, אחסנה לדיירים.

11.5.2 שטחי שירות מתחת לפני הקרקע: אחסנה, מקלטים, מחסות, שירותים טכניים, חניונים.

11.5.3 פיתוח השטח שעל פני הקרקע מקו חזיתות מסחריות ועד גבול המגרשים: שטחים אלו, בין פתוחים ובין מקורים כסטווים, ירוצפו ויגוננו לשימוש הולכי רגל בכל היקף, המבנה, כולל המדרכות הגובלות ולפי תכנית פיתוח שתאושר בכפיפה אחת עם מתן היתר הבנייה ובתיאום עם דרישות מהנדס העיר.

11.5.4 למגרש משולב מס' 957: המגרש מחולק לתת מגרשים א', ב', ג'.

מגרש א': מיועד לבניית בית מגורים - 18 קומות מעל ק' קרקע.

החניה תהיה במפלסים תת קרקעיים.

מגרש ב': כולל את המבנים הקיימים למגורים מסחר ומשרדים. תותר תוספת

בניית 5 קומות משרדים מעל אגף קיים כמצוין בנספח הבינוי. תותר

חניה על קרקעית לכלל השימושים הקיימים בפועל בתחום המגרש.

תותר הקמת חניונים נוספים תת קרקעיים מתחת לשטחים פנויים

בתחום המגרש.

מגרש ג': מיועד לבניית בתי מגורים בני 17 קומות מעל שתי קומות מסחריות. כל

שטחי החניה יהיו במפלסים תת קרקעיים.

יובטחו זכויות מעבר הדדיות בדרך של רישום זיקות הנאה ולהולכי רגל

ולכלי רכב בין שלושת המגרשים, בינם לבין עצמם ולטובת הציבור הרחב.

המעברים הנ"ל יקבעו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית

כמצוין בסעיף 13 להלן.

11.6 שטח לבנייני ציבור: (מגרשים 941-944, 946, 948, 961, 962). התכליות המותרות: מבני

ציבור כמו מוסדות חינוך, מועדונים ציבוריים, גני ילדים, מעונות יום, ספריות, מוזיאונים,

קונסרבטוריון, בתי תיאטרון, אולמות ציבוריים, עירייה, יד לבנים, משרדים עירוניים

וכיו"ב.

11.7 שטח ציבורי פתוח: התכליות המותרות: נטיעת חורשות ושדירות, גינון ריצוף, לרבות

התקנת ספסלים, מזרקות ופרגולות, וכן מעבר תשתיות עירוניות.

11.7.1 לא תותר בניית חניה תת - קרקעית פרטית או ציבורית, מתחת לשצ"פ, להוציא מגרשים

שצוין במפורש לגביהם היתר לחנייה תת - קרקעית, ופירוט תנאים באשר לבניית החניה.

11.7.2 תותר בניית תאי מיתוג חשמליים תת קרקעיים, תחנות חשמל תת - קרקעיות במידות 5מ'

X 10מ', עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית, ובתנאי שישולבו באין מפריע עם

הפיתוח והגינון העילי של השטח.

- 11.8 שצ"פ משולב בחנייה תת - קרקעית ציבורית: (מגרשים: 24,17). התכליות המותרות: חניון
 ציבורי תת - קרקעי ומעליו שטח ציבורי פתוח, ככיכר עירונית, גן ציבורי וכד'. הגישה
 לחניונים במגרשים 24,17 תהיה מדרך מס' 12 ומס' 18.
 גישת רכב חירום ותאפשר מצפון ומדרום למגרש מס' 943.
 נספח הבינוי מחייב בכל הקשור לפירוט שבו לגבי פיתוח מגרשים 24,17 בכפיפה אחת עם
 מגרש 217.
- 11.9 במגרש: 24 יובטחו בתי גידול לעצים בוגרים בעומק של 1.5 מ' מפני הקרקע/כיכר הסופיים.
שטח לתחנת דלק מדרגה א': (מגרש מס' 956). התכליות המותרות: הקמת איי תדלוק,
 וגגון בשטח 450 מ"ר לקירוי אזור איי התדלוק. וכן: משרד, מחסן, מלתחה לעובדים,
 ושירותים לציבור, ובסה"כ 70 מ"ר.
- 11.10 דרך משולבת: דרך המשמשת לתנועת הולכי רגל, לחנייה ולתנועת רכב, בשילוב ריצוף גינון
 ותאורה.
- 11.11 שטח פרטי פתוח: (מגרשים: 33, 57, א' 208, א' 209, א' 210) התכליות המותרות: גינון, נטיעות, ריצוף רחבות ושבילים להולכי רגל, ריהוט גן
 ומתקני משחקים, הוראות מיוחדות בנוסף לתכליות דלעיל: למגרש 57 א' = יותר
 שימוש חניה משולבת לדיירי הבתים הגובלים מצפון ומזרח.
 במגרשים 208 א', 209 א', 210 א', המיועדים כש.פ.פ. בתוך מגרשים למגורים
 מיוחד תותר הקמות חניונים תת קרקעיים לשימוש כלל הדיירים לשטחי המסחר ושטחי
 המשרדים שבמגרש. ובלבד שפני השטח העליונים ישארו לפיתוח גנני. יובטחו בתי גידול
 לעצים בוגרים בעומק של 1.5 מ' לפחות, מפני השטח העליונים.
- 11.12 שביל להולכי רגל: מיועד למעבר הולכי רגל, ניקוזים ותשתיות ציבוריות. לא תותר כל
 בניה, לבד ממיתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב וגן.
12. הפקעות לצרכי ציבור: כל השטחים המיועדים בתכנית לדרכים, דרכים משולבות, שטח
 ציבורי פתוח ומבני ציבור, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון
 והבנייה תשכ"ה 1965 סעיפים: 188 א'-ב'.

13. תכנית בינוי לביצוע: למגרש 957 ולקבוצות המגרשים: (206+207); (955+954+953); (208+209+210); (211+212+213); תוכן תכנית בינוי לביצוע. התכנית תוכן לכל קבוצת מגרשים בנפרד, תוגש לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול את סימון המגרשים בגודלם המדויק, את מפלסי הבנייה העיקריים והשימוש בהם, את החניונים, את סימון השטחים הפתוחים ושטחי השצ"פ, והנחיות באשר לאופי העיצוב של הזיתות ושטחים שבשימוש הציבור, לרבות ציון מדויק של אזורים שבהם תירשם זיקת הנאה לציבור לשימוש הולכי רגל ו/או תנועת רכב בדרכים עיליות או תת - קרקעיות.
14. רישום זיקות הנאה לטובת הציבור:
 14.1 במגרשים מס': 206, 201, 211, 214, 217, 218, 219, 251, 253, 257, 259, 260 זכות מעבר לציבור, להולכי רגל ואו לכלי רכב, ומעל דרך מס' 1: זכות מעבר בגשר להולכי רגל.
 14.2 זכויות המעבר לציבור במגרשים, תהיינה ע"פ המסומן בתשריט ו/או בתכנית בינוי לביצוע ו/או בבקשה להיתר בניה.
 14.3 זכויות המעבר לציבור יעוגנו על ידי רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.
15. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף 125 סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
16. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר: עקרונות העיצוב האדריכלי יהיו עפ"י הוראות תכנית הבינוי לביצוע.
 חומרי הגמר לחזיתות המבנים יהיו ע"י ציפוי לוחות אבן מסותת, גרניט או קירות מסך מאלומיניום וזכוכית או שילוב של הנ"ל.
17. תנאים למתן היתרי בנייה:
 הוועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתרי בנייה בתנאים הבאים:
 א. לכל המגרשים שבהם לא נדרשה תכנית בינוי לביצוע יינתנו היתרי בנייה עפ"י טבלת האזורים ומגבלות הבנייה שבתכנית זו.
 ב. עפ"י תכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל קבוצת המגרשים שבה נמצא המגרש נשוא ההיתר.
 ג. היתרי הבניה לשכונות המגורים ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 ד. ע"פ תכנית מפורטת נפרדת העומדת בדרישות תמ"א 18 והנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 ה. הצגת פתרון אקוסטי לפתחים בבנייני המגורים שלאורך שד' הנשיאים.
 ו. יש להגיש תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור הרשויות לתמורה.

ז. בתאום הגבלות זמניות לגובה מבנים בסמוך למינחת המסוקים הקיים בבי"ח סורוקה, כדקלמן: כל עוד המינחת מצוי במקומו הנוכחי, גובה החלק הבולט ביותר בבניין לא יעבור את הגובה כמפורט:

גובה מקסימלי מעל פני הים	מגרש
293 מ'	214 - בחלק המגרש הצפוני 3 מבנים מול המינחת הקיים
306 מ'	959
306 מ'	960
306 מ'	961
330 מ'	957 א'
310 מ'	957 ג'

ח. התכנית מצויה בתחום מעבר קרן תקשורת צה"לית. כתוצאה מכך, גובה הבנייה המקסימלי במגרש 959, לאחר הזזת המינחת, לא יעבור 318.5 מ' מעל פני הים כל עוד לא שונה גובה הקרן הנ"ל. הבניה מעל גובה זה - מחייבת את אישור צה"ל.
ט. למגרשים: 207,206, במידה והיתר הבניה המבוקש הינו למגורי סטודנטים יחולו ההגדרות הבאות:

א) "מגורי סטודנטים": מגורים שבהם בכל יחידת דיור מתגורר לפחות סטודנט אחד.

ב) כל שימוש אחר, ובכלל זה שימוש למגורים שאינו מגורי סטודנטים מהווה שימוש חורג.

18. שירותים הנדסיים:

- 18.1 ניקוז המבנים והמגרשים: יהיה באישור מהנדס העיר, ובתאום עם רשות הניקוז.
- 18.2 מובל ניקוז קיים: באזורי בינוי המתוכננים על תווי המוביל הקיים, תיזדרש חפירה וסילוק המובל הקיים מתחום הבנייה המתוכנן. באזורים שאינם מתוכננים לבניה ניתן להסתפק בסתימת ואיטום המובל הקיים. ובתאום עם רשות הניקוז.
- 18.3 תחנות פנימיות עבור חברת החשמל וחדרי בזק: בכל בניין, בין אם הוא בניין מגורים ובין אם ייעודו מסחרי או ציבורי, יוקצה במרתף שטח במידות: 5מ' x 10מ' עבור תחנה פנימית של חב' החשמל, ושטח במידות 4מ' x 4מ' עבור חב' בזק. שטחים אלו יחושבו כשטחי שרות, ויבואו במניין שטחי השרות התת - קרקעיים המותרים לבניה. הגדרת שטחי תחנות החשמל וחדרי הבזק תיעשה בשלב הגשה להיתר בנייה, ובתיאום עם חב' החשמל וחב' הבזק. ביטול הצורך בשטחי בנייה

אלו ייעשה עפ"י אישור מפורש בכתב מחב' החשמל ומחב' בזק בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

- 18.4 ביוב : כל מבנה שייבנה בתחום תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שייקבעו ע"י מהנדס העיר, ובתאום עם משרד הבריאות.
- 18.5 אספקת המים : תהיה מרשת המים העירונית, תוך הבטחת לחץ מים נאות לקומות עליונות.
- 18.6 רשת קווי החשמל, תאורת רחובות, כבלי טלפון ותקשורת : יהיו תת - קרקעיים, ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
19. רישום זכות מעבר לרשת תשתית עירונית : בשטח תכנית זו יהיו בעלי קרקע או בנין או בעלי הזכות בהם, חייבים לאפשר מעבר בתחום נכסיהם לרשת תשתית עירונית. מקלטים ומרתבים מוגנים : יהיו בהתאם לדרישות הג"א.
20. אנטנות : תותר הקמת אנטנות מרכזיות בלבד ובאישור מת"א.
21. חנייה : החנייה לכל אחד מהשימושים תהיה לפי תקן החנייה המפורט לתכנית זו, ומצורף להלן (דף 17), ותקן מקומות חניה ארצי תשמ"ג (1983). בכל מקרה של שינוי בין הוראות תקן תכנית זו ותקן חניה ארצי - יגברו הוראות תקן חניה המפורט לתכנית זו.
- באשר לתקן החניה למגורים, רשאי מהנדס העיר ע"פ שיקול דעתו לאשר תקן חניה ע"פ תקן החניה הנוהג שיאושר מעת לעת לעיר באר-שבע. לשימושים במבנים קיימים, יהיה תקן החניה לפי תכנית מתאר באר שבע.
- החניות לשימושים השונים תהיינה בחניונים תת - קרקעיים בתחום המגרשים בקו בנין "0", ולפי שיפורט בתכנית בינוי לביצוע למגרשים שלגביהם נדרשת תכנית זו.
- באותם מגרשים שבהם קיימים מבנים וקיימת חנייה עילית לכלל השימושים הקיימים, יוקמו חניונים תת - קרקעיים אשר ישרתו את תוספת הבנייה המוצעת בלבד.
23. הבנייה במרתפים : הבנייה במרתפים תהיה עפ"י הוראות התכנית בכל הקשור לשטחי השירות והחניונים. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בנית שטחים עיקריים המיועדים למסחר, שירותים אישיים, מועדונים, אולמי ספורט בריכות שחיה וכד' בתחום המרתפים, במקום בקומות שמעל הקרקע, ובלבד שסך כל השימושים ליעודים אלה במגרש האמור לא יעלה על המותר כמפורט בטבלאות זכויות והגבלות הבנייה.
24. שלבי הביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים ממועד מתן תוקף לה.

6 -

טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב קיים

זכויות בניה			מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	הייעוד	מספר ת.ב.ע
סה"כ מ"ר	סה"כ %	% לקומה					
	80	40	2	2,180	1	מסחרי	19/103/03/5
	200	100	2	1,770	2	יד לבנים עירייה	
	280	70	4	4,750	3		
לפי אישור הועדה המקומית והמחוזית				1,776	123	תכנון מיוחד	23/108/03/5
ובהתאם לתכניות בינוי ואישור המקומית			" "	52,366		שטח לתכנון בעתיד	133/03/5 (569 ד')
לצרכים העתידיים של העיר			יעוד סופי למגרש יקבע בהתאם	4,865	13	שטח לתכנון בעתיד	104/108/03/5
ישמש למוסדות ציבור בלבד				10,496		בנייני ציבור	5/169/03/5
זכויות בניה לא יעלו על 55% קו בנין לשד' הנשיאים לא פחות מ- 68 מ' למעט חריג של פרגולת כניסה ראשית. קו בנין לרח' וינגייט לא פחות מ- 15 מ'			לפי נספח בינוי ולא יעלה על 10 ק'	56,197	חלק מחלקה 1	בנייני ציבור	1/158/03/5 א'

מספר ת.ב.ע	הייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' קומות	יח"ד לקומה
3/121/03/5	מגורים מיוחד	6	1,800	6 + ק' עמודים	24
124/03/5	דרך פרטית בתחום שטח למוסד ש.פ.פ		2,323		
			6,989		

הערות	מספר קומות	קווי בנין	תכנית מרבית מ"ר	סה"כ זכויות בניה במ"ר	זכויות בניה מרביות/מ"ר				שטח מ"ר	יעוד מגרש	מס' מגרש	מס' ת.ב.ע
					מיקום	מטרות עקריות	מטרות שרונות	חניה				
מרכז פדגוגי	2	לפי המסומן בתשריט	1,750	4,100	מעל הקרקע	3,200 *	500		3,890	שטח לבנייני ציבור	961	15/151/03/5
החניה ותחיה עילית	1				מזחנות לקרקע		400					
					מעל הקרקע	ש.פ.פ			16,881	ש.פ.פ.	1 (חלק)	36/103/03/5
ספריה	3	0 0 0	250	750	מעל הקרקע	3 x 90% 675	3 x 10% 75		250	שטח לבנייני ציבור	3	
תיאטרון	2	0 0 0	1680	3360	מעל הקרקע	2 x 90% 3024	2 x 10% 336		1680		4	
תיאטרון	3	כמסומן בתשריט	4000		מעל הקרקע	11,000	9000		8597		946	16/126/03/5
	2	"ס"		36,500	מזחנות לקרקע		1500					
ספריה וקונס'	2	לפי המסומן בתשריט	4100		מעל הקרקע	7400	800		9922	שטח לבנייני ציבור	947	
				9000	מזחנות לקרקע		800					
מוזיאון	3	כמסומן בתשריט			מעל הקרקע	5000	800		4425		948**	
	2	"ס"		14,600	מזחנות לקרקע		1500	500				
					חניה		6,800					

* במגרש 961 השטח למטרות עיקריות כולל שטח מסחרי (קפיטריה) בגודל 100 מ"ר.
 ** במגרש 948 השטח למטרות עיקריות כולל שטח מסחרי (קפיטריה, מזנון ותנות ספרים בגודל 150 מ"ר).

6

טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע 26.1

קוי בניין	תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים / מ"ר						מס' יח"ד	מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור		
		סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שרות			שטח עיקרי							השמוש	
			חניה תת קרקעית	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ במגרש	מעל הקרקע							
לפי נספח הבנוי	65	18400	7100	1000 250	2500 250	7300	6800 500	מגורים מסחר חניה	68	17 1 2	4300	201	מגורים מיוחד	
	50		48560	15000	1700 400	6600 700	24160	21900 1400 660 200	מגורים מסחר משרדים מועדונים וגן ילדים חניה	219	20-7 1 1 1 2	7003 ועוד ש.פ.פ. 1526		208 N208
	50	43450	14000	1500 300	5800 500 350 200	21000	19200 1000 800	מגורים מסחר משרדים מועדונים חניה	192	20-7 1 1 1 2	6381 ועוד ש.פ.פ. 1887	209 N209		
	50	43980	14000	1500 360	5800 650 260	21410	19200 1350 660 200	מגורים מסחר משרדים מועדונים וגן ילדים חניה	192	20-7 1 1 1 2	7049 ועוד ש.פ.פ. 1887	210 N210		
	50	18750	8500	850 100	1700 350	7250	6900 350	מגורים מסחר חניה	69	8-7 1 2	4979	211		
	50	18500	6500	1000	2600	8400	8400	מגורים חניה	84	8-7 2	4812	212		
	50	8900	3000	500	1200	4200	4200	מגורים חניה	42	8-7 2	2087	213		
	סה"כ יח"ד 866													
לפי נספח הבנוי	50	10810	1700	300	550		1250	מסחר ומשרדים	90	10-6	5355	206	מיוחד משולב למסחר משרדים ומגורי סטודנטים	
			1500	880	880	5000	3750	מגורי סטודנטים						
	1700	300	550		1250	מסחר ומשרדים	90	6	4812	207				
	1500	880	880	5000	3750	מגורי סטודנטים								
50	10810	3200					חניה		1					

מס' 100-00-05
 תחנת מדידה

טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע 26.2

קוי בנין	תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים/מ"ר						מס' יח"ד	מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור		
		סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שרות			שטח עיקרי							השמוש	
			חניה תת קרקעית	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ במגרש	מעל הקרקע							
לפי מספר הבינוי	70	4500	3000	1000		500	500	מסחר חניה *	-	1 2	2332	217	מסחרי	
	70	37500	17300	1200	1000	4500	13500	2000	11500	-	2 19 3	6355		949
	65	18500	7400	1000	200	2600	7300	300	7000	-	1 12 4	2593		951
	75	37200	16900	1100	900	4500	13800	1800	12000	-	2 17 3	6169		953
	65	24800	10200	1200	900	3300	9200	1200	8000	-	16-8 3	4092		** 959
	65	14600	6500	500	600	1800	5100	600	4500	-	8 3	2500		*** 960

* גישה לחניה במגרש 217 מחניון ציבורי במגרש מס' 17 .

** מגרש 959 - הגבלות זמניות לגובה מבנים - ראה סעיף 17 / ז', ח'.

*** מגרש 960 - הגבלות זמניות לגובה מבנים - ראה סעיף 17 / ז'.

05 -

טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע 26.3

קוי בניין	תכנית מירבית %	סה"כ עיקרי ושרות	היקפי בניה מירביים/מ"ר					מס' יח"ד	מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור				
			שטחי שרות			שטח עיקרי							השמוש			
			חנייה תת קרקעית	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מעל הקרקע	סה"כ במגרש									
לפי נספח הבנוי	70	47,800	19000	1000	4800	21000	4000	16000	מגורים מועדונים גני ילדים וכיוב' מסחר חניה	160	21 1	6633	954	משולב למגורים מיוחד משרדים ומסחר		
	70	50,300	20000	1000	4800	22000	5000	16000	מגורים מועדונים גני ילדים וכיוב' מסחר חניה	160	21 1	8469	955			
												19773	*957			
	35	15,300		800	2250	7900	7900	מגורים	79	ק + 18	2174	א	***			
				5200				מגורים			3					
	42	34,245	12000	720	625 1300 4500	15100	2000 2600 10500	מגורים מסחר משרדים חניה	25 - -	2 1 6	12145	ב				
70	54,350	19000	800 1200 1000	4300 1650 2200	24200	14400 3300 6500	מגורים מסחר משרדים חניה	150 - -	17 1 1	5454	ג	***				
סה"כ 574 יח"ד																
			ראה פירוט בסעיף 11.3				שרותים רפואיים משרדים מסחר ומלונאות מרפא		7-5	39991	*** 214	משולב מיוחד				
					46000											
לפי נספח הבנוי **	לפי הקיים				520	70	גג לאיי תדלוק, משרד מחסן ושרותים		1	1332	* 956	תחנת דלק				

* הפרוט ליעודים השונים כולל שטחי בניה קיימים
 ** קוי הבנין לגג איי התדלוק יהיו על פי המצב הקיים ולא על פי המצויין ברוזטה של דרך מס' 6
 *** במגרשים 957 א', 957 ג', 214 - הגבלות זמניות לגובה מבנים - ראה סעיף 17 / ז'.

טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע 26.4

קוי בנין	תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים/מ"ר							מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור	
		סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שרות			שטח עיקרי							השמוש
			חניה תת קרקעית	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ במגרש	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
לפי נספח הבנוי	45	17500	-	4500	-	13000		13000	בי"ס	3	10884	941	בנייני ציבור
	100	3600			-	3600		3600	יד לבנים	2	2036	942	
	65	19300		4500	1500	13300		13300	עירייה	4	8679	943	
	70			500	500	3800		3800	מועדון	2	4047	944	
		9800	5000						חניה	2			
				9000	1500	11000		11000	היכל התרבות	3	10249	946	
	40	39500	18000						חניה	3			
	41	9000		800	800	7400		7400	ספרייה קונסרבטוריון	2	10117	947	
	65			1500	800	6800	800	6000	מוזיאון	3	4425	948	
		15900	6800						חניה	2			
60	4700	על הקרקע	400	500	3800		3800	מרכז פדגוגי	3	2900	961 ** ***		
100	250				250		250	מועדון	1	262	962		
(חלק מהאוניברסיטה)										3170	33	שטח	
משולב בחניה על קרקעית לבתים שממזרח ומצפון לו										656	57 א'	פרטי	
משולב בחניה פרטית תת קרקעית למגרש 208 (טבלה 26.1) וסעיף 11.2.5 ; 11.11 ;										1526	208 א'	פתוח	
משולב בחניה פרטית תת קרקעית למגרש 209 (טבלה 26.1) . ראה סעיפים : 11.2.5 ; 11.11 ;										1887	209 א'		
משולב בחניה פרטית תת קרקעית למגרש 210 (טבלה 26.1) ראה סעיפים : 11.2.5 ; 11.11 ;										1887	210 א'		

* במגרש 948 - השטח העיקרי כולל שטח מסחרי (קפיטריה/מזנון וחנות ספרים) בגודל 150 מ"ר.

** במגרש 961 - השטח העיקרי כולל שטח מסחרי (קפיטריה) בגודל - 100 מ"ר.

*** במגרש 961 - הגבלות זמניות לגובה מבנים - ראה סעיף 17 / ז'.

מס' מגרש	שטח מ"ר	הערות
5	778	
13	16442	
16	1480	
17	6103	משולב בחניה ציבורית תת קרקעית בת שתי קומות ושטח 10800 מ"ר כמפורט בנספח הבינוי גליון מס' 2.
20	169	
21	175	
23	2687	
24	1598	משולב בחניה ציבורית תת קרקעית בת שתי קומות ושטח 1600 מ"ר כמפורט בנספח הבינוי גליון מס' 2.
25	756	
26	854	
28	395	
30	312	
31	3314	
58	266	שביל להולכי רגל.

6 -

תקן חנייה לתוכנית מתאר מס' 5-102-02-33 א
שד' הנשיאים צפון

1. הגדרות:

1.1 "מקום חנייה" - שטח המיועד לחניית כלי רכב אחד, הכולל הן את שטח משבצת החנייה והן את שטח התמרון לכניסה ויציאה, כפי שנקבע בתכנית המציגה את סידור מקומות החנייה, ובהעדר תכנית כאמור - שטח של 25 מ"ר לרכב פרטי, 60 מ"ר למשאית ו- 100 מ"ר לאוטובוס.

"חניון" - מגרש או בנין המיועד כולו, או חלקו, לחניית כלי רכב.

"חניון ציבורי" - חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החנייה שבו אינם מוצמדים למשמשים מסוימים.

"מקום לחנייה תפעולית" - מקום חנייה לפריקה או טעינה, להעלאת נוסעים או הורדתם, או לרכב שירותים או הצלה, לצרכי השימוש בנכס או תפעולו.

1.2 לצורך חישוב שטחי בניה לקביעת הדרישה למקומות חנייה על פי תקנות אלה יובאו בחשבון:
(א) כל השטחים, במטרים רבועים, המיועדים לשימוש קרקע מסוים כפי שהוא מחושב כשטח למטרות עיקריות כאמור בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992 (להלן - תקנות חישובי שטחים), לצורך מתן היתר בניה.

2. סטייה וביצוע בשלבים:

ועדה מקומית באישור ועדה מחוזית רשאית:

(א) לאשר לגבי אתר בניה מסוים סטייה מהוראות התקן אם תנאים מקומיים, פיזיים ותפעוליים מחייבים זאת.

(ב) לקבוע כי הוראות התקן יבוצעו בשלבים.

(ג) להתיר בניית מקומות חנייה מעל התקן.

3. (א) חניון אשר מספר מקומות החנייה שבו, כמתחייב מהתקן לשימוש שאינו למגורים, עולה על 40, רשאית הוועדה המקומית ליעדו כולו או מקצתו לחניון ציבורי.
- (ב) חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית.
- (ג) את סדר החנייה בחניון ציבורי תקבע הרשות המקומית.
4. בניין שהותרו בו שימושים שונים והחניון לשימושים אלה משותף, ראשית הוועדה המקומית להקל בדרישת החנייה המצטברת ולקבוע, כי חישוב מספר מקומות החנייה ייעשה בהתאם להצטברות המרבית של מקומות החנייה בעת ובעונה אחת לפי חלק היממה, כאשר אחוז הדרישה יחושב על פי הטבלה שלהלן וכפוף לתנאים אלה:
- (א) החניון יהיה ציבורי ולא יוצמד לשימוש מסוים.
- (ב) חנייה למגורים שתוצמד ליחידת דיור לא תיכלל במסגרת החישובים המצטברים.
- (ג) מרחק ההליכה המרבי ממקום החנייה הרחוק ביותר ועד לכניסה לבנין לא יעלה על 250 מטרים.
- (ד) טבלת החפיפה לשימושי - קרקע מעורבים:

הדרישות למקומות החנייה לרכב פרטי לפי חלקי היממה באחוזים			שימושי קרקע
לפני הצהריים	אחרי הצהריים	ערב ולילה	
80	100	100	חנייות, מסחר, מרכז קניות ובילוי
100	80	30	משרדים
50	80	100	מסעדות ובתי קפה באיזורי בידור
100	50	30	מוסדות חינוך ומוסדות קהילתיים

הערות:

- (א) לגבי "חנייה תפעולית" לא ניתן להקל על ידי חישוב חנייה בחפיפה.

(ב) לגבי שימושים שאינם כלולים בטבלה, רשאית הוועדה המקומית לקבוע אחוזי חפיפה.

6

5. תקן מקומות חניה:

5.1 חניה למגורים.

רכב פרטי		
1 מקום חניה לכל יח"ד	1	יחידת דיור עד 90 מ"ר
1/2 מקומות חניה לכל יח"ד	2	יחידת דיור מעל 90 מ"ר
2 מקומות חניה לכל יח"ד	3	בית בן יחידת דיור אחת
1 מקום חניה לכל 2 יח"ד או 3 חדרים	4	מעונות סטודנטים
1 מקום חניה לכל 4 חדרים	5	בית אבות סיעודי
בתוך המע"ר 1 מקום חניה לכל 2 יח"ד מחוץ למע"ר 2 מקומות חניה לכל 3 יח"ד	6	דיור מוגן לקשישים

5.2 חניה למסחר.

חניה תפעולית (משאית)	רכב פרטי	
1 מקום חניה לכל 500 מ"ר עד 2,000 מ"ר 1 מקום חניה לכל 1,000 מ"ר מ- 2,000 עד 10,000 מ"ר 1 מקום חניה לכל 1,500 מ"ר מעל 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 25 מ"ר	לחנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות
הערה: חניה תפעולית ניתן לחלק לפי: 30% משאית 9 מ' 50% משאית 7 מ' 20% טנדר		

5.3 חניה למשרדים: 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר.

5.4 ביזור:

חניה תפעולית (משאית)	רכב פרטי	
לכל 1,000 מ"ר אפשר טנדר	לכל 10 מ"ר (כאשר הם מהווים מעל 20% משטחי החניות).	מסעדות, בתי קפה ומועדונים

Handwritten notes in a box at the top left, including the number 20.

חתימות :

Handwritten signature and date 6.6.99. Stamp: **משרד המבחן** **מנהל המבחן**

היזום :

כ ז אדריכלים ומתכנני אדום

המתכנ :

בעלי הקרקע :

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע
 תכנית מס' 102/02/5 | 14/33
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה 7ACD
 בישיבתה מס' 41/575
 מיום 22.11.95

קדומים

הועדה המקומית :

הועדה המחוזית :