

6-3763

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
שכונת נווה מנחם

לשכת התכנון והבניה  
29-09-2001  
מחוז הדרום

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 10/212/03/5  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
שינוי לתכניות מס' 83/במ/5, 1/83/במ/5, 5/במ/5, 72/במ/5  
ו-5/במ/75

מס' גוש	חלקה	חלקי חלקה	הדרום באר-שבע מס' גוש
38378	-	1	
38380	-	1	
38381	-	1	
38167	46	81,82	
38383	-	1	
38382	-	1	
38174	-	1	
38175	-	1	
38385	-	1	
401009	-	1	

(כ.ב. 9)

153.773 דונם

משרד הבינוי והשיכון

אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים

מרכז הנגב 2 באר-שבע

טל. 6486440, 07-6486442, פקס/מודם 07-6486423

052-700228

מינהל מקרקעי ישראל, עיריית באר-שבע, כהן פרץ,

כהן שולמית

18.11.97, 10.7.98, 25.11.98, 15.4.99, 1.12.99

15.2.2000, 15.6.2000, 10.9.2000, 12.5.2001

מחוז  
נפה

גושים וחלקות

משרד הפנים מחוז דרום  
תחם התכנון והבניה תשס"ה-1965  
ישור תכנית מס. אבא/נמ/10  
ישור תכנית מס. אבא/נמ/10  
ישור תכנית מס. אבא/נמ/10  
ישור תכנית מס. אבא/נמ/10  
ישור תכנית מס. אבא/נמ/10  
ישור תכנית מס. אבא/נמ/10  
ישור תכנית מס. אבא/נמ/10  
ישור תכנית מס. אבא/נמ/10

הודעה על אישור תכנית מס. אבא/נמ/10  
פורסמה בחלקי התקופות מס. 500  
ביום 18/11/97

שטח התכנית

ינוזם התכנית

המתכנן

בעל הקרקע

תאריך

תכנית זו כוללת הפיכת שטח ציבורי פתוח גדול שבכניסה הדרומית לשכונת נווה מנחם לשכונת מגורים, שתיבנה משני צידי הכביש הקיים ותוך ביטול מתקן הנדסי (תחנת שאיבה) ששימש למערכת הביוב העירונית (כיום בביצוע מתקן חדש בשטח אחר), ביטול שטחים המיועדים למרכז תחבורה ולאזור ספורט.

השכונה החדשה כוללת 52 מגרשים ליח"ד בודדות חד-משפחתיות, 6 מגרשים ליח"ד במבנים טוריים, 3-5 יח"ד במגרש - סה"כ 22 יח"ד, מגרש אחד לבניה רוויה בגובה עד 3-4 קומות (אזור מגורים ב') - 12 יח"ד, ומגרש למוסד ציבורי שישמש לדיור מוגן, במבנה המיועד להיות רב-קומתי ואשר יכלול כ-120 יח"ד. כמו כן כוללת התכנית מגרש ל-72 יח"ד בגובה עד 6 קומות, במקום מגרש למבנה ציבורי בשכונה סמוכה קיימת בנווה מנחם. סה"כ בשכונה החדשה הזו מתוכננים 278 יח"ד.

תכנית מפורטת זו כוללת גם טיפול במגרשים בודדים בתחום שכונת נווה מנחם שיועדו לצרכי ציבור כגון מקלטים ושטחים פתוחים ואשר נותרו ריקים מבניה וללא שימוש. תב"ע זו משנה את יעוד מגרשים אלה לאזורי מגורים א'. התכנית מטפלת גם במגרשים חד משפחתיים למגורים באזורי מגורים א' כנ"ל, להם לא היו בעבר זכויות בניה. סה"כ יהיו בתכנית עוד 15 יח"ד כך שהתכנית תכלול 293 יח"ד בסה"כ.

כמו כן כוללת השכונה מגרש למתנ"ס, מגרש נוסף למבנה ציבורי, בית כנסת ופארקים לנוי ונופש.

מאידך, מבטלת תכנית זו את המתקן ההנדסי ואת השצ"פ בחלק משטחה של התכנית, וכן את מרכז התחבורה המתוכנן, מאחר שבוצע מרכז תחבורה באזור הצומת של כביש 30 וכביש 1 בכניסה לשכונה.

קוי הביוב המופיעים בתשריט בתחום המגרשים מיועדים לביטול ולפירוק. יש להביא בחשבון שבשצ"פים עשויים להמצא קוים ישנים.



8. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י נציג משרד התחבורה.
- ד. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פיננסי לאתר מוכרז.
- ה. תנאי להיתרי הבניה הינו הריסת המבנה הקיים המיועד להריסה.
- ו. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז. תכנית הניקוז תבוצע יחד עם כל עבודות התשתית.

9. תכליות ושימושים

א9. אזור מגורים א' :

באזור זה יוקמו יח"ד בגובה עד שתי קומות ועלית גג ומרתף כדלקמן:

א1) מגרשים חד משפחתיים מס' 128-139, 142-181, 270, 373, 463 ו-464.

א2) מגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף מס' 271-274, 465-470 ו-232A (מגרש קיים שאליו מצורף שביל צדדי).

א3) מגרשים עם מבנים טוריים מס' 123-127 ו-127א'.

באזורים אלה תותר בנית עליית גג בחלל גג הרעפים, והיא מוגדרת כשטח עיקרי. באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:

- 1) מרחב מוגן לפי תקן הג"א.
- 2) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי וישמש למטרות שרות בלבד.

(3) חניה מקורה יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים או 2 יח"ד צמודות. גובה התקרה של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צדדי 0.0. שטח המירבי לא יעלה על 15 מ"ר למגרש (3.00 x 5.00). קו בנין קדמי 0.0 או 0.0 מ'.  
ליחידת דיור ששטחה עולה על 120 מ"ר ברוטו תותר בניית חניה מקורה כפולה (בשטח של 30 מ"ר).

(4) מחסן בגודל עד 8 מ"ר שיבנה אך ורק כחלק ממבנה המגורים. לא תותר בניית מחסן אחר בכל שטח שהוא יצי המגרש. הכניסה למחסן תהיה מהחצר בלבד.

(5) קומת עמידים מפולשת בשטח עד 30 מ"ר אך במסגרת אחיזה הבניה המותרים בקומת הקרקע עבור מטרות עיקריות.

### 1א9. הנחיות בניה לאזור מגורים א'

#### (1) גובה המבנה

גובה מירבי למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה 8.0 מ', ולמבנה עם גג רעפים עד 10.0 מ'. המדידה תהיה ביחס לגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה שיקבע בתכנית הפיתוח.

#### (2) גג המבנה

במידה ויבנה גג רעפים, שטחו יהיה לפחות 30% משטח הגג וחלק זה ישמש להנחת קולטי שמש ולהסתרת דוודים. החלק נושא הקולטים יפנה דרומה. הגמלוניים וארגזי הרוח יהיו מבניה מאסיבית ויצבעו לבן. לא יותרו ארגזי רוח מעץ. תותר הורדת מים בנגר. בחלל גג הרעפים תותר בניית עליית גג.

במגרשים שמספריהם (לפי המצב המוצע) 270-274, 232A, 373 ו-463-470, יהיו הכוונים של שיפועי הגגות והחומרים מהם הינם עשויים כפי שקיים במבני המגורים שבקרבתם.

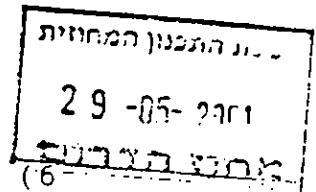
(3) לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אהא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדוייק בתכנית ההגשה. הקולטים יונחו על מישור גג הרעפים ולא יבלטו ממנו. הדוד יוסתר בתוך הגג. לא יותרו אנטנות פרטיות.

(4) חומרי הבניה יהיו מאסיביים: בלוקי בניה, בטון, אבן. לא תותר בניה מחומרי עץ, מתכת, אסבסט וכד'.

(5) עיוב החזיתות: כל חזיתות הבניינים תהיינה לבנות. חומרי הציפוי - יהיו מאחד מחומרי הגימור הבאים: טמבורטקס, טיח אקרילי, קרמיקה ופסיפס בגוון לבן. חומר הציפוי זהה ואחיד בכל החזיתות.

ניתן יהיה לצפות החזיתות בקטעים אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל החזית בגוון ו/או חומר אחר באישור מהנדס העיר, ושיבוא לביטוי בבקשה להיתר. החומרים שיתרו הם אבן, סיליקט וטרקוטה. לא יותר בטון גלוי. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס או בטון בלבד בגוון אחיד לכל משטחי הגג.

יש לתכנן ולבצע מתקנים כגון: תלית כביסה ובלוני גז במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. יש להראותם בתכנית ההגשה להיתר בניה.



#### (7) גדרות

(א) בחזיתות המגרשים הפונות לדרכים, תבנה גדר אחידה מאבן נסורה בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומכסימלי של 1.80 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי. אם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.50 מ' תותר הקמת סבכה דקורטיבית מעל לקיר הבנוי עד גובה מכסימלי כולל של 1.80 מ'. בתחום קו הגדר ובתחום המגרש יבוצעו גומחות בטון של "בזק", של חברת החשמל וטלויזיה בכבלים וכן גומחה למוני מיכ ולאשפה. בתכנית ההגשה יש להראות את חזית הגדר.

(ב) על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר רשת על גבולות אלה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי.

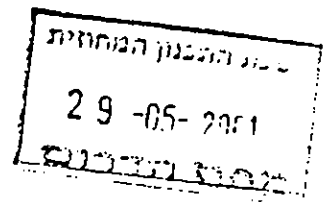
(ג) קירות תומכים בכל שטח התכנית: יבנו בגובה שלא יעלה על 3 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה מחומרים כדלקמן: לחזית הפונה לדרך, לשצ"פ ולשביל להולכי רגל - אבן נסורה.

ביתר חזיתות המגרשים - אבן נחל או בטון גלוי. מקום בו יש צורך בקיר גבוה יותר יבנה קיר תומך בגובה 3 מ' ואחריו מדרגה אופקית במרחק של כ-1 מ' וקיר תומך נוסף ובין הקירות תהיה אדמת גן אופקית. מעל קירות תומכים שגובהם מ-90 ס"מ ומעלה יש לבצע מעקה בטיחות (סבכת מתכת) בגובה של 1.10 מ'.

#### 2א9. הנחיות כלליות - תאום בין מגרשים

נוהל מגרשים המיועדים ל-2 יח"ד חד-משפחתיים עם קיר משותף:

במגרשים אלה רצוי לתכנן 2 יח"ד בבת אחת שתהיינה בעלות זיקה ארכיטקטונית אחת לשתייהן. במקרה זהדבר לא יתאפשר ותוגש תכנית עבור מגרש אחד, תכנית המגרש הצמוד תתייחס בעתיד למבנה המתוכנן הראשון מבחינת אחידות סגנונית וזיקה ארכיטקטונית. ניקוז הגגות של כל אחת מיח"ד לא יהיה בכוון הגבוך המשותף.



29. אזור מגורים ב' - אזור מגורים בצפיפות בינונית שיכלול מבני מגורים מדורגים בני 3-4 קומות.

#### 1. מרתפים

תותר בנית מרתפים שימשו למטרות שרות בלבד. שטח המרתפים לא יחרוג מתחום קוי הבניה.

2. לדירות בקומת הקרקע המתוכננות כדירות גן יבנו מחסנים כחלק בלתי נפרד מהן, בגודל של עד 6 מ"ר למחסן.

ג9. אזור מגורים ג' - אזור מגורים בצפיפות בינונית שיכלול מבנים רגילים או מדורגים בגובה עד 6 קומות.

#### 1. מרתפים

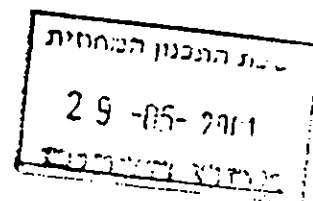
תותר בנית מרתפים שימשו למטרות שרות בלבד, ובהם יוקצה שטח מחסן של עד 6 מ"ר לכל דייר בתחום קוי הבניה.

2. קומת עמודים

תותר בנית קומת עמודים חלקית, שגובהה לא יעלה על 2.2 מ'. קומה זו תוכל לשמש כחניה.

3.

לדירות שיהיו בקומת הקרקע המתוכננות כדירות גן חובה לבנות מחסנים בגודל של עד 6 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהן, עם גישה חיצונית בלבד.

ד9. הנחיות בניה לאזורי מגורים ב' ו-ג'חזיתות1. דירוג

בחזיתות בנייני המגורים שלאורך דרך מס' 1 לא תותר חזית רציפה זקופה (ללא דירוג).  
הדירוגים יהיו בנסיגה של 2.00 מ' לפחות לאורך של לפחות 50% מחזית הבניין.

2. חומרי גמר בחזיתות

חומרי בנית החזיתות יהיו עמידים, כגון אריחים קרמיים, אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט וגרנוליט. לא יותר טיח מותז.

3. במגרש 122 יבנו המבנים על קו בנין קדמי מזערי לפחות ב-60% מאורך חזיתותיהם.

4. מצללות יהיו חלק מבקשה להיתר בניה.

מרפסות ומדרגות

1. עומק מינימלי של מרפסת גג יהיה 2 מ'.

2. תותר הצללת מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה בתנאי שיותאמו לבנין הקיים ויהיו חלק מתנאי ההיתר.

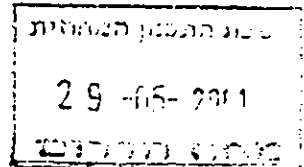
בקשות לפרגולות שאינן חלק מההיתר המקורי תוגשנה לבנין שלם. פרגולות במרפסות כאמור לעיל לא תכללנה בשטח הבניה.

3. תותר בנית חדר מדרגות על הגג.



גגות

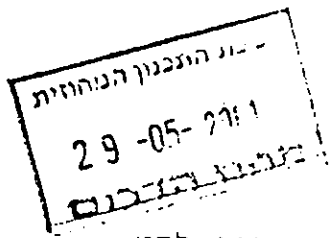
1. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בנינים ישמש כמרפסית וירוצפו באריחים ויגוננו. תכניות ריצוף וגיגון של גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. במקרים בהם גגות לא משמשים כמרפסת יבוצע כיסוי הגגות ע"י ריצוף או חצץ בהיר או חימר כיסוי בהיר אחר ובלבד שיהיה אחיד בכל שטח, וזאת בתאום עם הועדה המקומית.
3. יותר כיסוי גגות משופעים ע"י רעפי חימר. שיפועי הגגות יוגבלו לזוויות שבין  $26^{\circ}$  ל- $30^{\circ}$ . לא תותר בנית ארגזי רוח. תותר כליאת גגות רעפים בין קירות גמלוניים. יותר שימוש בצהרי גג בתנאי שיהיו משולבים בשיפועי הגג. שיפוע הגג יפנה לעבר חזית הרחוב.

דודי שמש וקולטים

1. קולטי שמש ודודי המים יהיו מוסתרים ע"י מבנה מתאים בגג ויהיו חלק אורגני מהבנין.
2. גובהו של המבנה המסתיר לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המירבי המותר בבנין ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה.
3. המתקן למערכות הסולריות יהיה משותף לכל דיירי הבית.

צנרת פרטיות לבתים

- כל הצנרת בבנין (כגון: צנרת ביוב, אזורור, מים, צינורות מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה וגז), תהיה פנימית בלבד ולא תותר התקנתה על גבי קירות חיצוניים ועל גבי עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמודים.
- אין לחבר את המרזבים לרשת הביוב.

הנחיות פיתוח במגרשים1. קירות תומכים

(א) קירות תמך יבנו מאבן נחל או אבני לקט מקומיות.

ניתן לשלב קירות גדר או תמך כהמשך לקירות הבנין ובחומר הציפוי של הבנין.

(ב) גובה מירבי של קיר תומך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.0 מ'. במידה והפרשי הגובה יעלו על 3.0 מ' יבנה הקיר התומך בדירוגים במרווח של 1.5 מ' אופקי.

(ג) כרכוב הקיר התומך יבוצע מאבן התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר שמידותיהן לא תפחתנה מ-20 ס"מ.

(ד) ניקוז הקרקע הנתמכת יהיה נסתר.

(ה) יותר שילוב סלעים בקירות התמך.

2. גדרות

(א) גדרות לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ יבנו מאבן נחל או אבן נסורה. גובה הקיר - בין 0.6 ל-1.8 מ' במידה והפרש הגובה עם הקרקע הציבורית דורש זאת. יותר שילוב מעקה ברזל בלבד בגדר האבן. מעקה הברזל יהיה אחיד עפ"י דגם של אדריכל הנוף.

(ב) כרכוב הגדר יהיה אבן התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.

3. חיבור מערכות השתית

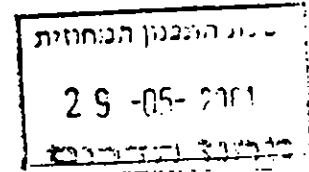
(א) חיבורי מערכת המים, הביוב, הטלפון, החשמל, הטלויזיה, הדלק וכו' מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים.

ב) מתקני הגז ישולבו במבנים או בפיתוח השטח או בגדר ויוסדרו.

ג) קו מתח גבוה 22KV עילי הקיים בתחום התכנית ישאר ללא שינוי למעט קטע קטן סמוך לצומת הכניסה מכביש 30 שיועבר לתחום דרך מס' 1 כיתר קטעי קו החשמל.

#### 4. מתקני אשפה

מתקני האשפה באזורי הבניה השונים ימוקמו על גבי תכניות הבינוי והפיתוח ויותאמו לדרישות התקן העירוני תוך תאום עם פרטי התכנון של אדריכל הנוף של האתר.



#### 9ה. אזור מגורים מיוחד

השטח מיועד למגורי אוכלוסיה מבוגרת - דיור מוגן, עם אפשרות למתקני סיעוד. גובה המבנה יהיה עד 12 קומות. חומרי הגמר מחומרים עמידים (לא יותר גמר טיח). הבניה תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

#### 19. שטח לבניני ציבור

מיועד לגן ילדים, מועדון, לבית כנסת ומתנ"ס. הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכו' יהיו בהתאם לדרישת הועדה המקומית. במבנה המיועד למתנ"ס במגרש 908 יחופו קירות המבנה באבן במגרש 906, המיועד לבית כנסת, השטח הנוסף במצב המוצע לעומת המצב הקיים ישמש כחצר מגוננת. כניסת כלי רכב למגרש 907 תהיה דרך מגרש 502 המיועד לשצ"פ. תותר כניסת כלי רכב למגרש 906 מדרך מס' 2.

#### 19ז. שטח ציבורי פתוח

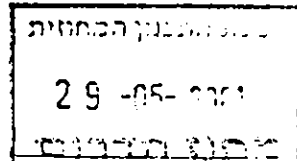
השימושים המותרים בשצ"פ יהיו מתקני משחק ונופש, פיסול סביבתי, תחנות שנאים על קרקעיות, דרכים פנימיות וחניה ציבורית. כן תותר העברת קוי תשתית למיניהם ובתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח בקירות תמך או קפלי קרקע. יותר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תומך או גדר.

#### 9ח. שבילים להולכי רגל

ישמשו למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חרום, קוי תשתית וניקוז ולגינון.

ט9. דרכים ודרכים משולבות

1. הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.
2. לא יותרו כניסות לחנייות מדרכים מס' 1 ו-2 למעט למגרש מס' 502 ו-906. מיקום כניסות לחנייות מהרחובות הפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחות הכבישים ותאום מערכות.
3. ברחובות המשולבים יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר. שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני הרחוב.



10. אשפה  
סילוק האשפה יבוצע בהתאם לאישור עיריית באר-שבע.
11. חניה  
בשטח התכנית החניה תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה בתכנית מתאר באר-שבע.
12. הנחיות כלליות לתשתיות  
תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

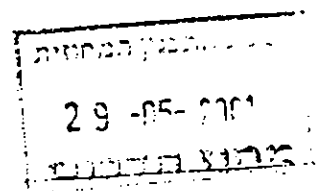
תשתיות חשמל

- 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 הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ והומריס דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים וחניה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מיכ, ביוב, דרכים, מסיכת רזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



### ב. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית, למעט רשת עילית מ"ג 22kV הקיימת בתחומי התכנית שתישאר ללא שינוי, למעט קטע קטן סמוך לצומת הכניסה מכביש 30.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. תחנות הטרנספורמציה יבנו על פני הקרקע. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטנרספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

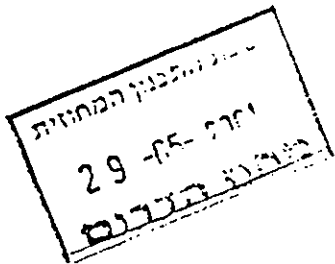
תאורה: עמודי התאורה למרכזיות התאורה יהיו בהתקנה עילית. כבלי ההזנה יהיו בהתקנה תת-קרקעית.

## 12. תקשורת

רשת התקשורת בציר ראשי ובציר משני תהיה תת-קרקעית, למעט גומחות בטון וארונות סעף שיהיו בהתקנה עילית.

## טלויזיה בכבלים (טל"כ)

רשת הטל"כ תהיה תת-קרקעית בציר ראשי ובציר משני, למעט גומחות בטון ופילרים.



טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים .13  
 לפי תכניות מס' 83/5 במ/5, 72/5 במ/5 ו-75/5 במ/5

אזור	ציון	סה"כ	שטח	%	מס'	% בניה	קוי בנין במ'
	בתשריט	ד"ח	מגרש	בניה	קומות	בכל	
			מזערי	לקומה		הקומות	אחורי
			(מ"ר)	ושטח		ושטח	
				בניה		בניה	
מגורים	כתום	4	170	90	2	120	5
				מ"ר		מ"ר	2.00
							או
							0
מגורים	צהוב	50	10620	30%	3	80%	5
							3
שטח	חום		1000	35%	2	70%	4
למבני	מזחם				3	100%	3
ציבור	חום						3/5
שטח	ירוק						
ציבורי							
פתוח							

התכנון המחוזי  
 29-05-01  
 תאריך תשלום







ש.צ.פ. התכנון המחוזית  
 29-05-2007  
 מכתב הדרכה

קוי בנין (3)	מס' קומות	תכסית	היקפי בניה מירביים (Z או מ"ר)				מס' שטח	מס' מגרש	מס' מגרש	מס' מגרש	אזור
			במגרש								
			מירבית	מטרות	מטרות	מטרות					
ק			סה"כ	מטרות	מטרות	מטרות	מזערי	מזערי	מזערי		
צ			(עיקרי	שירות	עיקריות	עיקריות	במ"ר	במ"ר	במ"ר		
א			+								
			מעל (שירות)	מתחת	מעל	מתחת					
			לקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע					
מגורים	122	2004	12	-	1320	240	360	1920	35%	+4 מרתף	כמסומן בתשריט
ב'					מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
מגורים	121	6780	72	-	7200	1440	2160	10800	30%	+7 מרתף	כמסומן בתשריט
ג'					מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
מגורים	120	2827	120	-	200%	+35%	120%	520%	40%	+12 מרתף	כמסומן בתשריט
מיוחד						165%				קומות	
סגור						לחניה				מרתף	
שטח	907	1325		-	40%		10%	50%	50%	1	כמסומן בתשריט
לבניני											
לבניני	906	800		-	35%	10%	7%	52%	25%	+2 מרתף	
ציבור											
	908	6926		-	60%	15%	25%	100%	50%	+3 מרתף	
ש.צ.פ.	502-504	101		-	100 מ"ר			100	100	1	ככל הנדרש
(4)	505							מ"ר	מ"ר		כולל 0.0

הערות:

- (1) שטחי השרות על פני הקרקע כוללים מחסן עד 8 מ"ר, ממ"ד עד 8 מ"ר וחניה כפולה בשטח של 30 מ"ר, סה"כ 46 מ"ר. קומת העמודים המפולשת אם תבוצע, תהיה במסגרת אחוז הבניה של המטרות העיקריות בקומת הקרקע.
- (2) למגרש 232A אין שינויים בזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית מס' 72/במ/5.
- (3) בכל המגרשים יהיו קוי הבנין התת קרקעיים זהים לקוי הבנין שמעל הקרקע למעט מגרש 120 בו יהיו קוי הבנין התת-קרקעיים זהים לגבולות המגרש.
- (4) תחנת שנאים תבנה במרחק של 3 מ' לפחות מגבול מגרש המיועד למגורים.
- (5) קו בנין קדמי במגרש 161 לכוון דרך מס' 4 הוא 4 מ' ובמגרש 155 לכוון דרך מס' 5 הוא 3 מ' ובמגרש מס' 143 הוא 4 מ' לכוון דרך מס' 1 ולכוון דרך מס' 4 ובמגרש מס' 144 הוא 4 מ' לכוון דר מס' 4 כמסומן בתשריט בתחום המגרש.

15. זיקת הנאה לציבור

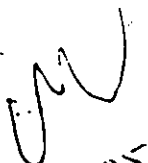
בכניסה למגרשים 162-165 יותר מעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב של בעלי מגרשים אלה. זכות מעבר זו תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין.

16. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות:

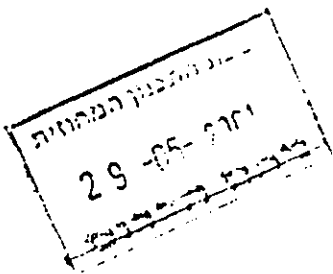
היוזם

  
25.05.01

המתכנן

**אלי עמיחי**  
דיבל ומתכנן ערים

בעל הקרקע



**טבלת הקצאות מגורשים - באר שבע: שכונת נווה טל, ת.ב.ע 10/212/03/5**

מס' תשריט  
 29-05-19  
 מס' גוש  
 מס' חלקה

מצב קיים														
שם החוכר	שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח (דונם)	מס' מגרש	מס' חלקה	מס' גוש	שם החוכר	שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח (דונם)	מס' מגרש	מס' חלקה	מס' גוש	מס' תשריט
	מ.מ.י	שצ"פ	0.269	9006	1 (חלק)	38378 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ	0.647	9006	1 (חלק)	38378 (ארעין)	4
	מ.מ.י	מגורים א	0.395	270	1 (חלק)	38378 (ארעין)		מ.מ.י	דרך משולבת	0.335	-	1 (חלק)	38378 (ארעין)	
	מ.מ.י	דרך משולבת	0.335	600	1 (חלק)	38378 (ארעין)								
	מ.מ.י	מגורים א	0.317	271	1 (חלק)	38380 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ	0.686	243	1 (חלק)	38380 (ארעין)	
	מ.מ.י	מגורים א	0.354	272	1 (חלק)	38380 (ארעין)		מ.מ.י	דרך משולבת	0.773	-	1 (חלק)	38380 (ארעין)	
		דרך משולבת	0.773	601	1 (חלק)	38380 (ארעין)								
	מ.מ.י	מגורים א	0.256	273	1 (חלק)	38381 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ	0.658	9003	1 (חלק)	38381 (ארעין)	
	מ.מ.י	מגורים א	0.409	274	1 (חלק)	38381 (ארעין)								
כחן ספר, כחן שולנית (חלק)	מ.מ.י	מגורים א	0.327	232A	1 (חלק)	38381 (ארעין)	כחן ספר	מ.מ.י	מגורים א	0.250	232A	1 (חלק)	38381 (ארעין)	
	מ.מ.י	דרך	0.084	700	1 (חלק)	38381 (ארעין)	כחן שולנית	מ.מ.י	שביל להלכי רגל	0.044	-	1 (חלק)	38381 (ארעין)	
	מ.מ.י							מ.מ.י	דרך	0.084	-	1 (חלק)	38381 (ארעין)	
	עיריית בי"ש	מגורים א	0.412	373	46	38167		עיריית בי"ש	מגורים א	0.416	500	46	38167	1
	עיריית בי"ש	דרך משולבת	0.210	602	81 (חלק)	38167		עיריית בי"ש	דרך משולבת	0.210	-	81 (חלק)	38167	
	עיריית בי"ש							עיריית בי"ש						
	רשות פתוח							רשות פתוח						2
	מ.מ.י	מגורים א	0.335	463	1 (חלק)	38175 (ארעין)		מ.מ.י	מגורים א	0.343	1505	1 (חלק)	38175 (ארעין)	
	מ.מ.י	שביל להלכי רגל	0.042	603	1 (חלק)	38174 (ארעין)		מ.מ.י	שביל להלכי רגל	0.042	-	1 (חלק)	38174 (ארעין)	
	מ.מ.י	דרך	0.200	701	1 (חלק)	38174 (ארעין) * 601009 (ארעין)		מ.מ.י	דרך	0.200	-	1 (חלק)	38174 (ארעין) * 601009 (ארעין)	
	רשות פתוח							רשות פתוח						3
	מ.מ.י	מגורים א	0.385	464	1 (חלק)	38174 (ארעין)		מ.מ.י	מגורים א	0.385	1507	1 (חלק)	38174 (ארעין)	
		דרך	0.170	702	1 (חלק)	38174 (ארעין)		מ.מ.י	דרך	0.170	-	1 (חלק)	38174 (ארעין)	

מזכ"ל  
 29-05-2007  
 ישיבת הנהלת המנהל

מצב מוצע										מצב קיים												
שם החובר	שם המעלים	יעוד הקרקע	שטח (דונם)	מגווש	מס' חלקה	מס' גוש	שם החובר	שם המעלים	יעוד הקרקע	שטח (דונם)	מגווש	מס' חלקה	מס' גוש	שם החובר	שם המעלים	יעוד הקרקע	שטח (דונם)	מגווש	מס' חלקה	מס' גוש	מס' לפי חש"ט	
	מ.מ.י	מגורים א	0.268	465	1 (חלק)	38383 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ	0.535	9025	1 (חלק)	38383 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ	0.535	9025	1 (חלק)	38383 (ארעין)		5
	מ.מ.י	מגורים א	0.267	466	1 (חלק)	38383 (ארעין)		מ.מ.י	דרך משולבת	0.250	-	1 (חלק)	38383 (ארעין)		מ.מ.י	דרך משולבת	0.250	-	1 (חלק)	38383 (ארעין)		
	מ.מ.י	דרך משולבת	0.250	604	1 (חלק)	38383 (ארעין)																
	מ.מ.י	מגורים א	0.262	467	1 (חלק)	38382 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ	0.550	9026	1 (חלק)	38382 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ	0.550	9026	1 (חלק)	38382 (ארעין)		
	מ.מ.י	מגורים א	0.262	468	1 (חלק)	38382 (ארעין)		מ.מ.י	דרך	0.171	-	1 (חלק)	38382 (ארעין)		מ.מ.י	דרך	0.171	-	1 (חלק)	38382 (ארעין)		
	מ.מ.י	דרך	0.171	703	1 (חלק)	38382 (ארעין)																
	מ.מ.י	מגורים א	0.305	469	1 (חלק)	38382 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ	0.659	9027	1 (חלק)	38382 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ	0.659	9027	1 (חלק)	38382 (ארעין)		
	מ.מ.י	מגורים א	0.364	470	1 (חלק)	38382 (ארעין)		מ.מ.י	דרך משולבת	0.289	-	1 (חלק)	38382 (ארעין)		מ.מ.י	דרך משולבת	0.289	-	1 (חלק)	38382 (ארעין)		
	מ.מ.י	דרך משולבת	0.289	605	1 (חלק)	38382 (ארעין)																
	מ.מ.י	מגורים ג	6.780	121	1 (חלק)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	שטח לבנייה ציבור	6.758	914	1 (חלק)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	שטח לבנייה ציבור	6.758	914	1 (חלק)	401009 (ארעין)		
	מ.מ.י	דרך משולבת	0.563	606	1 (חלק)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	דרך משולבת	0.563	-	1 (חלק)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	דרך משולבת	0.563	-	1 (חלק)	401009 (ארעין)		
	מ.מ.י	דרך	2.188	704	1 (חלק)	38385 (ארעין)		מ.מ.י	דרך	2.188	-	1 (חלק)	38385 (ארעין)		מ.מ.י	דרך	2.188	-	1 (חלק)	38385 (ארעין)		
						401009 (ארעין)																
	מ.מ.י	דרך	10.371	1009	1 (חלק)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	דרך (מס' 30)	18.925		1 (חלק)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	דרך (מס' 30)	18.925		1 (חלק)	401009 (ארעין)		
	מ.מ.י	דרך		1005	1 (חלק)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	דרך (מס' 1)	5.495		1 (חלק)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	דרך (מס' 1)	5.495		1 (חלק)	401009 (ארעין)		
	מ.מ.י	שצ"פ	21.515	505	1 (חלק)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ דרומי	42.388		1 (חלק)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ דרומי	42.388		1 (חלק)	401009 (ארעין)		
	מ.מ.י	שצ"פ	5.754	506	1 (חלק)	401009 (ארעין)																
	מ.מ.י	מגורים ב	2.004	122	1 (חלק)	401009 (ארעין)																
	מ.מ.י	מגורים א	1.102	123	1 (חלק)	401009 (ארעין)																
	מ.מ.י	שכיל להכלי רגל	0.133	513	1 (חלק)	401009 (ארעין)																
	מ.מ.י	מגורים א	1.068	124	1 (חלק)	401009 (ארעין)																
	מ.מ.י	מגורים א	1.066	125	1 (חלק)	401009 (ארעין)																



29  
 יחידת מס' 29  
 תאריך: 11/11/2011

מצב קיים

מצב מוצע

שם החוכר	שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח (דונם)	מס' מגרש	מס' חלקה	מס' גוש	שם החוכר	שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח (דונם)	מס' מגרש	מס' חלקה	מס' גוש	מס' חלקה	מס' מגרש	שטח (דונם)	שם החוכר	שם הבעלים	יעוד הקרקע
	מ.מ.י	שצ"פ	32.803	503	1 (חלקה)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	שצ"פ צפוני	38.171	-	1 (חלקה)	401009 (ארעין)						
	מ.מ.י	שצ"פ	2.800	507	1 (חלקה)	401009 (ארעין)		רשות פיתוח	מרכז תחבורה	2.000		1 (חלקה)	401009 (ארעין)						
	מ.מ.י	מגורים א	0.386	143	1 (חלקה)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	אזור ספורט	9.880	904**	1 (חלקה)	401009 (ארעין)						
	מ.מ.י	מגורים א	0.407	142	1 (חלקה)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	מתקן הנדסי	1.500	906	1 (חלקה)	401009 (ארעין)						
	מ.מ.י	מגורים א	0.380	175	1 (חלקה)	401009 (ארעין)		מ.מ.י	דרך (מס' 18)	0.568	-	1 (חלקה)	401009 (ארעין)						
	מ.מ.י	מגורים א	0.422	174	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.401	173	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.515	165	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.521	164	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.388	159	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	דרך משולבת	0.297	1006	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	דרך משולבת	3.622	1011	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.446	169	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.424	168	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.442	167	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.396	148	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.399	149	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.434	150	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.076	512	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	שביל להלכי רגל	0.419	151	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.404	152	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.394	153	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.397	154	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.372	161	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.370	160	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.426	166	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													
	מ.מ.י	מגורים א	0.426	166	1 (חלקה)	401009 (ארעין)													

29  
 חזר-מס-29  
 29-07-2011

מצב קיים										
שם החובר	שם הבעלים	שם החובר	שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח (דונם)	מס' מגרש	מס' חלקה	מס' גוש	מס' חלקה	מס' גוש
	מ.מ.י	מגוררים א	0.549	מגוררים א	162	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.554	מגוררים א	163	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.434	מגוררים א	158	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.465	מגוררים א	157	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.442	מגוררים א	156	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.455	מגוררים א	155	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	שצ"פ	0.101	שצ"פ	504	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.433	מגוררים א	170	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.433	מגוררים א	171	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.411	מגוררים א	145	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.399	מגוררים א	146	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.395	מגוררים א	147	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.417	מגוררים א	144	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	מגוררים א	0.404	מגוררים א	172	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	שכיל להלכי רגל	0.150	שכיל להלכי רגל	519	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	דרך	3.575	דרך	1002	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	שצ"פ	0.800	שצ"פ	502	1 (חלקה)	401009 (מס')			
עוריות כ"ש (חלקה)	מ.מ.י	שטח לבניית ציבור	1.325	שטח לבניית ציבור	907	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	שכיל להלכי רגל	0.072	שכיל להלכי רגל	518	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	שטח לבניית ציבור	0.800	שטח לבניית ציבור	906	1 (חלקה)	401009 (מס')			
	מ.מ.י	דרך	0.493	דרך	1012	1 (חלקה)	401009 (מס')			



