

6-3435

שכת התכנון המחוזית
18-10-1999
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

תקנון

תכנית מפורטת מס' 1/199/03/5

משרד התכנון והשטח תשס"ה - 1965
 חוק התכנון והשטח תשס"ה - 1965
 מס' 1/199/03/5
 המשרד הממונה לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23/11/99 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1/199/03/5
 מיום 23/11/99
 מיום

דרום
 באר שבע
 באר שבע
 חלקי גוש 100213
 636,388 מ"ר
 משרד הבינוי והשיכון
 מנהל מקרקעי ישראל
 אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים
 21.10.1999

מחוז
 נפה
 מקום
 גוש
 שטח התכנית
 היוזם
 בעל הקרקע
 המתכנן
 תאריך

אריה רחמימוב
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' מי-נפתוח 34/א' ליפתא 5863
 ת.ד. 33033 ירושלים 1330
 סל' 02-5378077 פקס 02-5378099

כ/ נ.א.א.ל

שכת התכנון המחוזית
18-10-1999
מחוז הדרום

תכנית מס' 1/199/03/5 - מבוא

השכונה ממוקמת בשולי הגבעות המגדירות, מצפון, את בקעת באר שבע. האזור מעורף ומשתפל במתניות 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 הרשת המאפיינת את המערך העירוני של העיר העתיקה באר שבע. הרשת מוטית ב- 45° מציר צפון - דרום, הטייה הנותנת למערך איכויות אקלימיות של אינורור 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 הצפוני של הפלח המערבי (מתחם 1) ברמות רבתי. התכנית כוללת מגרשים למגורים בבניה רוויה וכן מגורים צמודי קרקע, סה"כ כ- 1,883 יחידות דיור.

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

אזור מגורים ב' - בחלקות הכוללות כ- 40 - 11 יחידות דיור לחלקה.
סה"כ מגורים ב' בשטח התכנית כ- 576 יחידות דיור.

אזור מגורים ג' - בחלקות הכוללות 72 - 20 יחידות דיור לחלקה.
סה"כ מגורים ג' בשטח התכנית כ- 1,056 יחידות דיור.

באזור מגורים א' - כלולים מגרשים לבניית בניינים צמודי קרקע, במגרשים בני 7 - 1 יחידות דיור למגרש. סה"כ מגורים א' בשטח התכנית 195 יחידות דיור.

התכנית כוללת גם אזור משולב מגורים ומסחר הממוקם במרכז השכונה.

התכנית משמרת את מערכת הניקוז הטבעית בתחום השכונה, כמערכת שטחים פתוחים המפותחים כלימנים. הלימנים יפותחו בטרסות נטועות אשר יושקו במי נגר מתחום השכונה. מערכת הלימנים תיצור רצף ירוק של שטח ציבורי פתוח, המהווה קיטוע טבעי של רצף הבינוי ומקשר בין חלקי השכונה השונים.

התכנית כוללת, מלבד חלקות למגורים, את כל המערכות הנדרשות לקיום שכונת מגורים איכותית, כולל אזורים לבניית בנייני ציבור; שטחים ציבוריים פתוחים; דרכים ושבילי הולכי רגל.

שכת התכנון המחוזית
18-10-1999
מחוז הדרום

מחוז הדרום - נפת באר שבע

רובע רמות רבתי - מתחם 1 (חלק צפוני)

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' מי-נפתוח 330333
ת.ד. 7777-5378099
פסק 02-5378099
אריה רחמימוב
ליפנתא 91330
95863
כ/ח.א.ז

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/199/03/5.
2. שטח התכנית: 636,388 מ"ר.
3. גושים וחלקות: חלקי גוש 100213.
4. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 25 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט).
ג. נספח תחבורה מנחה בק.מ. 1:1,250.
ד. נספח פיתוח שטח מחייב.
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. 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 על נספחיהם אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.
 - 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 לתמרור לפני מתן היתרי בניה.

ד. תנאי למתן היתרי בניה במבנים המשלבים מגורים ומסחר יהיה תיאום היתר עם המשרד לאיכות הסביבה.

11. תנאי לאיכלוס הבתים בתחום התכנית יהיה ביצוע הדרכים המתאריות מסי' 2 ו-4 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. השיפוע יהיה של 25° עד 35°; חד שיפועי או דו שיפועי; בגוש אחד. בחזית הבניין יסתיר קיר מכסה את קצה גג הרעפים.

(2) גגות המבנים באזור מגורים ב', ג', וגי' עסחזית 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 וקיים ארוך, עי"י ריצוף באריחים, או בשכבת אגרנט בהיר, או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.
- (ד) גגות הבניינים באזורי מגורים ב', ג', וגי' 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 גובה מעקה בנוי באותו מפלס, בתוספת 1.0 מ'.

החלקים המשופעים והקמרוניים יבנו מבטון ויצופו בחומרים קשיחים כגון: אבן; לבנים ואריחי קרמיקה באישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש ברעפים לחיפוי הגגות.

3) גגות הבניינים בשטח לבנייני ציבור
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 אויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו 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 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 יבנו כחלק מתכנית הבניה ולא כתוספת.

ה. מרתפים:

שטחם של מרתפים (להוציא חניה מקורה) לא יחרוג מקוונטר הבניין. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' באזור מגורים ועל 3.5 מ' באזורים למסחר, לבנייני ציבור ובאזור המשולב מגורים ומסחר. מפלס תחתית תקרת מרתפים לא יעלה בשום מקרה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכנן.

ו. קומה מפלשת:

- 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 בנייני המגורים שלאורך כבישים מתאריים 2 ו-4 וכן לאורך כביש מאסף ראשי מסי 700 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.

שבת התכנון המחייבת
18-10-1999
מחוז הדרום

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.

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 15.0 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. 1: 500.
- 2) בחזיתות מזרחיות ומערביות תותר הבלטת חלונות זיזיים אשר ישמשו לקליטת קרינת שמש לכיוון דרום.

יא. **מצללות:**

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

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. 1: 500 על נספחיהן אשר יובאו עפ"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, איזורור, מים, ניקוז מי 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 העתידי, עד מיצוי מירבי של זכויות הבניה.

13. 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 וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
- ג. מתקני גז דלק וכו' - מתקני הגז, הדלק וכו' 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. 1) חצרות פנימיות, כפי שמפורט בתכנית הבינוי לביצוע, 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, צמחית תכסית וכו'.
2) למרות האמור בסעיף קטן 1) לעיל, תותר חדירה של חניה או של קומת מרתף לשטח של עד 20% משטח החצר.
- 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 יבנו 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) בתים בודדים או דו-משפחתיים:
- א) באזור זה ייבנו יחידות דיור צמודות קרקע בנות עד 2 קומות מגורים במגרשים לבניית 4 - 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.

- (ב) 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:
- (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 בחזית המגרש. קו בניין קדמי למבנה החניה יהיה 0.0 מ' או 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.

א) מספר קומות וגובה המבנים

- (1) באזור מגורים זה תותר בניית בתים בגובה 2 קומות. גובה מירבי לחלק מבנה עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים, יהיה עד 8.5 מ' ולחלק מבנה עם גג משופע עד 8.5 מ'. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה, כפי שיקבע בתכניות בינוי ופיתוח.
- (2) למרות האמור בסעיף קטן (1) 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.
- (3) שטח מבנה העליה לגג יכלל במניין השטחים העיקריים.

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

2) בתים טוריים:

- (א) באזור זה ייבנו יחידות דיור צמודות קרקע בנות עד 2 קומות מגורים במגרשים לבניית 2 - 7 יחידות דיור במגרש. יחידות הדיור תבנינה כבתים טוריים בעלי קיר משותף עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500.

- (ב) 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:
- (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 בחזית המגרש. קו בניין קדמי למבנה החניה יהיה 0.0 מ' או 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.

ג) מספר קומות וגובה המבנים

- (1) באזור מגורים זה תותר בניית בתים בגובה 2 קומות. גובה מירבי לחלק מבנה עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים, יהיה עד 8.5 מ' ולחלק מבנה עם גג משופע עד 8.5 מ'. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה, כפי שיקבע בתכניות בינוי ופיתוח.
(2) למרות האמור בסעיף קטן (1) 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.
(3) שטח מבנה העליה לגג יכלל במניין השטחים העיקריים.

- ד) באזור מגורים אי 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 40 - 11 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 קרקע או בקומת מרתף.
ג) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר.
ד) שטחי חניה מקורים בקומות מסד או מרתף.
ה) מבואות וחדרי מדרגות.
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 וכו' 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 8.5 מ'. גובה מירבי של חלק בניין עם גג משופע או קמרזני לא יעלה על 8.5 מ'. גובה מירבי של חלק הבניין בן 3 קומות, עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים, לא יעלה על 11.5 מ'. גובה מירבי של חלק בניין עם גג משופע או קמרזני לא יעלה על 11.5 מ'.

שכת התכנון המחויבת
18-10-1999
מחוז הדרום

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.

ג. אזור מגורים ג':

1) אזור מגורים בצפיפות בינונית עד גבוהה בבניינים בני 3 - 5
קומות במגרשים בני כ- 72 - 20 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 קרקע או בקומת מרתף.
- ג) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים, כחלק
בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר.
- ד) שטחי חניה מקורים בקומות מסד או מרתף.
- ה) מבואות וחדרי מדרגות.
- 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 11.5 מ'. גובה חלקי 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 15.0 מ'. גובה חלקי בניין עם גג משופע או קמרוני לא יעלה
על 15.0 מ'. גובה מירבי של חלק הבניין בן 5 קומות, עם גג
שטוח, כולל מעקות בנויים, לא יעלה על 18.0 מ'. גובה חלקי
בניין עם גג משופע או קמרוני 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.

שפת התכנון המחייבת
18-10-1999
מחוז הדרום

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 מיועדים 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.14) 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.
- 8) תנאי להיתר למסחר יהיה קיום סעיף 19.ג.

ה. אזור משולב מגורים ומסחר:

- 1) מגרש 66 הוא אזור משולב מגורים ומסחר.
- 2) באזור זה יחולו כל ההוראות החלות על אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.
- 3) המגרש הנ"ל יתוכנן כמתחם אחד עם עיצוב אדריכלי אחיד אשר יכלול תאום מסות הבניין, נסיגות בקומות, גדלי פתחים וכניסות.
- 4) בתכנון הבניינים באזור, יש להקפיד על כניסות נפרדות לחלקי הבניין המשמשים למגורים ולחלקי הבניין המשמשים למסחר ולמשרדים, תוך מתן גישה נוחה ליחידות המגורים. כמו כן, תינתן תשומת לב בתכנון למניעת מטרדים של אזור המסחר והמשרדים לדירות המגורים.
- 5) בבניינים הפונים לרחובות ברוחב 19.0 מ' יותרו מסחר ומשרדים בכל הקומות.
- 6) גגות המבנים - יהיו כמפורט בסעיף 2.ב.12) לעיל.
- 7) תנאי להיתר למסחר יהיה קיום סעיף 19.ג.
- 8) במגרשים בהם ניתן למקם מסחר ומשרדים בקומת הקרקע, לא ניתן יהיה להעביר צנרת סניטציה (מים או ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר, למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לצרכים סניטריים.

ו. זיקת הנאה משותפת:

- במגרשים 23, 54 ו- 55, 60 ו- 61, 104 ו- 105, 106 ו- 107, 109 ו- 110, 116 ו- 117, 129 ו- 130 מוגדר שטח בו תהיה זיקת הנאה משותפת ל- 2 מגרשים סמוכים. זיקת הנאה זו תשמש כדרך גישה לחנייות במגרשים. השטח יפותח ע"י בעלי 2 החלקות במשותף ובעת רישום המגרשים תירשם זיקת הנאה המשותפת בספרי המקרקעין.

שכת התכנון המחוזית
18-10-1999
מחוז הדרום

ז. 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. מעל הקומה השלישית תותר קומה טכנית למכוונות ומערכות. שטח הקומה לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת.
- (2) גובה מירבי לבניין ציבורי יהיה 15 מ' ברוטו, כולל קומה טכנית.
- (3) גובה הבניין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- (4) יובטחו מקומות חניה לבנייני הציבור בתחום המגרשים עפ"י דרישת תקן החניה.
- (5) יותר שילוב תשתית ומערכות בבנייני ציבור ו/או בשטח לבנייני ציבור, לרבות מבני טרנספורמציה וחדרי רחק. 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.

ח. שטח ציבורי פתוח:

- (1) השימושים המותרים מעל הקרקע 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 ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף וכן חניות עפ"י תכנית הבינוי המאושרת. השימושים המותרים מתחת לקרקע בשטח ציבורי פתוח יהיו מתקנים הנדסיים, ומקלטים ציבוריים. היתרי בניה 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. 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.
- (4) שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי מגרשים 1018, 1022, 1042, 1044, 1045 ו- 1053 הינם שטחים ציבוריים פתוחים אקסטנסיביים ויותר בהם נטיעות, דרכים, מתקני נופש וספורט. כמו כן, ניתן להעביר בו תשתיות כגון: קווי ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו'.

שכת התכנון המחזית
18-10-1999
מחוז הדרום

- (5) שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי - גנים ציבוריים
מגרשים 1023, 1026, 1027, 1028, 1029, 1046, 1047 ו-1051
יפותחו כגנים ציבוריים ויכללו מתקני משחק, ריהוט רחוב,
ריצופים וגינון אינטנסיבי.
- (6) לימנים עירוניים
מגרשים 1036, 1038, 1039, 1040 ו-1041 יפותחו כלימנים
עירוניים. בשטחים אלו יפותחו טרסות לקליטת מי נגר
מהכבישים והמגרשים הסמוכים. טרסות 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
מגרש 1020 הוא שטח ציבורי פתוח שתכליתו 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.
- ט. שבילים להולכי רגל:
מגרשים 1030, 1048, 1049, 1050 ו-1052 הם שבילים להולכי רגל
ויותרו בהם השימושים הבאים: מעבר הולכי רגל, מעבר רכב -
חרום, קווי תשתית, ניקוז וגינון.
- י. דרכים ודרכים משולבות:
- (1) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
הרוחב המצויין ברזזטה, 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. לאורך דרכים ברוחב 19 מ'
ומעלה תובטח אפשרות, בתחום מדרכה אחת, לשילוב נתיב
לרכיבה על אופניים. שדרות העצים ונתיב האופניים יפורטו
בחתי הדרכים ובתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:500.
שיובאו לאישור הועדה המקומית.



יא. שטח מסילת ברזל:

על שטח זה יחולו הוראות ת.מ.א. 23/ למסילות ברזל. ניתן לסלול
בשטח זה נטיעות ופיתוח נוף ובתנאי שלא יעמדו בסתירה
להוראות ת.מ.א. 23/ ובהרשאת רכבת ישראל.

יב. שטח משולב דרך קיימת ומסילת ברזל:

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

יג. אזור עתיקות חפור קבור:

באזור עתיקות חפור קבור לא תותר בניה בשוליים של 10 מ' סביב
האתר. מעל האתר לא יועברו תשתיות עמוקות, העשויות לפגוע
בעתיקות. יותר גינון שלא עם שורשים עמוקים ושאינו עתיר
השקיה. כמו כן, תותר סלילת כבישים ומגרשי חניה ובתנאי שתמנע
פגיעה באתר.

יד. מתקנים הנדסיים:

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

15. טבלת אזוריים, שימושיים ומגבלות בנייה:

אזור	מס' מוגרש	שטח מוגרש במ"ר	מספר יחידות דויר במגרש	מספר יחידות דויר במגרש	שטח מוגרש במ"ר	מס' מוגרש	שטח מוגרש במ"ר	היקפי בנייה מירביים במ"ר במגרש				שטח מכלל מקומות חניה מקורה במ"ר	תכנית שטח מירבית	מספר קומות מירבי	קווי בניין *	
								מסורות עיקריות	מעל מתחת מקרקע	מסורות שרות	מעל מתחת מקרקע					סה"כ (עיקרי + שרות) כולל חניה מקורה
מגורים א':	28	1,321	3	4	1,604	28	1,480	105	150	540	795	1	2 + מוגרש עליוה לגג עד 25 מ"ר.	לכל המסומן בתשריט		
	29	692	2	4	720	29	1,680	140	200	720	1,060	1	2 + מוגרש עליוה לגג עד 25 מ"ר.			
	30	795	2	2	360	30	1,780	69	100	360	529					
	31	630	2	2	360	31	1,738	70	100	360	530					
	32	704	2	2	360	32	1,614	63	95	360	518					
	33	674	2	2	360	33		70	100	360	530					
	34	1,059	1	1	180	34		67	100	360	527					
	35	671	3	3	540	35		35	50	180	265					
	36	961	2	2	360	36		105	150	540	795					
	37	997	3	3	540	37		67	100	360	527					
	39	642	2	2	360	39		96	144	540	780					
	40	974	3	3	540	40		100	128	540	768					
	41	730	2	2	360	41		64	96	360	520					
	70	968	2	2	360	70		70	100	360	530					
71	1,190	3	3	540	71		97	146	540	783						
72	1,480	4	4	1,680	72		70	100	360	530						
73	1,780	6	6	1,738	73		97	145	540	782						
74	1,614	6	6	1,614	74		105	150	540	795						
75	1,738	77	77	1,614	75		120	180	600	900						
76	1,738	77	77	1,614	76		168	252	900	1,320						
77	1,738	78	78	1,614	77		178	267	900	1,345						
78	1,738	79	79	1,614	78		174	261	900	1,335						
79	1,738	79	79	1,614	79		161	242	900	1,303						
בתים סוריים												1	2 + מוגרש עליוה לגג עד 25 מ"ר.	לכל המסומן בתשריט		

צ"ע

* קווי הבניין מתחת לקרקע יהיו עשויי המפורט בטענים הרלוונטיים.

שכת התכנון המחוזי
18-10-1999
מחוז הדרום

טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בנייה (המשד):

אזור	מס' מגורש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	תיקפי בנייה מירביים במ"ר במגרש				מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגורש	אזור		
				מסדרות עיקריות	מסדרות שרות	מסדרות מעל	סה"כ (עיקרי + שרות) כולל						
בתים טוריים (המשד)	80	1,521	5	750	225	150	1,125	1	50%	שטח לכל מקום חניה מקורה במ"ר	מספר קומות מירבי	קווי בניין	קדמני ועדני אחר
	81	1,506	5	750	225	150	1,125	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	82	1,640	6	900	246	164	1,310	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	83	1,404	4	600	180	120	900	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	84	1,451	5	750	218	145	1,113	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	85	1,392	5	750	209	139	1,098	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	86	1,338	5	750	201	134	1,085	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	87	1,378	5	750	207	138	1,095	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	88	1,416	5	750	212	142	1,104	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	89	1,195	3	450	135	90	675	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	90	1,348	5	750	202	135	1,087	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	91	1,416	5	750	212	142	1,104	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	92	1,503	5	750	225	150	1,125	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	93	1,669	6	900	250	167	1,317	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	94	1,591	6	900	239	159	1,298	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	95	1,436	5	750	216	143	1,109	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	96	1,455	5	750	218	146	1,114	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	97	2,611	5	750	225	150	1,125	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
	98	2,553	7	1,050	315	210	1,575	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל
99	2,471	7	1,050	315	210	1,575	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	
100	1,651	6	900	248	165	1,313	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	
101	1,637	6	900	248	165	1,313	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	
102	1,741	5	750	225	150	1,125	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	
103	626	2	300	90	60	450	1	50%	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	מסדרות מעל	

סה"כ יחיד :

* קווי הבניין מתחת לקרקע יהיו עפ"י המפורט בסעיפים הרלוונטיים.

שבת התכנון המחוזית
18-10-1999
מחוז הדרום

טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בנייה (תמושב):

אזור	מס' מגווש	שטח מגווש במי"ר	מספר יחידות דיור במגווש	חיקפי בנייה מירביים במי"ר במגווש				מספר יחידות דיור במגווש	שטח מגווש במי"ר	מס' מגווש	אזור		
				מסדרות עיקריות	מסדרות שוליים	מסדרות מעל	מסדרות מתחת						
מגורים ב'	23	3,993	29	3,480	290	580	4,350	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	51	2,868	22	2,640	220	440	3,300	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	54	2,579	22	2,640	220	440	3,300	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	55	2,785	22	2,640	220	440	3,300	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	56	2,674	22	2,640	220	440	3,300	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	57	3,018	25	3,000	250	500	3,750	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	58	4,146	33	3,960	330	660	4,950	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	63	2,150	11	1,320	110	220	1,650	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	64	2,125	11	1,320	110	220	1,650	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	111	3,151	26	3,120	260	520	3,900	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	114	2,970	22	2,640	220	440	3,300	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	115	2,992	20	2,400	200	400	3,000	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	119	3,090	22	2,640	220	440	3,300	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	120	3,255	22	2,640	220	440	3,300	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
	121	3,180	22	2,640	220	440	3,300	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *
123	3,610	26	3,120	260	520	3,900	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *	
124	3,622	26	3,120	260	520	3,900	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *	
125	3,773	26	3,120	260	520	3,900	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *	
126	3,391	20	2,400	200	400	3,000	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *	
127	4,789	32	3,840	320	640	4,800	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *	
128	6,758	40	4,800	400	800	6,000	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *	
131	6,884	36	4,320	360	720	5,400	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *	
132	7,191	39	4,680	390	780	5,850	35	45%	1	3 + חלקי זירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3.	לפי המסומן בתשרי	קווי בניין *	
סה"כ יחיד:	576												

* קווי הבניין מתחת לקרקע יהיו עפ"י המפורט בסעיפים הרלוונטיים.

שכת התכנון המחייבת
18-10-1999
בלוח הדרום

טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בנייה (המשד):

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	היקפי בנייה מירביים במ"ר במגורש				מספר תחנות חשמל	מספר קומות מירבי	קווי בניין *
				מטרות עיקריות	מעל מתחת	מטרות שרות	מטרות מעל מתחת			
מגורים ג'	52	2,005	20	2,100	200	400	2,700	2	קווי בניין * מספר קומות מירבי מעל מתחת הקרקע	
	53	2,008	20	2,100	200	400	2,700	לפי המסומן בתשריט		
	59	3,857	50	5,250	500	1,000	2,250			
	60	3,195	45	4,725	450	900	6,075			
	61	2,690	40	4,200	400	800	5,400			
	62	2,906	40	4,200	400	800	5,400			
	104	2,835	38	3,990	380	760	5,130			
	105	2,799	38	3,990	380	760	5,130			
	106	2,881	38	3,990	380	760	5,130			
	107	3,020	38	3,990	380	760	5,130			
	108	3,173	38	3,990	380	760	5,130			
	109	2,652	38	3,990	380	760	5,130			
	110	2,801	38	3,990	380	760	5,130			
112	2,030	20	2,100	200	400	2,700				
113	2,036	20	2,100	200	400	2,700				
117	4,887	64	6,720	640	1,280	8,640				
122	3,619	45	4,725	450	900	6,075				
129	3,520	45	4,725	450	900	6,075				
130	3,395	45	4,725	450	900	6,075				
סה"כ יחידות:			720							

* קווי הבניין מתחת לקרקע יהיו ע"י המפורט בסעיפים הרלוונטיים.

שכת התכנון המחוזית
18-10-1999
מחוז הדרום

טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה (המשך):

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	היקפי בניה מרביים במז"ר במגרש				מספר יחידות דיור במגרש	שטח מוגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור מגורים ומסחר
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
מגורים ג' עם חזית מסחרית	65	6,487	72	מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת	72	6,487	67	מגורים ומסחר
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
מגורים ג' עם חזית מסחרית	67	6,487	72	מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת	72	6,487	68	מגורים ומסחר
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
מגורים ג' עם חזית מסחרית	116	6,276	60	מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת	60	6,276	118	מגורים ומסחר
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
מגורים ג' עם חזית מסחרית	118	5,434	60	מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת	60	5,434	118	מגורים ומסחר
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
מגורים ג' עם חזית מסחרית	66	6,531	56	מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת	56	6,531	66	מגורים ומסחר
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
מגורים ג' עם חזית מסחרית	56	1,000	56	מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת	56	1,000	925	מגורים ומסחר
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				
				מטרות עיקריות	מטרות שוליות	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת				

* קווי הבנייה מתחת לקרקע יהיו עשוי המפורט בסעיפים הרלוונטיים.

שנת התכנון המרחיבה
18-10-1999
מחוז הדרום

טבלת אזורים, שינושים ומגבלות בנייה (המשד):

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	היקפי בנייה מירביים ב- % במגרש				שטח מכלל מקום הניה מקורה במ"ר	תכנית שטח מירבית	מספר קומות מירבי		קווי בניין *
				מטרות עיקריות	מטרות שניות	מטרות שוליים (עיקרי + שרות)	הניה מקורה לא כולל מקורה			מעל מתחת	מעל מתחת	
מתקנים תחסיים	1,054	שטח מגרש	שטח	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת	100%	100%	1	1	0	
	1,055	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0	
	1,056	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0	
	1,057	מגרש	30 מ"ר	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0	
	1,018	מגרש	שטח	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת	3%				0	
	1,020	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0	
	1,022	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0	
	1,023	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0	
	1,026	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0	
	1,027	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0	
1,028	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,029	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,036	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,038	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,039	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,040	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,041	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,042	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,044	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,045	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,046	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,047	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,051	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		
1,053	מגרש	מגרש	מעל מתחת	מעל מתחת	מעל מתחת					0		

* קווי הבנין מתחת לקרקע יהיו ע"י המפורט בסעיפים הרלוונטיים.

מחוז הדרום
18-10-1999
לשכת התכנון המחוזית

16. תעסוקה:

בחלקות מגורים שלאורך דרכים מס' 700, 702, 703, 704 וכן דרכים מתאריות מס' 2 ו-4 יותרו שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שימוקמו בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת מהרחוב.

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. 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 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 10. 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. תובטח גישת הדיירים לחניה מקורה מתחת לבניינים מתחומי החצרות הפנימיות המשותפות במבנים.
- ח. למרות האמור בסעיף 12. ה. (מרתפים) תותר בניית חניות מקורות במפלס המרתף על קו בניין 0 מחוץ לקונטור הבניין.
- ט. 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.
- י. מגרשי החניה באזורי המגורים יפורטו בתכניות שיוך חניה כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:500 שיוגשו לאישור הועדה המקומית.
- יא. באזור החזית המסחרית ובאזור משולב מגורים ומסחר 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.

שכת התכנון המחוזית
18-10-1999
מחוז הדרום

ב. תשתיות השמל:

- (1) רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.
- (2) הוראות בינוי 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 הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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.

ג. ביוב:

- (1) 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.

שכת התכנון המחוזית
18-10-1999
מחוז הדרום

(2) לא ינטעו עצים על קו ביוב העובר במגרשים עד למרחק 1 מ' מהקו.

- ד. 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 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.

19. הוראות לאיכות סביבה ומניעת מטרדים:

א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

ב. ניקח 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. אצירת הפסולת תבוצע על פי המפורט בתכניות הבינוי על נספחיהן ובאישור היחידה הסביבתית של העיריה.

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 מצויד בניה) 1979.
- 5) תנאי לאיכלוס המבנים, המתוכננים בצמוד לרצועת הרכבת, שממערב לתכנית יהיה השלמת ביצוע מיגון אקוסטי כדלקמן- (א) רעש מתנועת רכבות - הקריטריון לתרומת רעש מתנועת רכבות יעמוד על 55dB(A) מחוץ לפתחי בתי מגורים בשעות לילה (בין השעות 00:00-22:00) או 65dB(A) בשעות היום (06:00-22:00). (ב) רעש מתנועת רכבות יעמוד על 60dB(A) בשעות היום (06:00-22:00) שלא יחרוג למסדות ציבור יובטח בהתאמה קריטריון שלא יחרוג מ- 60dB(A) בשעות היום (06:00-22:00).

- (ב) אמצעי המיגון שידרשו לביצוע יורכבו כדלקמן -
- (1) המחסומים האקוסטיים יבנו במגרשי השצ"פ עפ"י נספח הפיתוח המחייב.
 - (2) הגנה על קומת הקרקע וחצר המבנים - קיר בגובה שבין 1.5 מ' ל- 2.5 מ', בהתאם לנספח הפיתוח המחייב.
 - (3) הגנה על קומה א' והלאה - באמצעות מיגון אקוסטי דירתי אשר יפרט פרטי פתחים, מזגנים ואחרים.
 - (4) פרוט המיגון האקוסטי הדירתי, כאמור בסעיף קטן 3 לעיל, יוגש כנספח אקוסטי מפורט לאישור היח' לאיכות סביבה בעירייה, טרם מתן היתר בניה.

יעשו 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.
- ב. סיום עבודות הפיתוח הכלליות של האתר יחשב כתחילת ביצוע התכנית.

21. שלבי ביצוע:

שכת התכנון המחזית
18-10-1999
מחוז הדרום

22. חתימות:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום
4.10.99

היוזם: משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

א.נ.ו. ממו

אריה רחמימוב

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' מי-נפתוח 34/א' ליפתא 95863

ת.ד. 33033 ירושלים 91330

טל' 02-5378077 פקס 02-5378099

המתכנן: א. רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים

21.10.99

תאריך:
104mk2.v