

מחוז הדרום

נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי באר שבע

באר שבע פרדיקט "לאורך הנחל"

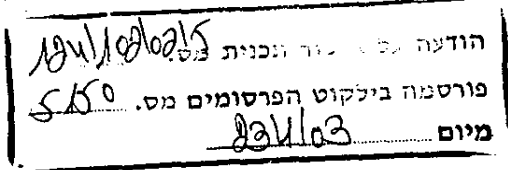
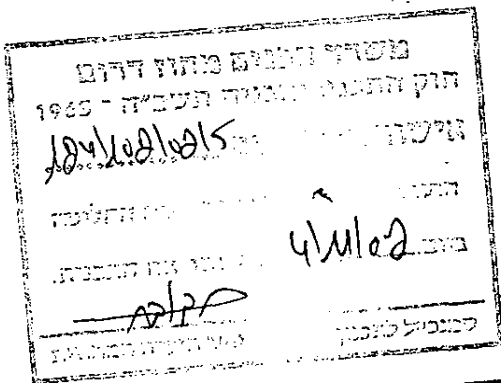
תכנית מתאר מס' 124/102/82/5

הכוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מס' 73/102/02/5

לתכניות מפורטות מס' 18/134/03/5, 3/134/03/5, 13/134/03/5

ולתכנית מס' 63/במ/5



מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל (באמצעות חבי ערים)

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, עיריית באר-שבע

המתכנן : אדרי' נילי ויסמן

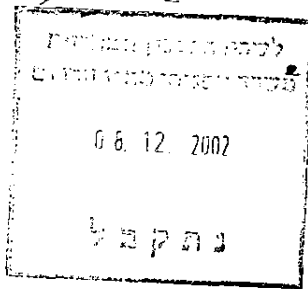
תאריך עדכון : יוני 2000

דצמבר 2000

יולי 2001

דצמבר 2001

מאי 2002



מבוא

שכי נווה נוי היא אחת מהשכונות הוותיקות של ב"ש. הגבול הדרומי של השכונה נקבע בזמנו בהתאם לתחום ההצפה של נחל בקע, שלא היה מוסדר.

לאחר שנקבע תוואי ההסדר של נחל בקע, ניתן להשלים את תכנון השכונה בין הבנייה הקיימת לנחל בקע כאשר אחת ממטרות התכנון היא לשמור על אופי השכונה הקיימת.

הרעיון התכנוני העומד במרכז התכנית הוא יצירת המשכיות של מגרשים "בנה ביתך" בגב המגרשים הקיימים ויצירת דופן של בנייה צפופה יותר לאורך טיילת המלווה את תוואי הנחל, תוך הסדרה של השטחים הציבוריים הפתוחים.

בסה"כ כוללת התוכנית תוספת של 153 יח"ד בסוג בניה מגורים א' ומגורים ב'.

מבחינת בניני ציבור תוספת יח"ד מסתמכת על המלאי הקיים כבר בשכונה.



פרק 1 - התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 124/102/02/5, הכוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 73/102/02/5, לתכניות מפורטות מס' 13/134/03/5, 3/134/03/5, 18/134/03/5 ולתכנית מס' 63/במ/5, פרויקט "לאורך הנחל" (להלן התכנית).

1.02 יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את תכנית מתאר מס' 73/102/02/5 והתכניות המפורטות מס' 13/134/03/5, 3/134/03/5, 18/134/03/5 ותכנית מס' 63/במ/5, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

1.03 המקום :

באר שבע, שכי נווה נוי

1.04 גושים וחלקות :

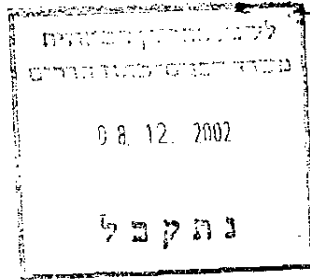
38047	חלקה 6, חלקי חלקות 2,3,5
38011	חלקה 7, חלק חלקה 3
38199	חלקות 31 עד 41, חלקי חלקות 72,73
38200	חלק חלקה 36
38010	חלקי חלקות 303, 304, 313, 319
38009	חלק חלקה 2
38037	חלק חלקה 1
38036	חלקי חלקות 2, 3, 4, 6
38255	חלקי חלקות 88, 90

1.05 שטח התכנית :

114.984 דונם.

1.06 מגיש התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת "ערים".

**1.07 בעל הקרקע :**

מינהל מקרקעי ישראל.
עיריית באר-שבע.

1.08 המתכנן :

אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים רשיון מס' 13705.
רח' תאשור 19 עומר 84965 טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130.

1.09 מטרת התכנית :

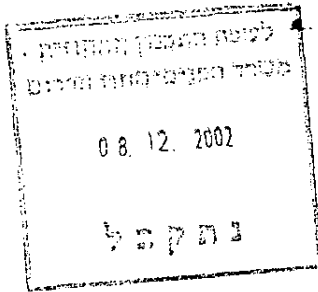
יצירת מסגרת תכנונית להגדלת שכונת מגורים ע"י שינוי בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת
מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

1.10 מסמכי התכנית :

התכנית כוללת:
15 דפים של הוראות התכנית (להלן ההוראות);
גליון תשריט ערוך בק"מ 1250 : 1 (להלן התשריט);
נספח בינוי מנחה ערוך בק"מ 1250 : 1;
נספח תנועה מנחה ערוך בק"מ 1250 : 1;
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.11 ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

2.01 אזור מגורים א' - מגרשים 1 עד 17

באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע בכל מגרש.

2.01.1 הנחיות כלליות :

- גובה המבנה המירבי יהיה 8.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.
- כל ההנחיות חלות על המבנה בין אם הוא ייבנה בקומה אחת או יותר.

2.01.2 עיצוב אדריכלי :

- גימור המבנים יהיה טיח או אבן מלבנית או חומר עמיד אחר (כגון לבני סילקט, קרמיקה וכדומה) או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30% משטח הגג כולו). צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.
- לא תותר הקמת אנטנות.

2.01.3 מצללה (פרגולה) :

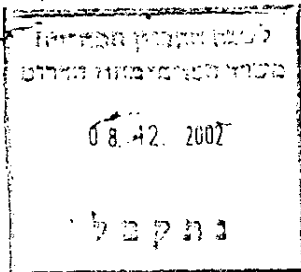
- ניתן לבנות מצללה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בשטח כולל עד 30 מ"ר.
- קווי הבנין של המצללה יכולים לבלוט עד 2 מ' מקווי הבנין של המבנה העיקרי.
- יש לפרט את מיקום המצללה ועיצובה בתשריט הבקשה להיתר בניה.

2.01.4 מרתף :

- לכל יחיד תותר בניית מרתף, אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים (ע"פ תכנית פיתוח השכונה שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר) וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

2.01.5 קומת עמודים מפולשת :

- תותר בניית קומת עמודים מפולשת לכל יחידת דיור, אשר שטחה יכלל במנין שטחי השירות.
- הגובה החופשי (נטו) של קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

**2.01.6 מחסן :**

- לכל יח"ד תותר הקמת מחסן אחד, שיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבית (ולא כמבנה נפרד).
- שטחו המירבי של המחסן יהיה 8 מ"ר והוא יכלל במינון שטחי השירות.

2.01.7 סככת רכב :

- תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בקירוי איסקורית, רעפים וכדומה, לחזית דרך.
- סככת הרכב תבנה על הגבול המשותף עם מגרש שכן כך שיהיו תמיד זוגות סככות רכב (פרט למגרשים פינתיים או כאשר מסי המגרשים בשורה הוא אי זוגי), הכל לפי תכנית פיתוח שכונתית שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר.
- המידות המירביות לסככת רכב תהינה : 3.0 מ' לאורך הדרך ו- 10 מ' בניצב (ל- 2 כלי רכב), או 6.0 מ' לאורך הדרך ו- 5.0 מ' בניצב, סה"כ 30 מ"ר.
- קווי בנין לסככות רכב :
קדמי : 0.0 מ'
צדדי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה של מגרש פינתי, תמוקם סככת הרכב בצד המרוחק מהפינה.
- לא תותר בניית קירות למבנה הסככה.

2.01.8 גדרות :

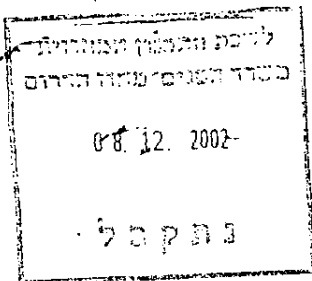
- גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצי"פ תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה), בגובה 0.60 מ' עד 1.20 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל מדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדי. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 עד 1.20 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

2.02 אזור מגורים א' – מגרש 20

במגרש זה תותר הקמת בנין מגורים הכולל מסי יח"ד מסוג קוטגי טורי או דו-משפחתי, כאשר לכל יח"ד תוצמד גינה פרטית.

2.02.01 הנחיות כלליות :

- גובה המבנה יהיה עד 12.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.
- גובה פני הקרקע הסופיים ברצועה ברוחב 5 מ' לפחות לאורך הגבול הצפוני של המגרש יהיה נמוך ב- 2.5 מ' לפחות מגובה 000 של המבנה.

**2.02.02 עיצוב אדריכלי :**

- גימור המבנים יהיה חומר עמיד - אבן מלבנית, אריחי קרמיקה, לבני סילקט וכדומה, או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30% משטח הגג כולו) ומרפסות גג. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. במרפסת גג יהיה ריצוף.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.
- לא תותר הקמת אנטנות.

2.02.03 מצללה (פרגולה) :

- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בשטח עד 30 מ"ר ליחיד (במרפסות הגג או בתחום גינות שיוצמדו ליחיד).
- קווי הבנין של המצללה בקומת הקרקע יכולים לבלוט עד 2 מ' מקווי הבנין של המבנה העיקרי.
- עיצוב המצללות יהיה אחיד ומיקום הפרגולות ועיצובן יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה.

2.02.04 מרתף :

- תותר בניית מרתף, אשר יכול לבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי במסגרת קווי הבנין שנקבעו במגרש.
- גובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

2.02.05 קומת עמודים מפולשת :

- תותר בניית קומת עמודים מפולשת כחלק מקומת הקרקע, ששטחה יכלל במנין שטחי השירות, שיכולה לשמש גם כחניה מקורה.
- הגובה החופשי (נטו) של קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

2.02.06 מחסן :

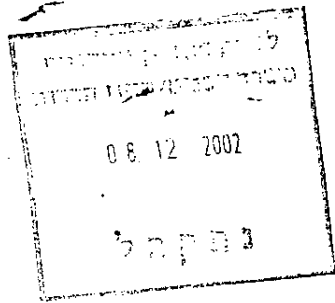
- לכל יחיד תותר הקמת מחסן אחד, שיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבית (ולא כמבנה נפרד).
- שטחו המירבי של המחסן יהיה 8 מ"ר והוא יכלל במינון שטחי השירות.

2.02.07 סככת רכב :

- לא תותר הקמת סככות רכב.

2.02.08 גדרות :

- גדר לחזית הדרך תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה), בגובה 0.60 מ' עד 1.20 מ' מפני המדרכה הסמוכה או מפני הקרקע הסופיים במגרש. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ'.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדי. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 1.20 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.



2.03 אזור מגורים ב' – מגרשים 21 עד 25

באזור זה תותר הקמת בנייני מגורים הכוללים מסי יח"ד בכל מבנה. המבנים יכולים להיות מסוג בניינים מדורגים, קוטג'ים טוריים, דירות גן, דירות דופלקס וכו', באחד או יותר בניינים במגרש.

בתחום המגרשים יתוכנן גינןן משותף בשטח של 7.0 מ"ר לכל יח"ד שאין לה הצמדה של גינה פרטית.

2.03.1 הנחיות כלליות :

• גובה המבנה יהיה עד 12.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.

2.03.2 עיצוב אדריכלי :

• גימור המבנים יהיה חומר עמיד - אבן מלבנית, אריחי קרמיקה, לבני סילקס כדומה, או שילוב ביניהם, הכל בגווני בהירים.

• הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בקווי החרוב (עד 30% משטח הגג כולו) ומרפסות גג. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. במרפסת גג יהיה ריצוף.

• מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

• לא תותר הקמת אנטנות.

2.03.3 מצללה (פרגולה) :

• ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בשטח עד 30 מ"ר ליח"ד (במרפסות הגג או בתחום גינות שיוצמדו ליח"ד).

• קווי הבנין של המצללה בקומת הקרקע יכולים לבלוט עד 2 מ' מקווי הבנין של המבנה העיקרי.

• עיצוב המצללות יהיה אחיד ומיקום הפרגולות ועיצובן יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה.

2.03.4 מרתף או קומת מסד :

• תותר בניית מרתף או קומת מסד, אשר יכול לבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי במסגרת קווי הבנין שנקבעו במגרש.

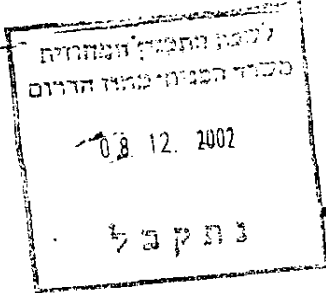
• גובה הפנימי של המרתף או קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ'.

• המרתף או קומת המסד יכולים לשמש לחניה ו/או להיות מוצמדים במלואם או בחלקם ליחידות הדיר.

2.03.5 קומת עמודים מפולשת :

• תותר בניית קומת עמודים מפולשת כחלק מקומת הקרקע, ששטחה יכלל במנין שטחי השירות ושיכולה לשמש גם לחניה מקורה.

• הגובה החופשי (נטו) של קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.



2.03.6 מחסן :

- לכל יחיד תותר הקמת מחסן עד גודל מירבי של 6 מ"ר.
- המחסן יתוכנן כחלק מהמבנה ויכול להיות ממוקם גם בק' מרתף או מסד או בעליית גג. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מהמבנה העיקרי.

2.03.7 סככת רכב :

- לא תותר הקמת סככות רכב.

2.03.8 גדרות :

- גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה), בגובה 0.60 מ' עד 1.20 מ' מפני המדרכה הסמוכה או מפני הקרקע הסופיים במגרש. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ'.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או ציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 1.20 מ' שה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

2.03.9 הנחיות למיקום חניה עילית:

- החניה תהיה בגבולות המגרש לאורך הגבול הצפוני של המגרשים, ולא לאורך הגבול עם הטיילת.

2.04 שטח למתקנים הנדסיים – מגרשים מס' 31, 32

תותר הקמתם של מבנים ומתקנים הקשורים באספקת מים ואספקת חשמל, תקשורת וכדומה.

2.04.1 הנחיות כלליות :

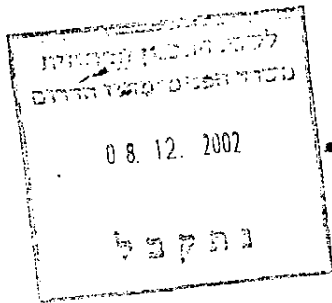
- גובה המבנה ייקבע לפי הצרכים התפעוליים של המתקן.

2.04.2 עיצוב אדריכלי :

- גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים, כגון : אבן מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון חשוף וכד', הכל בגוונים בהירים. לא יותר גמר טיח.
- תותר בניית גג שטוח וגג רעפים. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שום שום" אפור או חצץ דק.

2.04.3 גדרות :

- גדר בין מגרשים שכנים תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה), בגובה 0.60 מ' עד 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה עד גובה כולל של 1.80 מ'.



2.05 שטח ציבורי פתוח

2.05.1 השימושים המותרים:

השטח מיועד לפיתוח נופי על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

יותר השימושים והתכליות הבאות:

- גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור
- גינות, רהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים
- מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים
- שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל
- כניסה לרכב חירום ו/או רכב אחזקה באישור מיוחד שינתן ע"י הועדה המקומית במקומות שיתוכננו לכך, עפ"י תכנית הפיתוח שתבטיח סידורים נאותים לבטיחות הציבור

• העברת קווי תשתית תת קרקעיים וניקוז

• מצללות (פרגולות) וגשרים להולכי רגל.

מגרש מס' 914 ישמש בחלקו למגרשי ספורט שכונתיים.

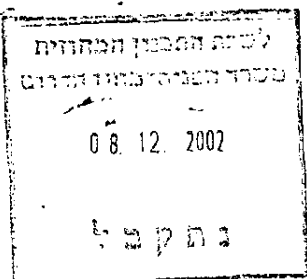
2.05.2 מבנים לשימור:

בתחום מגרש מס' 914 נמצא מבנה ה"סביל" (מתקן ציבורי למים) שנבנה ע"י הממשלה בתחילת שנות הארבעים וכן שרידי בית המכס, ששימשו את הנוסעים דרומה לתוך המדבר ולמצריים לאורך דרך ניצנה. בית המכס היה ניסיון בריטי לפקח על התעבורה בכבישי הנגב ולהצר את רגלי ההתיישבות בנגב ונהרס במלחמת העצמאות, אך מבנה ה"סביל" נשמר. באזור מבנים אלה לא תבוצע כל בניה למעט שימור ושיחזור המבנים, בתאם עם המועצה לשימור מבנים והחברה להגנת הטבע.

2.06 שביל להולכי רגל

יותר השימושים והתכליות הבאים:

- מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים
- כניסה לרכב חירום ו/או רכב אחזקה
- גינות, ריהוט גן, תאורה, ברזיות
- העברת קווי תשתית וניקוז
- מצללות (פרגולות)



2.07 דרכים ודרכים משולבות

רוחבן ותוואיהן של הדרכים והדרכים המשולבות יהיו כמסומן בתשריט. בתחום הדרכים והדרכים המשולבות לא תותר כל בנייה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים.

השימושים המותרים :

- תנועת רכב ותנועת הולכי רגל;
- חנייה;
- הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת;
- התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

2.08 שטח להסדרת נחל בקע :

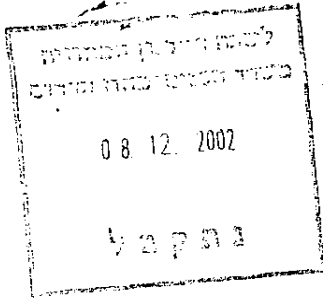
שטח זה ישמש להסדרה הנדסית ונופית של נחל בקע, גישור והעברת קווי תשתית. תיאסר בו בניה מכל סוג והוא לא יכלל בחישוב הפרשות לצרכי ציבור.

2.09 קו חשמל מתח עליון לביטול

קו חשמל מתח עליון העובר בתחום מגרשים המיועדים על פי התכנית לבניה, יבוטל. תוואי לקו חשמל מתח גבוה שיתוכנן במקומו יקבע בתאום עם הח"י ועיריית באר-שבע.

2.10 אתר עתיקות מוכרז

בשטח עתיקות מוכרז לא תבוצע כל עבודה ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במקרה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות.



2.11 טבלת זכויות בניה - מצב קיים:

2.11.1 תכנית 13/134/03/5 אזור מגורים א' :

בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.

אחוזי בניה מירביים יהיו כדלקמן : עד 35% משטח המגרש אם הבניה היא בקומה אחת בלבד או קומה אחת ועוד מפלס ביניים בהמשך לה. עד 45% מהמגרש אם הבניה היא ב-2 קומות (קוטגי) - במקרה זה לא יחרוג שטח הבניה מעבר ל- 30% משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכה האופקית של קווי הבניה החיצוניים על פני המגרש.

לא ייחשבו באחוזי הבניה השטחים המפורטים להלן:

* מקלט תקני עד 10 מ"ר.

* מרתף ששטחו לא יעלה על 18% משטח המגרש. אם שטח המרתף או המקלט יהיו גדולים מהאמור לעיל, יכלל השטח העודף בחישוב אחוזי הבניה.

* סככת רכב במידות : 3.0 מ' רוחב, 5.0 מ' אורך.

* מחסן שגודלו לא יעלה על 8.0 מ'.

2.11.2 תכנית 3/134/03/5 אזור מגורים א' :

אחוזי הבניה למגרשים ששטחם 300 מ"ר ומעלה 40% ואולם לכל הבונה קוטגי 5% נוספים. לעניין זה באחוזי בניה ייחשבו כל השטחים המקורים בלי יוצא מן הכלל למעט מרתף ומקלט תת קרקעי.

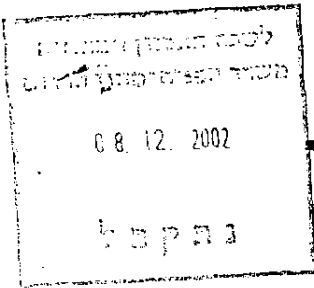
לדעת הממונה על התכנון
מס' 08.12.2002

2.12 טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

קווי בניין	היקפי בנייה מירביים למגרש באחוזים או במ"ר					מס' קומות (3)	מס' יח"ד למגרש	גודל מגרש ג'ד	מס' מגרש	ייעוד
	תכנית מירבית	סה"כ	שטח שירות (1)	שטח עיקרי	יחס לכניסה קובעת					
כמסומן בתשריט	50% (כולל שטח חניה)	330 מ"ר	60 מ"ר (2)	200 מ"ר	מעל	+ 2 מרתף + עליית גג	1	מינימום 0.400	1 עד 17	מגורים א'
			+ 30 מ"ר לחנייה בלבד		מתחת					
כמסומן בתשריט	50%	1000 מ"ר	160 מ"ר (2)	680 מ"ר	מעל	+ 2 מרתף + עליית גג	4	1.230	20	
			+ 160 מ"ר לחנייה בלבד		מתחת					
כמסומן בתשריט	35%	3770 מ"ר	500 מ"ר (2) (4)	2200 מ"ר	מעל	+ 3 ק' מסד או מרתף	20	4.371	21	מגורים ב'
			+ 570 מ"ר לחנייה בלבד		ק' מסד או מתחת					
כמסומן בתשריט	35%	5400 מ"ר	700 מ"ר (2) (4)	3200 מ"ר	מעל	+ 3 ק' מסד או מרתף	28	6.572	22	
			+ 800 מ"ר לחנייה בלבד		ק' מסד או מתחת					
כמסומן בתשריט	35%	3100 מ"ר	400 מ"ר (2) (4)	1800 מ"ר	מעל	+ 3 ק' מסד או מרתף	16	4.025	23	
			+ 500 מ"ר לחנייה בלבד		ק' מסד או מתחת					
כמסומן בתשריט	35%	5600 מ"ר	900 מ"ר (2) (4)	4000 מ"ר	מעל	+ 3 ק' מסד או מרתף	36	7.405	24	
			+ 1100 מ"ר לחנייה בלבד		ק' מסד או מתחת					
כמסומן בתשריט	35%	6200 מ"ר	800 מ"ר (2) (4)	3600 מ"ר	מעל	+ 3 ק' מסד או מרתף	32	7.845	25	
			+ 1000 מ"ר לחנייה בלבד		ק' מסד או מתחת					
0	80%	80%		80%	מעל	1		0.083 0.090	31 32	מתקנים הנדסיים
כמסומן בתשריט	220 מ"ר	220 מ"ר		220 מ"ר (5)	מעל	1		8.294	914	שצ"פ

סה"כ 153 יח"ד

- (1) זכויות בנייה לשטח שירות על קרקעי ניתנות לניצול גם מתחת לפני הקרקע ללא שינוי בסה"כ שטח השרות.
- (2) הנחיות לבניית מחסן וחנייה מקורה ראה בגוף התקנון.
- (3) שטח הממ"ד הנכלל בשטח שירות יהיה לפי תקן פיקוד העורף.
- (4) מתקנים על הגג כגון מעליות לא יכללו במניין הקומות.
- (5) שטחי השירות כוללים ממ"ד, חדרי מדרגות משותפים, מחסנים, חדרים לשרותים טכניים של המבנה, ק' עמודים או ק' מסד.
- (6) זכויות הבניה מיועדות לצורך שיחזור ושימור המבנים המיועדים לשימור בלבד.



פרק 3 - תשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חברת החשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד' - הכל לפי העניין).

3.1 ביוב:

התכנית תלווה בנספח ביוב המפרט את הדרך לאיסוף וסילוק שפכי השכונה. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בשכונה.

3.2 חשמל:

3.2.1 רשת אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית.

3.2.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוער על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'

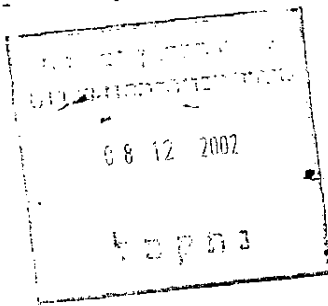
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.

3.3 תקשורת:

רשת התקשורת תהיה תת קרקעית.

3.4 מיקלוט:

ההנחיות למיקלוט יהיו בהתאם לתקנים של פיקוד העורף.



פרק 4 - כללי

4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

- 4.1.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו, לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 4.1.2 תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע העתקת קו חשמל מתח עליון.
- 4.1.3 תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 4.1.4 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר.
- 4.1.5 היתרי בניה ינתנו לאחר הסדרת תוואי נחל בקע בהתאם לתכנית "הסדרת נחל בקע" שהוכנה ע"י משרד לביא נטיף ואושרה ע"י רשות הניקוז.
- 4.1.6 תנאי למתן היתרי בניה במתחם המערבי (מגרשים מס' 1 עד 8, 21, 22) הוא ביצוע דרך מס' 16 בין רחובות אירוס הנגב וחבצלת הנגב.

4.2 חנייה :

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חנייה תכנית מתאר ב"ש.

4.3 חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

4.5 הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

