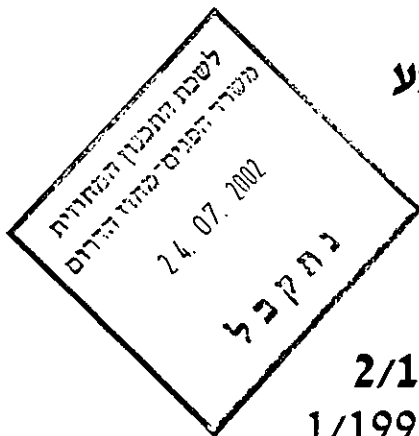


6-3893

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תקנון



תכנית מפורטת מס' 2/199/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/199/03/5
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים
בהסכמת בעלים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2/199/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3/6/02 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
המנהל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 2/199/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5099
ביום 4/7/02

מחוז	דרום
נפה	באר שבע
מקום	שכונה מערבית, מתחם 10 (חלק צפוני) רמות באר שבע
גוש	כתף באר שבע גוש 6 ארעי, חלקות : 1 (חלק)
שטח התכנית	248,225 מ"ר
היוזם	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן	אריה רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
תאריך	פברואר 2002, יולי 2002
סימוכין	268-238.TAK

מבוא

תכנית זו כוללת חלק משכונת מגורים בת 3,077 יחידות דיור, בחלק הצפוני של הפלח המערבי (מתחם מס' 1) בשכונת רמות רבתי, המהווה רצף של שכונות בצפון באר שבע.

הרקע לתכנית היא תכנית מפורטת מס' 1/199/03/5. הרקע מהווה בסיס לתכנית זו שמשנה את הצפיפות במגרשים מבלי לשנות את הדרכים, מבני ציבור שטחי ציבורי פתוח וכדו', למעט תיקונים קלים עקב עדכון הבינוי המתוכנן.

התכנית כוללת מגרשים לבניה רוויה וכן מגרשים צמודי קרקע סה"כ 1523 יח"ד בתכנית כאשר התוספת 357 יח"ד. שטח התכנית 248,225 מ"ר.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/199/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/199/03/5 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 24 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן : התשריט).
 - ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:1250.
 - ד. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:1,250.
 כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
3. ציונים בתשריט :
4. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את התכנית מס' 1/199/03/5 בתחום גבולות תכנית זו. הוראות תכנית מאושרת הנ"ל נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
5. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להוספת 357 יח"ד בשכונת רמות רבתי – מתחם מס' 1 (חלק הצפוני) על ידי שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
6. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
7. הפקעות לצורכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה-המחוזית.
8. תנאים למתן היתרי בניה :
 - א. היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית 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 יינתנו 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. תנאי למתן היתרי בניה במבנים המשלבים מגורים ומסחר יהיה תיאום ההיתר עם היחידה לאיכות הסביבה.
 - ד. היתרי בניה יוצאו בתנאי אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרור המוסמכות.

ה. תנאי להיתר בניה למגרשים 104-110 (כולל) הוא שהבקשה להיתר תכלול:

1. בניית גדר בגבול המגרש הפונה לכביש 4. הגדר תהיה בגובה של לפחות 2.5 מ' מעל גובה הכביש ולפחות 1 מ' מעל גובה 0.0 של המגרש.
2. מיגון דירתי לקומות שמעל קומת הקרקע. המיגון יבטיח הפסד רעש של לפחות 26dB (A) .

9. תנאי לאכלוס :

- א. תנאי לאכלוס הבתים בתחום התכנית יהיה ביצוע הדרכים המתאריות מס' 2 ו-4 באזורים שבתחום התכנית.
- ב. תנאי לאיכלוס מגרשים 104-110 (כולל) יהיה השלמת ביצוע המיגון הדירתי במבנים והשלמת ביצוע הגדר בגבול המגרש הפונה לכביש 4.

10. הוראות אדריכליות :

- א. כללי :
ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בניה שבתחום התכנית.

ב. גגות :

גגות המבנים באזור מגורים ב' ג' וג' עם חזית

מסחרית ואזור משולב מגורים ומסחר :

- א) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים בקומות שלמות ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויוגונו. תכניות פיתוח הגגות יצורפו לתכניות הפיתוח בק.מ. 1:100 המצורפות לבקשות להיתרי בניה.
- ב) גגות הבניינים באזורי מגורים ב' ו- ג' עם חזית מסחרית ותעסוקה יהיו שטוחים. הגגות יוקפו במעקה בנוי עפ"י חוק התכנון והבניה.
- ג) החלקים המשופעים והקמרוניים יבנו מבטון ויצופו בחומרים קשיחים כגון : אבן, לבנים וארחי קרמיקה באישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש ברעפים לחיפוי הגגות.
- ד) חדרי המדרגות במפלס הגג יצופו בחומר הגמר המשמש את חזיתות הבניין.

ג. מרתפים :

- שטחם של מרתפים (להוציא חנייה מקורה) לא יחרוג מקונטור הבניין. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' באזור מגורים ועל 3.5 מ' באזורים לתעסוקה ולבנייני ציבור.

- ד. **קומה מפולשת :**
לא תותר בניית קומה מפולשת אלא רק בבניינים בני 3 – 5 קומות כאשר שיעור הפילוש בהם לא יעלה על 20% משטח הקומה.
- ה. **חזיתות מזוגגות :**
קטעי חזית, מותר שיצופו בזיגוג בשטח, שלא יעלה על 25% משטח החזית.
- ו. **חומרי גמר :**
(1) חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כגון :
אבן טבעית מסותתת בגווני בז'. הנחיות עיצוב מפורטות ומחייבות יהיו עפ"י תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500 על נספחיהן אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו.
(2) לא יותר שימוש בטיח, על צורותיו השונות.
(3) גדרות, ערוגות, ריצוף החצרות ושטחי הפיתוח יבנו על פי נספחי הפיתוח לתכנית זו.
- ז. **שלבי בניה ותוספות בניה :**
באזור מגורים א' – חובה לבנות מגורים בגובה 2 קומות, יותר לבנות בשלבים כאשר חובה לבנות בשלב ראשון מעטפת מלאה כוללת גג בקומה שניה.
- א. **11. הוראות פיתוח נוף :**
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, החנייה, חומרי גמר, מיקום וסוג צמחייה, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתכניות הפיתוח יפורטו גבהיי מפלסי הפיתוח, כולל גבהיי גדרות בחזיתות המגרש השונות.
- ב. (1) חצרות פנימיות, כפי שמפורט בתכנית הבינוי לביצוע, במבנים לא ישמשו לחנייה או לחנייה מקורה ולא תבנה תחתן קומת מרתף. החצרות יוגנוו כך, שלפחות 50% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא ישתלו בה עצים, דשא, צמחיית תכסית וכו'.

- 2) למרות האמור בסעיף קטן 1) לעיל, תותר חדירה של חנייה או של קומת מרתף לשטח של עד 50% משטח החצר, ובלבד שניתן יהיה לשתול עצים בקרקע בכל שטח החצר.
- ג. גינות וחצרות פרטיות – למירב דירות הקרקע יוצמדו גינות, חצרות פרטיות ו/או מרפסות מרוצפות מעל חנייה מקורה. מתחת למפלס 0.00 תותר בניית חניות מקורות בגינות או מרפסות עד גבול המגרש.
- ד. בכל מקרה, תשמר חצר משותפת, שימושית, בשטח פתוח ורציף לשימוש כלל דיירי הבניינים בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל דירה במגרש.
- ה. גדרות הבניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין חלקות או תת-חלקות יבנו עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח שבסעיף 8.א. לעיל.

12. תכליות ושימושים :

- א. אזור מגורים א' :
- 1) בתים טוריים :
- א) באזור זה ייבנו יחידות דיור צמודות קרקע בנות עד 2 קומות מגורים במגרשים לבניית 5-18 יחידות דיור במגרש.
- יחידות הדיור תבנינה כבתים בודדים או טוריים בעלי קיר משותף ברצף של עד 4 יחידות דיור על פי המפורט בתוכניות בינוי ופיתוח בק.מ 1:500 שבסעיף 8.א. לעיל.
- ב) באחוזי הבנייה 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) חניה מקורה - מוסך ביתי בחזית המגרש לחנייה אחת או שתיים ובלבד שיהיו 2 חניות בתוך שטח המגרש. קו בניין קדמי למבנה החניה יהיה 0.0 מ' או כמסומן בתשריט.
- 3) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.80 ס"מ מעל פני הקרקע המתכננת.

(4) חובה לבנות מחסן כחלק ממבנה המגורים עם גישה חיצונית בלבד. לא תותר בניית מחסן עילי אחר בכל מקום אחר במגרש.

(5) במרתפים תותר הקמת מחסנים פרטיים.

(6) חומרי הבנייה לחנייה מקורה ולמחסן יהיו זהים לחומרי הבניה של הבית.

ג) מספר קומות וגובה המבנים

(1) באזור מגורים א' תותר בניית בתים בגובה 2 קומות גובה מרבי 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 שבסעיף 8.א. לעיל.

(2) למרות האמור בסעיף קטן (1) לעיל, תותר בניית מבנה עליה לגג בקומה השלישית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. גובה מרבי, לחלק המבנה עם מבנה העלייה לגג לא יעלה על 10.0 מ' מפני הכניסה הקובעת לבניין.

(3) שטח מבנה העלייה לגג יכלול במניין השטחים העיקריים.

(ד) באזור מגורים א' 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 3-4 קומות.

(2) יחידות הדירור תבנינה כדירות במפלס

אחד או כדירות דופלקס ב - 2 קומות.

(3) הבניינים יבנו כבניינים טוריים ברצף של עד 6 יחידות דירור במפלס הקרקע, בשני טיפוסים הבאים:

טיפוס א' : דירת דופלקס מעל דירה במפלס אחד.

טיפוס ב' : דירת דופלקס מעל דירת דופלקס.

(4) בשטחי הבנייה 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.
- 5) 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 וכו' וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 120.0 מ"ר ברוטו.

6) מספר קומות וגובה הבניינים

- באזור מגורים ב' תותר בניית בניינים בני 3-4 קומות. גובה מרבי של חלק הבניין בן 2 קומות, עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים לא יעלה על 8.5 מ'. גובה מרבי של חלק הבניין בן 3 קומות, עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים, לא יעלה על 11.5 מ'. גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין. מעל הגובה המרבי לחלק הבניין עבור מתקנים טכניים.
- 7) בניית חלקי דירה בקומה רביעית
- א) תותר בניית מבנה עליה לגג בקומה הרביעית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. גובה מרבי, לחלק המבנה עם מבנה העלייה לגג לא יעלה על 15.0 מ' מפני הכניסה הקובעת לבניין.
- ב) שטח מבנה העלייה לגג ייכלל במניין השטחים העיקריים.

ג. אזור מגורים ג':

- 1) אזור מגורים בצפיפות בינונית עד גבוהה בבניינים בני 3-5 קומות במגרשים בני 38-78 יחידות דיור למגרש.
- 2) יחידות הדיור תבנינה כדירות במפלס אחד או כדירות דופלקס ב - 2 קומות.
- 3) הדירות יבנו סביב חצר פנימית סגורה על פי תכנית הבינוי בקנה מידה 1:500 שבסעיף 8.א. לעיל.
- 4) בשטחי הבנייה 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.

5) 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 וכו' וירשם על שם כלל דיירי הבניין.

גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על

120.0 מ"ר ברוטו.

6) מספר קומות וגובה הבניינים

באזור מגורים ג' תותר בניית בניינים בני 2-5

קומות. גובה קומה לצורך חישוב גובה הבניין לא

יעלה על 3.3 מ' ברוטו. גובה מרבי 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 קמרונ

לא יעלה על 11.5 מ'.

גובה מרבי 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 קמרונ לא יעלה על 15.0 מ'.

גובה מרבי 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 קמרונ לא יעלה על 18.0 מ'.

גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין.

מעל חדר מדרגות תותר תוספת גובה של 2.5 מ' מעל הגובה

המרבי חלק הבניין עבור מתקנים טכניים.

7) בנית חלקי דירה בקומה שישית

למרות האמור בסעיף 6) לעיל, ניתן יהיה לבנות

בקומה החמישית דירות דופלקס ב 50% ממס'

הדירות. כאשר הקומות העליונות תבונה בקומה

השישית בבניית דופלקס או דירות רגילות. בכל

מקרה שטח הבנוי בקומה העליונה לא יעלה על 50%

מהשטח הבנוי בקומה שמתחתיה.

גובה מרבי של חלק הבניין בן 6 קומות, עם גג שטוח,

כולל מעקות בנויים לא יעלה על 21.5 מ'. גובה חלקי

בניין עם גג משופע או קמרונ לא יעלה על 21.5 מ'.

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, תעסוקה ומחסנים, תותר הקמת מרפאות בשטחים המיועדים למסחר, בתנאי מניעת מטרדים לסביבה ולדירות המגורים ואישור היחידה לאיכות הסביבה.
- 3 (שטחי קומת הקרקע מיועדים למסחר ותעסוקה ויהיו בגובה של עד 4.75 מ' נטו.
- 4 (תותר בניית יציעים בשטחי המסחר בשטח, עפ"י המותר בחוק.
- 5 (הגובה המרבי לחלק הבניין הכולל חזית מסחרית יהיה כמפורט בסעיף 7.12 ג' (7) בתוספת 1.5 מ'.
- 6 (הגישה להלכי רגל ליחידות המסחר תהיה מחזית הבניין ותופרד מהגישה ליחידות המגורים.
- 7 (בחזית המבנה, כחלק מהמבנה, תבנה ארקדה ברוחב 4 מ' מנימוס, שתאפשר מעבר מוצל לאורך חזית הבניין ואזורי ישיבה מוצלים על גבי שטח מרוצף, העמודים והחזית הפנימית יבנו מחומרי ציפוי הבניין.
- 8 (תנאי להיתר למסחר יהיה קיום סעיף 18 ג. ותכנית שילוט ותאורה שתהווה חלק מהיתר הבנייה.

ה. אזור משולב מגורים ומסחר :

- 1 (מגרש 67 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 (מפלס המסחר ומשרדים יבנה במפלס התחתון ומעליו מפלסי המגורים. 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 (תותר הקמת מרפאות בשטחים המיועדים למסחר.

6) לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.

7) גגות המבנים – יהיו כמפורט בסעיף 12.ג'.7) בתוספת 1.5 מ'.

8) תנאי להיתר למסחר יהיה קיום סעיף 18.ג. ותכנית שילוט ותאורה שתהווה חלק מהיתר הבנייה.

ו. זיקת הנאה משותפת :

במגרשים: 104 ו 105, 106 ו 107, 108 ו 109, 114 ו 116, 117 ו 116, מוגדר שטח בו תהיה זיקת הנאה משותפת ל- 2 מגרשים סמוכים. זיקת הנאה זו תשמש כדרך גישה לחניות במגרשים. השטח יפותח ע"י בעלי 2 החלקות במשותף ובעת רישום המגרשים תירשם זיקת ההנאה משותפת בספרי המקרקעין.

ז. שטח לבנייני ציבור :

- 1) גובה הבניין הציבורי יוגבל ל- 3 קומות. גובה קומה מקסימאלי לצורך קביעת גובה בניין יהיה 4.0 מ' ברוטו. תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.0 מ' ברוטו. מעל הקומה השלישית תותר קומה טכנית למכוונות ומערכות. שטח הקומה לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת.
- 2) גובה מרבי לבניין ציבורי יהיה 15 מ' ברוטו, כולל קומה טכנית:
- 3) גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- 4) יובטחו מקומות חנייה. לבנייני הציבור בתחום המגרשים עפ"י דרישת תקן חנייה.
- 5) יותר שילוב תשתיות ומערכות בבנייני ציבור ו/או בשטח לבנייני ציבור, לרבות מבני טרנספורמציה וחדרי רחק. מבנים אלו ימוקמו על קו 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 במגרש הם מבני ציבור. בקומת מרתף השימושים הם מחסנים, סדנאות ומרחב מוגן.

8) גמר חזיתות בנייני הציבור יהיה באבן טבעית מסותתת
ללא שימוש בטיח על כל צורותיו. גמר חומרי גמר לפיתוח
יהיה על פי נספחי הבינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500 שבסעיף
8.א' לעייל.

ח. שטח ציבורי פתוח:

1) השימושים המותרים מעל הקרקע בשטח ציבורי פתוח יהיו
פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש, ספורט ופיסול
סביבתי. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ומרכזיות בזק,
ובתנאי שיהיו משולבים בפיתוח הנוף עפ"י תכנית הבינוי
המאושרת. השימושים המותרים מתחת לקרקע בשטח
ציבורי פתוח יהיו קווי תשתית תת קרקעיים. היתרי בנייה
יוצאו על בסיס תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500 שבסעיף
8.א' לעייל.

2) מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים פתוחים כפי שפורטו
לעיל, מותר שיבנו על גבול המגרש בקו בניין 0 או על פי קו
הבניין המפורט בתשריט.
תכניות פיתוח בשטחים ציבוריים הפתוחים יפורטו כחלק
מתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1: 500 שבסעיף 8.א' לעייל.
תכניות הפיתוח יכללו את כל מרכיבי הפיתוח וילוו
בהנחיות בנייה ופיתוח מפורטות אשר יגדירו חומרי בנייה,
ריצוף וגמר, ריהוט רחוב וגנים וכן מפלסים וגובהי גדרות
וקירות תמך התוחמים ומשולבים בפיתוח.

ט. שצילים להלכי רגל:

מגרשים 1036, 1048, 1049, 1050 הם שבילים להלכי רגל
ויותרו בהם השימושים הבאים: מעבר הלכי רגל, מעבר
רכב חירום, קווי תשתית, ניקוז וגינון.

י. דרכים:

1) הדרך תהיה מיועדת לשימוש הלכי רגל וכלי רכב. תכנון
הרחוב ייתן פתרון לביטחון הלכי הרגל ויאפשר שילוב
תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחייה ומעבר תשתיות.
2) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
הרוחב המצוין ברוזטה, מתייחס לחתך טיפוסי בלבד.
הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבורתיות. המידה
הקובעת היא המידה האנליטית הממוחשבת ולא המידה
שבתשריט.

3) לאורך הדרכים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להלכי הרגל. לאורך דרכים ברוחב 19 מ' ומעלה תובטח אפשרות, בתחום מדרכה אחת, לשילוב נתיב רכיבה על אופניים. שדרות העצים ונתיב האופניים יפורטו בחתכי הדרכים ובתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:500 שבסעיף 8.א' לעיל.

יא. דרכים משולבות:

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 יתן פתרון לביטחון הולכי הרגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחייה ומעבר תשתיות.

יב. אזור עתיקות חפור קבור

באזור עתיקות חפור קבור לא תותר בניה בשוליים של 10 מ' סביב האתר עתיקות חפור קבור. מעל האתר עתיקות חפור קבור 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, תותר בניית קירות תמך/קירות גידור ומבנים המיועדים למתקני איסוף אשפה אשר יסודותיהם רדודים.

יג. מתקנים הנדסיים:

- 1) במגרשים אלו יבנו תחנות טרנספורמציה וחדרי תקשורת.
- 2) במגרשים אלו תותר בנייה בקו בניין 0.
- 3) חומרי הגמר יהיו באבן טבעית ללא שימוש בטיח על כל צורותיו. גמר חומרי גמר לפיתוח יהיה על פי נספחי הבינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 שבסעיף 8.א' לעיל.

13. טבלת זכויות בנייה מצב קיים:

* קווי בניין										היקפי בנייה מרביים במ"ר במגרש										מספר יחידות דיור במגרש		שטח מגרש במ"ר		מס' מגרש		אזור	
אחורי	צדדי	קדמי	מספר קומות מרבי			תכנית שטח מרבית	שטח לכל מקום חניה מקורה במ"ר	סה"כ (עיקרי + שירותי כולל חניה מקורה)	מטרות שרות		מטרות עיקריות		מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור	מס' מגרש	אזור	מס' מגרש								
			מפתח	הקרקע	מעל				הקרקע	מתחת	הקרקע	מעל								הקרקע							
בתשריט	המסומן	לפי	2 +	מבנה עליה לגג עד 25 מ"ר	50%			900	120	180	600							אזור מגורים א'	75	1,480	4						
								1,320	168	252	900							בתיים טוריים	76	1,680	6						
								1,345	178	267	900								77	1,780	6						
								1,335	174	261	900								78	1,738	6						
								1,303	161	242	900								79	1,614	6						
								1,125	150	225	750								80	1,521	5						
								1,125	150	225	750								81	1,506	5						
								1,310	164	246	900								82	1,640	6						
								900	120	180	600								83	1,404	4						
								1,113	145	218	750								84	1,451	5						
								1,098	139	209	750								85	1,392	5						
								1,085	134	201	750								86	1,338	5						
								1,095	138	207	750								87	1,378	5						
								1,104	142	212	750								88	1,416	5						
								675	90	135	450								89	1,195	3						
								1,087	135	202	750								90	1,348	5						
								1,104	142	212	750								91	1,416	5						
								1,125	150	225	750								92	1,503	5						
								1,317	167	250	900								93	1,669	6						
								1,298	159	239	900								94	1,591	6						
								1,109	143	216	750								95	1,436	5						
								1,114	146	218	750								96	1,455	5						
								1,125	150	225	750								97	2,611	5						
								1,575	210	315	1050								98	2,553	7						
								1,575	210	315	1050								99	2,471	7						
								1,313	165	248	900								100	1,651	6						
								1,313	165	248	900								101	1,637	6						
								1,125	150	225	750								102	1,741	5						
								450	60	90	300								103	626	2						
																						151					

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

טבלת זכויות בנייה מצב קיים (המשך) :

קווי בניין *				מספר קומות מרבית		תכנית שטח מרבית	שטח לכל מקום חניה מקורה במי"ר	היקפי בנייה מרביים במי"ר במגרש						מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במי"ר	מס' מגרש	אזור						
אחורי	צדדי	קדמי	מספר קומות מרבית		תכנית שטח מרבית	שטח לכל מקום חניה מקורה במי"ר	סה"כ (עיקרי + שירות) כולל חניה מקורה	מסרות שירות		מסרות עיקריות		מתחת הקרקע	סה"כ יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במי"ר	מס' מגרש	אזור							
			מעל הקרקע	מתחת הקרקע				מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע												
בתשריט	המסומן	לפי	+ 3 חלקי דירות בקומה 4 עד 50% משטח קומה 3	1	45%	35	5,850	780	390	4,680	390	4,680	39	7,191	132	מגורים ב'							
								720	360	4,320	360	4,320	36	6,884	131								
								800	400	4,800	400	4,800	40	6,758	128								
								640	320	3,840	320	3,840	32	4,789	127								
								400	200	2,400	200	2,400	20	3,391	126								
								520	260	3,120	260	3,120	26	3,773	125								
								520	260	3,120	260	3,120	26	3,622	124								
								520	260	3,120	260	3,120	26	3,610	123								
								440	220	2,640	220	2,640	22	3,180	121								
								440	220	2,640	220	2,640	22	3,255	120								
								440	220	2,640	220	2,640	22	3,090	119								
								400	200	2,400	200	2,400	20	2,992	115								
								440	220	2,640	220	2,640	22	2,970	114								
בתשריט	המסומן	לפי	5 + חלקי דירות בקומה 6 עד 50% משטח קומה 5	2	45%	35	8640	1280	640	6720	640	6720	64	4,887	117								
								760	380	3990	380	3990	38	2,801	110								
								760	380	3990	380	3990	38	2,652	109								
								760	380	3990	380	3990	38	3,173	108								
								760	380	3990	380	3990	38	3,020	107								
								760	380	3990	380	3990	38	2,881	106								
								760	380	3990	380	3990	38	2,799	105								
								760	380	3990	380	3990	38	2,835	104								
								סה"כ יחיד															
								330															

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

טבלת זכויות בנייה מצב קיים (המשך) :

קווי בניין *										מספר קומות מרבי		תכנית שטח מרבית	שטח לכל מקום חניה מקורה במ"ר	היקפי בנייה מרביים במ"ר במגרש					מספר יחידות דיור במגרש		שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
אחורי	צדדי	קדמי	מכל	הקרקע	מתחת הקרקע	מרבית	שטח מרבית	מקום חניה מקורה במ"ר	סה"כ (עיקרי + שירות) לא כולל חניה מקורה	מכל	הקרקע	מתחת הקרקע	מכל	הקרקע	מתחת הקרקע	מכל	הקרקע	מתחת הקרקע	מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור	
נחשית	המסומן	לפי	5 + חלקי דירות בקומה 6 עד 50% משטח קומה 5	2	45%	35			9720	1440	720	7160	400	7160	720	400	7160	720	720	72	6487	65	מגורים ג' עם חזית מסחרית
									9720	1440	720	7160	400	7160	720	400	7160	720	720	72	6446	67	
									9720	1440	720	7160	400	7160	720	400	7160	720	720	72	6487	68	
									8100	1200	600	6120	180	6120	600	400	6120	600	600	60	6276	116	
																			276				סה"כ יחיד
נחשית	המסומן	לפי	5 + חלקי דירות בקומה 6 עד 50% משטח קומה 5	3	45%	35			10,890	1120	560	5360	2200	5360	560	550	1100	2200	560	56	6531	66	אזור משולב מגורים ומסחר
										550	1100	2200							56				
																			56				סה"כ יחיד
נחשית	המסומן	לפי	3 + קומה טכנית עד 25% משטח קומה 3	1	30%	35			55%	5%	10%	40%									שטח מגרש מיינמלי 1000 מ"ר	912	שטח לבניין ציבור
0	0	0	1	1					100%												שטח מגרש מיינמלי 30 מ"ר	1054	מתקנים הנדסיים
0	0	0	1	1					3%												שטח מגרש מיינמלי 300 מ"ר	1029	שצי"פ
נחשית	המסומן	או לפי																			שטח מגרש מיינמלי 300 מ"ר	1036	
																					1038		
																					1047		
																					1046		
																					1045		
																					1053		סה"כ יחיד כללי
																			1166				

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

קווי בניין *				מספר קומות מרבית				תכנית שטח מרבית ב- %	שטח מקום חניה מקורה במ"ר בנוסף לשטחי השרות	היקפי בנייה מרביים במ"ר במגרש				מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מגורים אזור N	
אחורי	צדדי	קדמי	מרבית		מבנה עליה לגג עד 25 מ"ר	1	50%			סה"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
			מפלס	מפלס							מפלס	מפלס	מפלס					מפלס
בתשריט	המסומן	לפי			+ 2 מבנה עליה לגג עד 25 מ"ר	1	50%		2,700	360	540	1,800	12	3,159	75			
									1,800	240	360	1,200	8	1,780	77			
									1,575	210	315	1,050	7	1,738	78			
									1,575	210	315	1,050	7	1,614	79			
									1,350	180	270	900	6	1,521	80			
									1,350	180	270	900	6	1,506	81			
									1,575	210	315	1,050	7	1,591	82			
									2,250	300	450	1,500	10	2,855	83			
									1,350	180	270	900	6	1,392	85			
									1,125	150	225	750	5	1,338	86			
									1,125	150	225	750	5	1,378	87			
									1,350	180	270	900	6	1,416	88			
									2,250	300	450	1,500	10	2,543	89			
									1,350	180	270	900	6	1,416	91			
									1,350	180	270	900	6	1,503	92			
									1,575	210	315	1,050	7	1,669	93			
									1,350	180	270	900	6	1,591	94			
									1,350	180	270	900	6	1,436	95			
									1,350	180	270	900	6	1,469	96			
									4,050	540	810	2,700	18	5,164	97			
									1,800	240	360	1,200	8	2,471	99			
									1,350	180	270	900	6	1,651	100			
									1,575	210	315	1,050	7	1,637	101			
									1,800	240	360	1,200	8	2,367	102			
												179	46,205		סה"כ אזור מגורים N			

* קווי הבנין מתחת לקרקע יהיו עפ"י המפורט בסעיפים 10 ו-16 לח"ה.

קווי הבניין מתחת לקרקע יהיו עפ"י המפורט בסעיפים 10ג ו-16ח.

טבלת זכויות הבנייה מצב מוצע (המשך) :

היקפי בנייה מרביים במ"ר במגרש																	
קווי בניין *		מספר קומות מרבי			תכנית שטח מרבי %	שטח לכל מקום חניה מקורה בנוסף לשטחי השרות במ"ר	סה"כ שטח מקורי + שטח לא כולל חניה מקורה	מטרות שרות			מטרות עיקריות			מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מגרש	אזור
		מפלס	מפלס	מפלס				מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס				
אחורי	צדדי	קדמי	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן
לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן	לתשריט	המסומן

קווי הבניין מתחת לקרקע יהיו עפ"י המפורט בסעיפים 10ג' ו-16ח'.

19

באזור מגורים ב' וג' לאורך 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.

- (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 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 8.א. דלעיל.
- (ו) למרות האמור לעיל, תותר חדירה של מגרשי חנייה תת - קרקעיים לתחום החצר הפנימית בשטח, שלא יעלה על 50% משטח ובלבד שיינטעו עצים בקרקע בכל שטח החצר ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח שבסעיף 8.א. דלעיל.
- (ז) תובטח גישת הדיירים לחנייה מקורה מתחת לבניינים מתקומי החצרות הפנימיות המשותפות במבנים.
- (ח) תותר בניית חניות מקורות בגינות ו/או מרפסות במפלס המרתף על גבול המגרש.
- (ט) חנייה עילית תהיה נטועה ותשתלב כחלק אינטגרלי ברצף השטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחזיתות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. העצים יינטעו במרווחים שיאפשרו חניית 3 מכוניות בין כל 2 עצים. החניות תהיינה מרוצפות ומוארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה.
- (י) מגרשי החנייה באזורי המגורים יפורטו כחלק מתכנית פיתוח מפורטות בקנה מידה 1:100, שיהוו חלק מהבקשה להיתר בנייה תוך פרוט חומרי גמר, מיקום עצים, צמחייה ותאורה. תכניות החנייה יתבססו על תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 שבסעיף 8.א. דלעיל.

יא) באזור החזית המסחרית ובאזור משולב מגורים ומסחר
תובטח הפרדה בגישה לחנייה והפרדה בין חנייה למסחר
לחנייה לדיירי המגרש. החנייה למסחר תמוקם בתחום
המגרש בסמוך לחזית המסחרית.

17. הוראת כלליות לתשתיות:

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות
יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל,
המים, הביוב התקשורת, הטלוויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה,
מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות
המוסמכות לעניין.
- ב. תותר חדירת תשתיות כגון: שוחות, פילרים, גומחות לעצים וכו',
לתחומי המגרשים לעומק, שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש לקו
בנין 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
עליים בקרבת קווי חשמל עלילים, 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.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו אנכי 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 מהגורמים המוסמכים
בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

(ד) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים מפורטים לעיל) הקווים העליונים, 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 חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ, מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ד. ביוב

יש להימנע מהעברת תשתיות עמוקות באזור עתיקות חפור קבור.

ה. מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים:

לחייב אם דרוש הדבר, מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפיתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

18. הוראות לאיכות סביבה

ומניעת מטרדים :

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

ב. ניקוז ותיעול :

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

ג. פסולת :

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

ד. רעש :

- בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"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. היתרים למגרשי חניה לעסקים מעל 25 מקומות חניה, יחויבו בחוות דעת אקוסטית להבטחת מניעת מטרדי רעש מתחבורה עפ"י הנחיות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

3. אישור תכניות / היתרי בנייה לבנייני ציבור, מוסדות, מגרשי משחקים וספורט, יחויב בהגשת דו"ח אקוסטי שיערך ע"י יועץ מקצועי, להבטחת מניעת מטרדי רעש סביבה.
4. במהלך ביצוע פעולת הבנייה בתחום שטח התכנית יובטחו התנאים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה) 1979.

ה. הנחיות משרד הבריאות:

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ואגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
3. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון
4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

19. נכים :

יעשו כל ההתאמות והסידורים ע"מ להבטיח גישה לנכים בכיסאות גלגלים לכל התחומים הציבוריים בשכונה, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה לחלקות ציבוריות.

20. שלבי ביצוע :

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

משרד הבינוי והשיכון
מנהל מקרקעי ישראל
23.07.02

היוזם : משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
סגן מנהל המחוז

אריה רחמימוב
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

22.07.02

אריה רחמימוב
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אריה רחמימוב

המתכנן : א. רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תאריך : יולי 2002

סימוכין : 268-tak