

6-3557

7

מתוו הדרום

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

שכת התכנון המחוזית  
4-05-2000  
~~מחוז הדרום~~

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 201/03/5

201/03/5

201/03/5

שכת התכנון המחוזית

מחוז הדרום

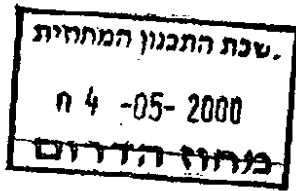
מס' תכנית: 201/03/5

מס' גוש: 100213

מס' חלק: 558,603 מ"ר

מס' מ"ר: 558,603

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| מחוז:       | הדרום                             |
| נפה:        | באר שבע                           |
| מקום:       | באר שבע                           |
| גוש:        | חלק מגוש 100213                   |
| שטח התכנית: | 558,603 מ"ר                       |
| היזום:      | משרד הבינוי והשיכון               |
| בעל הקרקע:  | מנהל מקרקעי ישראל                 |
| המתכנן:     | אריק ריסקין אדריכלים ומתכנני ערים |
| תאריך:      | 12 אפריל 2000                     |



תכנית מס' 201/03/5 - מבוא

השכונה ממוקמת בשולי הגבעות המגדירות, מצפון, את בקעת באר שבע. השכונה מוגדרת בדרומה ע"י כביש טבעת עירונית - כביש מספר 30 ; במערב נתחמת השכונה ע"י כביש מספר 2 ; במזרח ע"י הפרק ובצפון ע"י כביש מספר 4.

תכנית זו כוללת שכונת מגורים בת כ- 2210 יחידות דיור. זהו מתחם 2 ברמות רבתי. התכנית כוללת מגרשים למגורים בבניה רוויה וכן מגורים צמודי קרקע.

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

אזור מגורים ב' - בחלקות הכוללות כ- 54 - 18 יחידות דיור לחלקה. סה"כ מגורים ב' בשטח התכנית כ- 424 יחידות דיור.

אזור מגורים ג' - בחלקות הכוללות כ- 56 - 15 יחידות דיור לחלקה. סה"כ מגורים ג' בשטח התכנית כ- 1647 יחידות דיור.

באזור מגורים א' - כלולות 20 חלקות לבניית בתים צמודי קרקע, סה"כ 139 יח"ד.

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

**מחוז הדרום - נפת באר שבע**

**רובע רמות רבתי - מתחם 2**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 201/03/5.
2. שטח התכנית: 558,603 מ"ר.
3. גושים וחלקות: חלק מגוש 100213.
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 24 דפי הוראות אלה (להלן: הוראות התכנית) ותשריט ערוך בקניימ 1:1,250 (להלן: התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. נספח תחבורה בקניימ 1:1,250 מנחה (להלן: הנספח).
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 עיי קביעת ייעודי קרקע, הנחיות ומגבלות בניה.
8. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
9. הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ו-ב'.

## 10. תנאים למתן

## חיתרי בניה:

- א. חיתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח בקניימ 1:500 על נספחיהם אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו.
- ב. חיתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ג. הוצאת חיתרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על-ידי רשויות התמרור.
- ד. חיתרי בניה למבני מגורים עם חזית מסחרית יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה, באר שבע.
- ה. הבקשות לחיתרי בניה במגרשי המגורים מס' 407,405,403,401,400 יכללו מיגונים אקוסטיים כמפורט להלן: קיר תומך בגבול המגרשים הנייל בגובה של לפחות 2.3 מ' מגובה 0.0 של הבתים הסמוכים אליו ובגובה של לפחות 3 מ' מגובה הכביש הסמוך. במידה והמהירות המותרת בכביש מס' 4, בקטע הסמוך למגרשים תעלה על 50 קמ"ש יותקנו מיגונים דירתיים בקומה השנייה במגרשים אלה.
- ו. תנאי לאכלוס מגרשי המגורים מס' 407,405,403,401,400 יהיה אישור ביצוע המיגונים כמפורט לעיל. אישור ביצוע המיגונים יינתן על ידי היחידה לאיכות הסביבה.
- ז. לחיתרי הבניה לבנייני הציבור במגרשים 966,965,951 יצורפו מסמכים אקוסטיים לאישור היחידה לאיכות הסביבה. במידה ויידרש, יבוצע מיגון אקוסטי במגרשים הנייל.
- ח. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודת הבניה ואישור על פינוי לאתר מוכרז.



## 11. 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 כהיר או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.
- (ב) תותר בניית חלקי מבנה בעלי גגות משופעים עם כיסוי רעפים וגגות קמרוניים.

2) גגות המבנים באזור מגורים ב', ג', ו-ג' עם חזית מסחרית:

א) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו.

ב) שטחי גגות הבניינים יוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות או לדירות תחת הגגות ויבטחו דרכי גישה ישירות מהדירות לגגות.

ניתן גם ליעד שטחי גג לשימוש משותף של כלל דיירי הבתים.

ג) שטחי גג שאינם משמשים כמרפסות גג יובטח בהם כיסוי גג עמיד בעל חזות אסתטית וקיים ארוך, עיני ריצוף באריחים, או בשכבת אגרגט בהיר, או ביריעות בעלות אגרגט מוטבע.

ד) גגות הבניינים באזורי מגורים ב', ג', ו-ג' 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 והבנייה.

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



ג. מרתפים ומחסנים:

שטחם של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יחרוג מקוונטור הבנייה. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. למרות האמור לעיל, תותר בניית חניות מקורות במפלס המרתף על קו בנין 0 מחוץ לקוונטור הבניין.

ד. קומה מפולשת:

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

ה. חזיתות:

- (1) בכניסות העיקריות לשכונה יושם דגש ארכיטקטוני על עיצוב החזיתות והמבנים וכן בצמתים בין כבישים מאספים וסביב מעגלי תנועה.
- (2) בחזיתות בנייני המגורים שלאורך כבישים מתאריים 30 ו-2 לא תותר חזית רציפה זקופה (ללא דרוג). הדרוג יהיה בקומה העליונה לפחות ובנסיגה של 2.0 מ' לפחות.
- בבניה של 5 קומות תהיה נסיגה של לפחות 2 קומות.
- (3) בבנייני מגורים שלאורך רחובות מקומיים (כבישי 15 מ' לפחות) בצד של מעלה המדרון יהיה דרוג של קומה אחת לפחות לכיוון הרחוב. דרוג זה יהיה לאורך מחצית החזית לפחות.

#### ו. מהלכי מדרגות חוץ:

- (1) תותר בניית מהלכי מדרגות חיצוניים ופתוחים. מהלכי מדרגות כנייל, מותר שייבנו במרווחים בין הבניין לגבול המגרש ובתוך חצרות פנימיות משותפות.
- (2) מהלכי מדרגות חוץ כנייל, מותר שייבנו לגובה קומה אחת בלבד מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- (3) מדרגות חוץ יותרו אך ורק כתכנון אינטגרלי של הבניין ולא תותר תוספת מדרגות אלה לאחר השלמת הבניין.

#### ז. מיצללות:

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

#### ח. 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 הבנייה ויעוצבו עפ"י הנחיות העיצוב שיצורפו לתכניות בינוי ופיתוח בקניימ 500:1.

- (2) בחזיתות מזרחיות ומערביות תותר הבלטת חלונות זיזיים אשר ישמשו לקליטת קרינת שמש לכיוון דרום.

ט. 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 המרבי המותר בבניין.  
 (3) מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.  
 (4) לא תותר הרכבת מזגיי חלון בקירות הבניינים.

י. חומרי גמר:

- (1) חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כגון: אבן טבעית, בלוקי בטון מבוקעים, או לבני סיליקט.  
 חומרי הגמר המחייבים ועיצוב החזיתות יוגשו לאישור הועדה המקומית ע"י מגישי בקשות להיתר כתנאי להוצאת היתרי בניה.  
 (2) לא יותר שימוש בטית, על צורתיו השונות, כחומר גמר יחיד או עיקרי בבניין.

יא. צנרת פרטיות לבתיים:

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

יב. חזיתות מזוגגות:

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

יג. שלבי בניה ותוספות בניה:



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



12. הוראות פיתוח נוף: א. לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בקניימ 1:100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכניות בינוי ופיתוח בקניימ 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 וכי מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
- ג. מתקני גז, דלק וכי - מתקני הגז הדלק וכי ישולבו ויוסדרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתרי הבנייה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שיוצמדו לדירות.
- ד. בכל מקרה, תשמר חצר משותפת שימושית לכלל דיירי הבניינים בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל דירה במגרש.
- ה. גדרות הבניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין חלקות או תת - חלקות ייבנו עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח שבסעיף 10.א. לעיל.

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

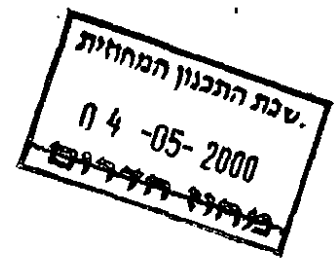
13. תכליות ושימושים: א. אזור מגורים א':

- (1) באזור זה ייבנו יחיד צמודות קרקע בנות עד 2 קומות. יחידות הדיור ייבנו כבתים חד משפחתיים או בתים חד משפחתיים



בעלי קיר משותף, כפי שיפורט בתכניות בינוי ופיתוח בקניימ 500:1.

- (2) באחוזי הבנייה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:
- (א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך חניין עצמו.
- (ב) מרתף שלא יתרוג מהשטח חבנוי מעליו וגבהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
- (ג) תותר הקמת חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר ליחידת דיור בחזית קדמית או צדדית במגרש בקו בנין 0. לחילופין, תותר בניית מוסך ביתי בשטח של 30 מ"ר כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.
- (ד) מחסן כחלק ממבנה המגורים בשטח של עד 10 מ"ר. לא תותר בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש.
- (3) חומרי בניה לחניה ולמחסן- חומרי הבנייה למחסן ולמוסך הבית יהיו זהים לחומרי הבנייה של מבנה המגורים. חומרי הבניה לחניה מקורה: הקירווי יהיה קל ללא קירות ואחיד לכל החניות המקורות במגרש.
- (4) מספר קומות:
- (א) באזור מגורים א' תותר בניית בתים בגובה 2 קומות.
- (ב) למרות האמור בתת סעיף א) לעיל, תותר בניית מבנה עליה לגג בקומה השלישית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר.
- (ג) שטח מבנה העלייה לגג יכלול במניין השטחים העיקריים.
- (5) באזור מגורים א' יותר ייעוד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל ח"צ; צוע חופשי הגר באותו הבניין.



**ב. אזור מגורים ב':**

- (1) אזור מגורים בצפיפות בינונית בבניינים בני 2 - 3 קומות במגרשים בני 18 - 54 יחידות דיור למגרש. יחידות הדיור יבנו כדירות במפלס אחד או כדירות דופלקס ב - 2 קומות.
- (2) בשטחי הבנייה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:
- (א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א.
- (ב) מחסנים שיבנו בקומת מסד או בקומת מרתף, בשטח מקסימלי של 8 מ"ר לדירה.

- (ג) מבואות וחדרי מדרגות.  
 (ד) שטחי חניה מקורים בקומת מסד או מרתף.  
 (ה) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר.  
 (ו) בחלקות בהן לא ימוצו כל שטחי הבנייה, ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע או המסד שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין. שטח זה יכול לשמש לפעילויות כגון: מועדון תרבות, מועדון כושר וכיו"ד וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 100.0 מ"ר ברוטו.

(3) מספר קומות:

- באזור מגורים ב' תותר בניית בניינים בגובה 2 - 3 קומות.  
 (4) בניית חלקי דירה בקומה הרביעית:  
 למרות האמור בסעיף 3) לעיל ניתן יהיה לבנות בקומה השלישית דירות דופלקס, כאשר הקומות העליונות ייבנו 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- 16 - 52 יחידות דיור למגרש. יחידות הדיור ייבנו כדירות במפלס אחד או כדירות דופלקס ב- 2 קומות.  
 (2) בשטחי הבנייה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:  
 (א) מרחב מוגן לפי תקן הגי"א.  
 (ב) מחסנים שיבנו בקומת מסד או בקומת מרתף, בשטח מקסימלי של 8 מ"ר לדירה.  
 (ג) מבואות וחדרי מדרגות.  
 (ד) שטחי חניה מקורים בקומת מסד או מרתף.  
 (ה) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר.  
 (ו) בחלקות בהן לא ימוצו כל שטחי הבנייה, 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 120.0 מ"ר ברוטו.



- (3) מספר קומות:  
באזור מגורים ג' תותר בניית בניינים בגובה 3 - 5 קומות.
- (4) בניית חלקי דירה בקומה שישית:  
למרות האמור בסעיף 3 לעיל, ניתן יהיה לבנות בקומה החמישית דירות דופלקס, כאשר הקומות העליונות ייבנו בקומה השישית ובתנאי שהשטח הבנוי בקומה השישית לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי בקומה החמישית.
- (5) בחלקות מגורים שלאורך דרך מס' 31 יותרו שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שימוקמו בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת מהרחוב.
- (6) דיוור מוגן לקשיש:  
מגרש מספר 645 מיועד לדיוור מוגן לקשיש בעל 120 דירות לקשישים, כאשר יובטחו מקומות חניה ביחס של 0.25 מקומות חניה לכל יחידת דיוור במגרש.

**ד. אזור מגורים ג' עם 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) לכל אורך החזית המסחרית ייבנה מעבר מקורה ברוחב של 3 מטר בתחום קווי הבנין, אשר יהווה הרחבה למדרכה וישמש את הציבור.
- (4) למרות האמור בתת - סעיף 3 ניתן יהיה לבנות מעבר מקורה כאמור לעיל עד קו בנין צדי 0.
- (5) שטחי קומת הקרקע המיועדים למסחר יהיו בגובה של עד 4.75 מ' נטו.
- (6) תותר בניית יציעים בשטחי המסחר, בשטח עפ"י המותר בחוק.

- (7) סך השטחים למסחר יכללו את כלל השטחים העיקריים ושטחי האחסנה והשרות, למעט מעברים מקורים אשר ישמשו את הציבור. לא ייבנו שטחי שרות נוספים עבור שטחי המסחר בבניין.
- (8) הגישה ליחידות המסחר תהיה מחזית הבניין ותופרד מהגישה ליחידות המגורים.
- (9) תנאי לחיתר למסחר יהיה קיום סעיף 17.ג.
- (10) יותרו תכליות בחזית המסחרית אשר אינן מהוות מטרד לסביבה ובתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה, באר שבע.
- (11) יש להפריד בין קומות המגורים לבין הקומה המסחרית כך שלא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים או ביוב) מעל אזורים המשמשים למסחר.



ה. שטח לבנייני ציבור:

- (1) גובה הבניין הציבורי יוגבל ל- 3 קומות, בנוסף לקומת מרתף.
- (2) יובטחו מקומות חניה לבנייני הציבור בתחום המגרשים עפ"י דרישת תקן החניה.
- (3) יותר שילוב תשתית ומערכות בבנייני ציבור /או בשטח לבנייני ציבור, לרבות מבני טרנספורמציה וחדר רח"ק. מבנים אלו ימוקמו על קו בניין 0 וקיר המבנה הצמוד לגבול המגרש ישולב בגדר השטח לבניין הציבור ובפיתוח השטח.
- (4) יותר מעבר תיעול ניקוז במגרשים לבנייני ציבור, לפי הצורך.
- (5) השימושים המותרים בקומת מרתף הם מחסנים, סדנאות ומרחב מוגן.
- (6) קווי הבניין מתחת לקרקע יהיו בהתאם לסעיף 11.ג.
- (7) גמר חזיתות בנייני הציבור יקבע בתכנית חומרי הגמר לבניינים שתובא לאישור הועדה המקומית.

ו. זיקת הנאה לציבור:

מגרשים 504 ו- 609, 608 ו- 613, 619 ו- 620, 624 ו- 625, 512 ו- 513, מוגדר שטח בו תהיה זיקת הנאה משותפת ל- 2 מגרשים סמוכים. זיקת הנאה זו תשמש כדרך גישה לחנייות במגרשים. השטח יפותח ע"י בעלי החלקות במשותף ובעת רישום המגרשים תירשם זיקת ההנאה לציבור בספרי המקרקעין. כמו כן מוגדר שטח שבו תהיה זיקת הנאה לציבור במגרשים 609, 611, 612, 615, 627, 628, 631, 633, 634, 635, 636 ו- 647.

שטחים אלו יהיו הרחבה למדרכות וישמשו את הציבור. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. במגרש 647 ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה מתחת לשטח לזיקת הנאה לציבור תוך הבטחת אפשרות לביצוע נטיעות מעליהם. במגרשים 609, 611, 612, 615, 627, 628 ו-631 בשטחים לזיקת חנאה לציבור תתאפשר חניה פרטית למסחר וחניה ציבורית (בהתאם לסעיף 15.ח.).

#### 2. שטח ציבורי פתוח:

- (1) השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. תותר הקמת מבני תשתית למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים ומאגרי מים בשטח שלא יעלה על 3% משטח המגרש, ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למתקנים ההנדסיים יוצאו על בסיס תכניות בינוי ופיתוח בקניימ 1: 500.
- (2) מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים פתוחים מותר שיבנו על גבול המגרש בקו בנין קדמי 0 או עפ"י קו הבניין המפורט בתשריט.
- (3) תכנית פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יפורטו כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח בקניימ 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 אינטנסיבי - גנים ציבוריים:  
מגרשים 1062, 1064, 1071, 1072, 1074, 1082, ו-1090 יפותחו כגנים ציבוריים ויכללו מתקני משחק, ריהוט רחוב, ריצופים וגניון אינטנסיבי.
- (5) לימנים עירוניים:  
מגרשים 1061, 1063, 1065, 1068, 1069, 1070, 1073, 1076, 1077, 1078, 1084, 1085, 1086, 1088, 1089 יפותחו כלימנים עירוניים. בשטחים אלו יפותחו טרסות לקליטת מי נגר מהכבישים ומהמגרשים 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 למינייהן  
ובלבד שלא ייפגעו בתפקוד מערך קליטת ואגירת מי הנגר.

**6) מצוקים לשימור:**

המצוקים הטבעיים הקיימים במגרש 1095 הם מצוקים לשימור.  
לגבי מצוקים אלה יש לנהוג בהתאם לסעיף 17. ה.1).

**ה. שבילים להולכי רגל:**

מגרשים 1066, 1067, 1079, 1087, 1090, 1091 ו- 1092 הם שבילים להולכי  
רגל ויותרו בהם השימושים הבאים: מעבר להולכי רגל, מעבר רכב חירום,  
קווי תשתיות, ניקוז וגיטון.

**ט. דרכים ודרכים משולבות:**

- (1) תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. הרוחב  
המצוין ברזוטה, מתייחס למתך טיפוסי בלבד. הרחובות הכבישים  
ייתייחסו לתכניות תחבורתיות. המידה הקובעת היא המידה  
האנליטית הממוחשבת ולא המידה שבתשריט.
- (2) דרכים משולבות יהיו מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים  
המגוננים. סף חכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה  
מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב המשולב ייתן  
פתרון לביטחון הולכי הרגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט  
רחוב וצמחיה.
- (3) לאורך הדרכים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת מעברים  
מוצללים להולכי הרגל. לאורך דרכים ברוחב 19 מ' ומעלה תובטח  
אפשרות, בתחום מדרכה אחת, לשילוב נתיב לרכיבה על אופניים.  
שדרות העצים ונתיב האופניים יפורטו בחתכי הדרכים ובתכניות  
הבינוי והפיתוח בקניימ 1:500 שיובאו לאישור הועדה המקומית.

**י. שטח עתיקות:**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב  
מרשות העתיקות/ במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים  
יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.



כאן אין תוכן

| ק"י<br>בנין            | מספר<br>קומות                | תכנית<br>שטח<br>מירבית | שטח<br>למקום<br>חניה<br>מקורה<br>מסל ציוד | הקפי בנייה מירביים במגרש (מ"ר) |                              |                              |                              | מספר<br>המגרש<br>(מ"ר) | שטח<br>המגרש<br>(מ"ר) | מספר<br>יחיד | מספר<br>אזור |
|------------------------|------------------------------|------------------------|---|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------|--------------|
|                        |                              |                        |   | מספר<br>מטבח<br>מטבח<br>מטבח   | מספר<br>מטבח<br>מטבח<br>מטבח | מספר<br>מטבח<br>מטבח<br>מטבח | מספר<br>מטבח<br>מטבח<br>מטבח |                        |                       |              |              |
| עפ"י<br>המסמך<br>בתשרי | 2 + מרתף                     | 50%                    | 30  | 912                            | 200                          | 72                           | 640                          | 400                    | 4                     | 1208         | מגורים א'    |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 1509                           | 300                          | 108                          | 1100                         | 401                    | 6                     | 2212         |              |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 1508                           | 300                          | 108                          | 1140                         | 402                    | 6                     | 2594         |              |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 1596                           | 350                          | 126                          | 1120                         | 403                    | 7                     | 2480         |              |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 1596                           | 350                          | 126                          | 1260                         | 404                    | 7                     | 2760         |              |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 2052                           | 450                          | 162                          | 1440                         | 405                    | 9                     | 2821         |              |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 2052                           | 450                          | 162                          | 1440                         | 406                    | 9                     | 3258         |              |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 2090                           | 500                          | 180                          | 1410                         | 407                    | 10                    | 3021         |              |
|                        | 2 + מרתף                     | 39%                    |   | 1045                           | 250                          | 90                           | 700                          | 408                    | 5                     | 1776         |              |
|                        | 2 + מרתף + קומה חלוקה + מרתף | 50%                    |   | 3135                           | 750                          | 270                          | 3450                         | 409                    | 15                    | 4806         |              |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 1824                           | 400                          | 144                          | 1280                         | 410                    | 8                     | 2487         |              |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 2090                           | 500                          | 180                          | 1600                         | 411                    | 10                    | 3193         |              |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 1824                           | 400                          | 144                          | 1280                         | 412                    | 8                     | 2517         |              |
|                        | 2 + מרתף                     |                        |   | 684                            | 150                          | 54                           | 480                          | 413                    | 3                     | 804          |              |
| 2 + מרתף               |                              |                        | 1508                                      | 300                            | 100                          | 1080                         | 414                          | 6                      | 2335                  |              |              |
| 2 + מרתף               | 40%                          |                        | 496                                       | 100                            | 36                           | 360                          | 415                          | 2                      | 602                   |              |              |
| 2 + מרתף               | 50%                          |                        | 1045                                      | 250                            | 90                           | 900                          | 416                          | 5                      | 1915                  |              |              |
| 2 + מרתף               |                              |                        | 1596                                      | 350                            | 126                          | 1120                         | 417                          | 7                      | 2483                  |              |              |
| 2 + מרתף               |                              |                        | 416                                       | 100                            | 36                           | 280                          | 418                          | 2                      | 589                   |              |              |
| 2 + מרתף               |                              |                        | 2090                                      | 500                            | 180                          | 1400                         | 419                          | 10                     | 3092                  |              |              |
|                        |                              |                        |   |                                |                              |                              |                              |                        | 139                   |              | סך הכל       |

תשרי : קומת חלוקה - עקב תנאי טוכוגרפיה במגרש



**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז דרום**  
**לשכת התכנון המחוזית**

ל"ד בטבת התשע"ב  
 9 בינואר 2012  
 דת 2012-110

לכבוד  
 מר דימיטרי פגלאנסקי - מהנדס הועדה המקומית, עיריית באר - שבע  
 אדר' אירנה ניידמן, משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום  
 מר חגי סלע, מתכנן המחוז, מינהל מקרקעי ישראל באר - שבע  
 אדר' אריק רסקין, רחוב חנה סנש 21 הרצליה  
 מר אלי פדידה - מרכז (בקרת תכניות)

א.ג.נ.,

**הנדון: תכנית מס' 201/03/5 - שכונת הרכס רמות באר שבע**

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 21/11/2011, אישרה תיקון טעות סופר.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב דף מס' 14 מתוקן בהתאם.
3. אבקש לצרף את הדף כאמור למסמכי התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,

יפה אפרתי  
 ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

אדר' יוספה דברה - אדריכלית העיר באר שבע



משרד הביטחון והגנה  
 תפקיד: מפקח  
 ד"ר מיכל א. מורנו  
 לתחילת ועדת הביטחון  
 28.12.2011  
 מפקח

| ק"ב              | מספר קומות | תכנית שטח מרבית | שטח למקום חניה מקורה (מ"ר לח"י) | היקפי בניה מרבית במגרש (מ"ר)           |           |                |              | מספר המגרש | שטח המגרש (מ"ר) | מספר האזורים |
|------------------|------------|-----------------|---------------------------------|--|-----------|----------------|--------------|------------|-----------------|--------------|
|                  |            |                 |                                 | סה"כ (עיקרי + שירות) לא מול חניה מקורה | מרחב מרחב | מרחב מעל הקרקע | מרחב עיקריות |            |                 |              |
| עפ"י המסמך בתשרי | 2          | 50%             | 30                              | 912                                    | 200       | 72             | 640          | 4          | 1208            | 400          |
|                  | 2          |                 |                                 | 1508                                   | 300       | 108            | 1100         | 6          | 2212            | 401          |
|                  | 2          |                 |                                 | 1508                                   | 300       | 108            | 1140         | 6          | 2594            | 402          |
|                  | 2          |                 |                                 | 1596                                   | 350       | 126            | 1120         | 7          | 2480            | 403          |
|                  | 2          |                 |                                 | 1596                                   | 350       | 126            | 1260         | 7          | 2760            | 404          |
|                  | 2          |                 |                                 | 2052                                   | 450       | 162            | 1440         | 9          | 2821            | 405          |
|                  | 2          |                 |                                 | 2052                                   | 450       | 162            | 1440         | 9          | 3258            | 406          |
|                  | 2          |                 |                                 | 2090                                   | 500       | 180            | 1410         | 10         | 3021            | 407          |
|                  | 2          | 39%             |                                 | 1040                                   | 250       | 90             | 700          | 5          | 1776            | 408          |
|                  | 2          | 50%             |                                 | 3135                                   | 750       | 270            | 3450         | 15         | 4806            | 409          |
|                  | 2          |                 |                                 | 1824                                   | 400       | 144            | 1280         | 8          | 2487            | 410          |
|                  | 2          |                 |                                 | 2090                                   | 500       | 180            | 1600         | 10         | 3193            | 411          |
|                  | 2          |                 |                                 | 1824                                   | 400       | 144            | 1280         | 8          | 2517            | 412          |
|                  | 2          |                 |                                 | 648                                    | 150       | 54             | 480          | 3          | 804             | 413          |
| 2                |            |                 | 1488                            | 300                                    | 108       | 1080           | 6            | 2335       | 414             |              |
| 2                | 40%        |                 | 496                             | 100                                    | 36        | 360            | 2            | 602        | 415             |              |
| 2                | 50%        |                 | 1045                            | 250                                    | 90        | 900            | 5            | 1915       | 416             |              |
| 2                |            |                 | 1596                            | 350                                    | 126       | 1120           | 7            | 2483       | 417             |              |
| 2                |            |                 | 416                             | 100                                    | 36        | 280            | 2            | 589        | 418             |              |
| 2                |            |                 | 2080                            | 500                                    | 180       | 1400           | 10           | 3092       | 419             |              |
|                  |            |                 |                                 |  |           |                | 139          |            |                 | סה"כ         |

הערות: \* קומה חלקית - עקב תנאי טופוגרפיה במגרש

משרד הביטחון והגנה  
 ממונה עליון  
 28.12.2011

| ק"י                      | מספר קומות            | חכמת שטח מירבית | שנת חתימת תוכנית | הקפי בניה מירבית במגדל גמ"ל |            |            |            | מספר המגרש (מ"ר) | שטח המגרש (מ"ר) | מספר | אזור     |          |
|--------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|------------|------------|------------|------------------|-----------------|------|----------|----------|
|                          |                       |                 |                  | מספר שירותים                | מספר מנוחה | מספר מנוחה | מספר מנוחה |                  |                 |      |          |          |
| עפ"י המסומן בתשרי        | 3 + מרתף              | 45%             | 35               | 4350                        | 170        | 580        | 3600       | 30               | 4170            | 504  | מגורים כ |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 4350                        | 170        | 580        | 3600       | 30               | 4513            | 505  |          |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 3480                        | 136        | 464        | 2880       | 24               | 3396            | 506  |          |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 3000                        | 136        | 464        | 2400       | 24               | 3015            | 507  |          |          |
|                          | 3 + קומה חלקית + מרתף |                 |                  | 2610                        | 102        | 348        | 2160       | 18               | 1973            | 508  |          |          |
|                          | 3 + קומה חלקית + מרתף |                 |                  | 2610                        | 102        | 348        | 2160       | 18               | 2457            | 509  |          |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 2430                        | 102        | 348        | 1980       | 18               | 2701            | 510  |          |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 2340                        | 102        | 348        | 1890       | 18               | 2617            | 511  |          |          |
|                          | 3 + קומה חלקית + מרתף |                 |                  | 3190                        | 118        | 432        | 2640       | 22               | 2639            | 512  |          |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 2250                        | 102        | 348        | 1800       | 18               | 2295            | 513  |          |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 3360                        | 136        | 464        | 2760       | 24               | 3179            | 514  |          |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 3980                        | 170        | 580        | 3150       | 30               | 3843            | 515  |          |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 2430                        | 102        | 348        | 1980       | 18               | 2217            | 516  |          |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 3120                        | 136        | 464        | 2520       | 24               | 3397            | 517  |          |          |
|                          | 3 + מרתף              |                 |                  | 4320                        | 204        | 696        | 3420       | 36               | 4018            | 518  |          |          |
| 3 + מרתף                 |                       |                 | 2160             | 102                         | 348        | 1710       | 18         | 2213             | 519             |      |          |          |
| 4+2 (בבניה מדרגת) + מרתף |                       |                 | 6480             | 306                         | 1044       | 5130       | 54         | 11,025           | 520             |      |          |          |
| עפ"י המסומן בתשרי        | 4 + קומה חלקית + מרתף | 45%             | 35               | 5200                        | 320        | 880        | 4080       | 40               | 3711            | 600  | מגורים ג |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 4940             | 304                         | 836        | 3800       | 38         | 3278             | 601             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 5460             | 336                         | 924        | 4200       | 42         | 4230             | 602             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 5200             | 320                         | 880        | 4000       | 40         | 3520             | 603             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 4590             | 272                         | 748        | 3570       | 34         | 3204             | 604             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 6760             | 416                         | 1144       | 5200       | 52         | 4674             | 605             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 5200             | 320                         | 880        | 4000       | -40        | 3703             | 606             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 2160             | 128                         | 352        | 1680       | 16         | 1605             | 607             |      |          |          |
| עפ"י המסומן בתשרי        | 4 + קומה חלקית + מרתף | 45%             | 35               | 5200                        | 320        | 880        | 4080       | 40               | 3711            | 600  |          | מגורים ג |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 4940             | 304                         | 836        | 3800       | 38         | 3278             | 601             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 5460             | 336                         | 924        | 4200       | 42         | 4230             | 602             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 5200             | 320                         | 880        | 4000       | 40         | 3520             | 603             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 4590             | 272                         | 748        | 3570       | 34         | 3204             | 604             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 6760             | 416                         | 1144       | 5200       | 52         | 4674             | 605             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 5200             | 320                         | 880        | 4000       | -40        | 3703             | 606             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 2160             | 128                         | 352        | 1680       | 16         | 1605             | 607             |      |          |          |
| עפ"י המסומן בתשרי        | 4 + קומה חלקית + מרתף | 45%             | 35               | 5200                        | 320        | 880        | 4080       | 40               | 3711            | 600  | מגורים ג |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 4940             | 304                         | 836        | 3800       | 38         | 3278             | 601             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 5460             | 336                         | 924        | 4200       | 42         | 4230             | 602             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 5200             | 320                         | 880        | 4000       | 40         | 3520             | 603             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 4590             | 272                         | 748        | 3570       | 34         | 3204             | 604             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 6760             | 416                         | 1144       | 5200       | 52         | 4674             | 605             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 5200             | 320                         | 880        | 4000       | -40        | 3703             | 606             |      |          |          |
| 4 + קומה חלקית + מרתף    |                       |                 | 2160             | 128                         | 352        | 1680       | 16         | 1605             | 607             |      |          |          |

תשרי : קומה חלקית - עקב חתימת תוכנית המגדל במגדל

| ק"י                 | מספר קומות          | תכנית שטח מירבית | שם שטח למקום חניה מסומן | היקפי בניה מירבית במגרש (מ"ר) |               |                |              | מספר המגזש המגרש (מ"ר) | שטח (מ"ר) | מספר המגזש המגרש (מ"ר) | אזור              |
|---------------------|---------------------|------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|----------------|--------------|------------------------|-----------|------------------------|-------------------|
|                     |                     |                  |                         | שטח שירות                     | מסות מעל קרקע | מסות מתחת קרקע | מסות עיקריות |                        |           |                        |                   |
| ע"י המסומן בתעריט   | 5+ מרתף             | 45%              | 35                      | 3900                          | 252           | 648            | 3000         | 30                     | 2302      | 608                    | מגורים ג' (המערב) |
|                     | 4+ מרתף             |                  |                         | 1760                          | 128           | 352            | 1280         | 16                     | 1335      | 610                    |                   |
|                     | 5+ מרתף             |                  |                         | 6240                          | 328           | 842            | 5070         | 39                     | 3567      | 613                    |                   |
|                     | 4+ קומה חלקית       |                  |                         | 2000                          | 128           | 352            | 1520         | 16                     | 1414      | 614                    |                   |
|                     | 4+ קומה חלקית+ מרתף |                  |                         | 3000                          | 128           | 352            | 2520         | 16                     | 1913      | 616                    |                   |
|                     | 4+ מרתף             |                  |                         | 1760                          | 128           | 352            | 1280         | 16                     | 1374      | 617                    |                   |
|                     | 4+ קומה חלקית+ מרתף |                  |                         | 3180                          | 128           | 352            | 2700         | 16                     | 2089      | 618                    |                   |
|                     | 5+ מרתף             |                  |                         | 4930                          | 285           | 735            | 3910         | 34                     | 2380      | 619                    |                   |
|                     | 5+ מרתף             |                  |                         | 5470                          | 285           | 735            | 4420         | 34                     | 2890      | 620                    |                   |
|                     | 4+ קומה חלקית+ מרתף |                  |                         | 2850                          | 120           | 330            | 2400         | 15                     | 1725      | 621                    |                   |
|                     | 4+ מרתף             |                  |                         | 1760                          | 128           | 352            | 1280         | 16                     | 1352      | 622                    |                   |
|                     | 4+ קומה חלקית+ מרתף |                  |                         | 2460                          | 128           | 352            | 1980         | 16                     | 1713      | 623                    |                   |
|                     | 5+ מרתף             |                  |                         | 5265                          | 328           | 842            | 4095         | 39                     | 2980      | 624                    |                   |
|                     | 5+ מרתף             |                  |                         | 4940                          | 320           | 820            | 3800         | 38                     | 2438      | 625                    |                   |
|                     | 4+ קומה חלקית+ מרתף |                  |                         | 4160                          | 256           | 704            | 3200         | 32                     | 2952      | 626                    |                   |
|                     | 4+ קומה חלקית+ מרתף |                  |                         | 5100                          | 272           | 748            | 4080         | 34                     | 2850      | 632                    |                   |
|                     | 4+ קומה חלקית+ מרתף |                  |                         | 6720                          | 384           | 1056           | 5280         | 48                     | 4466      | 637                    |                   |
| 4+ קומה חלקית+ מרתף |                     |                  | 4880                    | 320                           | 880           | 3600           | 40           | 3445                   | 638       |                        |                   |
| 4+ קומה חלקית+ מרתף |                     |                  | 4500                    | 288                           | 792           | 3420           | 36           | 3148                   | 639       |                        |                   |
| 4+ קומה חלקית+ מרתף |                     |                  | 4400                    | 320                           | 880           | 3400           | 40           | 3481                   | 640       |                        |                   |
| 4+ מרתף             |                     |                  | 5520                    | 384                           | 1056          | 4080           | 48           | 4124                   | 641       |                        |                   |
| 4+ קומה חלקית+ מרתף |                     |                  | 5280                    | 384                           | 1056          | 3840           | 48           | 3888                   | 642       |                        |                   |
| 4+ קומה חלקית+ מרתף |                     |                  | 5060                    | 368                           | 1012          | 3680           | 46           | 3889                   | 643       |                        |                   |
| 4+ קומה חלקית+ מרתף |                     |                  | 4600                    | 320                           | 880           | 3400           | 40           | 3692                   | 644       |                        |                   |
| 5+ מרתף             |                     |                  | 9600                    | 1008                          | 2592          | 6000           | 120          | 3313                   | 645       | טל"כ                   |                   |

הערות: • קומת חקית - עקב תנאי טופוגרפיה במגרש • מראה טעיף 6.ג.13

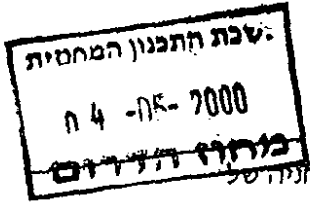


שכלת התכנון המחוזית  
04-05-2000  
בניה הדרום

| קרי<br>בנין              | מספר<br>קומות                                  | תכנית<br>שטח<br>מירבית | הקפי בנין מירביים במגדש (מ"ר) |                         |                         |                  | מספר<br>המגדש | שטח<br>המגדש<br>(מ"ר) | שטח<br>לבנייני<br>ציבור |
|--------------------------|--|------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|
|                          |  |                        | מירבית<br>שטח<br>מירבית       | מטרות שירות             |                         | מטרות<br>עיקריות |               |                       |                         |
|                          |  |                        |                               | מירבית<br>שטח<br>מירבית | מירבית<br>שטח<br>מירבית |                  |               |                       |                         |
| עפ"י<br>המסומן<br>בחרטום | קומה<br>מתחת<br>לקרקע<br>ושלוש<br>מעב<br>לקרקע | 30%                    | 60%                           | 5%                      | 15%                     | 40%              | 31,400        | 950                   |                         |
|                          |  | 50%                    | 90%                           | 7.5%                    | 22.5%                   | 60%              | 1,141         | 951                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         |                         |                  | 7,163         | 952                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         |                         |                  | 1,897         | 953                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         |                         |                  | 1,058         | 954                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         |                         |                  | 1,583         | 955                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         |                         |                  | 537           | 956                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         |                         |                  | 571           | 957                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         |                         |                  | 10,780        | 958                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         |                         |                  | 1,586         | 959                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         |                         |                  | 1,339         | 960                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         |                         |                  | 673           | 961                   |                         |
|                          |  |                        |                               |                         | 610                     | 962              |               |                       |                         |
|                          |  |                        |                               |                         | 1,198                   | 963              |               |                       |                         |
|                          |  |                        |                               |                         | 1,367                   | 964              |               |                       |                         |
|                          |  |                        |                               |                         | 10,699                  | 965              |               |                       |                         |
|                          |  |                        |                               |                         | 1,334                   | 966              |               |                       |                         |

טבלת אזורים, שימושים, ומגבלות בניה קומש





א. בשטח התכנית, התנית תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה של תכנית מתאר באר שבע.

ב. באזור מגורים א' יובטחו 2 מקומות חניה במגרש לכל יחידת דיור צמודת קרקע.

ג. באזור מגורים ב' ו-ג' יובטחו מקומות חניה ביחס של 1.3 מקומות חניה לפחות לכל יחידת דיור במגרש או עפ"י תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע, עפ"י הגדול מביניהם.

ד. באזורי מגורים ב' ו-ג' ישולבו חנינות מקורות מתחת לבניינים ובהתאם לסעיף 11.ג.

ה. גישת הדיירים לחניה מקורה מתחת לבניינים תהיה מתחומי החצרות הפנימיות המשותפות במבנים.

ו. חניה עילית תהיה נטועה ותשתלב כחלק אינטגרלי ברצף השטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בתזיתות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. העצים יינטעו במרווחים שיאפשרו תניית 3 מכוניות בין כל 2 עצים. החניות יהיו מרוצפות ומוארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה.

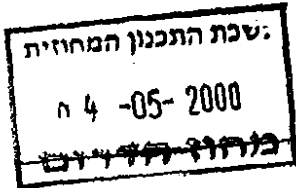
ז. מגרשי החניה באזורי המגורים יפורטו בתכניות שיוך חניה כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 שיוגשו לאישור הועדה המקומית.

ח. באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית יובטחו מקומות חניה ביחס של 1.3 מקומות חניה לכל יחידת דיור במגרש. תובטח הפרדה פיזית בין החניה המיועדת למסחר לבין החניה המיועדת למגורים. התניה הניצבת ברחוב 31 אשר מול החזית המסחרית של כל מגרש תחושב במסגרת התקן למסחר. מקומות חניה עודפים לא יחושבו כחלק מחניית דיירים.

א. יקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב,

התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

ב. תותר חדירת תשתיות כגון: שוחות, פילרים, גומחות לעצים וכו', לתחומי המגרשים לעומק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש לקו בניין ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.



ג. תשתיות חשמל:

(1) רשת החשמל תהיה תת קרקעית.

(2) הוראות בינוי ופיתוח:

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

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

(ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק

קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת

קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה

מחברת החשמל - מחוז דרום.

(ג) אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או

להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים

בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור

מתגורמים 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 שירותים 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. ניקוז:

- (1) תכניות הניקוז והסדרת נחלים ראשיים, כולל גשרים, מעבירי מים מוצאי ניקוז מהשכונה יוגשו לבדיקה ואישור לקראת תכנון מפורט ברשות הניקוז ובנציבות המים.
- (2) עבודות הניקוז יבוצעו יחד עם כל יתר עבודות התשתיות.

#### 17. הוראות לאיכות סביבה

- א. בתחום התכניות יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, ומניעת מטרדים: המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

#### ב. ניקוז ותיעול:

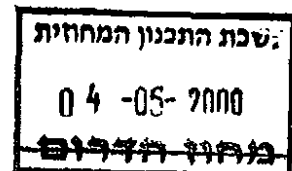
השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

#### ג. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. עצירת הפסולת תבוצע על פי המפורט בתכניות הבינוי על נספחיהן ובאישור היתידה הסביבתית של העירייה.

#### ד. רעש:

בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן, 1990.

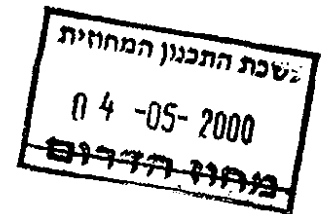


- (1) כל מקורות הרעש בתחום שטח התכנית יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מפגעי רעש) 1992.
- (2) אישור תכניות / היתרי בניה למגרשי משחקים וספורט, יחויב בהגשת דו"ח אקוסטי שיערך ע"י יועץ מקצועי, להבטחת מניעת מטרדי רעש סביבה. הדו"ח יוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר-שבע.
- (3) במהלך ביצוע פעולת הבנייה בתחום שטח התכנית יובטחו התנאים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) 1979.

ה. ערכי טבע ונוף:

(1) מצוקים הרריים של נחל כובשים:

ייעשו כל הפעולות הדרושות למניעת פגיעה באתרים אלה לפני תחילת עבודות עפר, לרבות בניית קיר ניקיון להגנת האתרים. כל בינוי ועבודות בשטח זה יותנו בהכנת תכניות מפורטות ובאישורן ע"י הועדה המקומית.



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

18. שלבי ביצוע:

ב. התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה.

שבת התכנון המחוזית  
 04-05-2000  
 מחוז הדרום

4.5.2000  
 חתימת: \_\_\_\_\_  
 היוזם: משרד הבינון והשיכון

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

א.ריסקין אדריכל  
 סוסולוב 41 רמת  
 ט.ל. 5409278-03

המתכנן: אריק ריסקין אדריכלים ומתכנני ערים

תאריך: