

מרחב תכנון
באר-שבע

לשכת התכנון הבחורית
משרד הבנויים-מחוז הדרום
06.02.2003
נהקבל

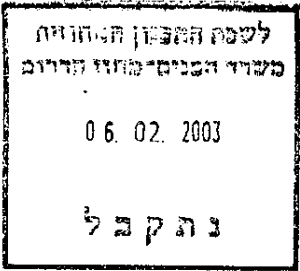
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תכנית מפורטת מס' 216/03/5 -
שכונת נווה מנחם ב' - פלח 4 (חלק)

מחוז : דרום
 נפה : באר-שבע
 מקום : נווה מנחם ב' - פלח 4 (חלק) באר-שבע
 גוש : חלק מגוש לא מוסדר 100215, וגוש 100215/1 חלק מחלקה 14
 המגיש : משרד הבינוי והשיכון
 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
 המתכנן : מנדי רוזנפלד מס' רשיון 33316
 רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ
 בשיתוף ד. מינג, אדריכל
 תאריך : 5 יוני 2002

משרד הבנויים מחוז דרום
 תוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 216/03/5
 היעוד המוצהר לתכנון ולבניה ההלכה
 בתום 21/6/03
 לטובת שטח התכנון
 [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס' 216/03/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167
 מיום 18/3/03



מבוא

המרחב המתארי של שכונת נווה מנחם בי נמצא בשוליים הצפון מערביים של העיר באר שבע, מזרחית לכביש באר שבע / אופקים, בצמוד לשכונת נווה מנחם א' הקיימת.

התכנית הכוללת, המפוצלת לשתי תכניות המשלימות האחת את השניה (ראה הערה) מציעה תכנון מפורט של אחד מפלחי השכונה, פלח מס. 4. פלח זה, הדרומי בשכונה, משתרע על כ- 126.728 דונם ונועד להכיל מתחם מגורים בן 182 יח"ד, בתמהיל כדלקמן:

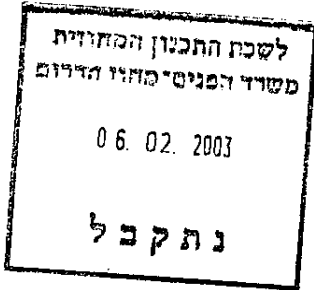
19 יח"ד במבנים חד משפחתיים
 11 יח"ד במבנים טוריים
 152 יח"ד בבניה רוויה
 182 סה"כ

כן כוללת התכנית אזור מסחרי, ובנייני ציבור שונים, כולל ביי"ס לחטיבה עליונה ומתני"ס לשרות כלל שכונת נווה מנחם ב', מסוף אוטובוסים כלל שכונתי והתחברות לשכונה חדשה המתוכננת מדרום, על הכביש לאופקים (פרוייקט המבואה המערבית).

התכנית מקפידה על מרכיב הפיתוח הנופי, ובכלל זה מערכת ניקוז טבעית של ואדיות כמערכת שטחים ציבוריים פתוחים שיפותחו כלימאנים. הלימאנים יעוצבו בטראסות נטועות, יצרו רצף ירוק על-שכונתי, ויקשרו בין כל פלחי השכונה וקטעיה הבנויים. שטחים ציבוריים פתוחים נוספים ינצלו את פרוזדורי התשתיות העל קרקעית והתת קרקעית הגובלים בשכונה כשטחי ספורט והתרגעות.

הערה:

- יש לראות בתכנית זו ובתכנית מס' 207/03/11 המוגשת במקביל לה יחידה תכנונית אחת. פיצול התכנית לשתי תכניות נפרדות נעשה מסיבות טכניות בלבד הקשורות לגבול שיפוט העיר באר - שבע נכון לתאריך הגשת התכנית.
- שתי התכניות כאמור לעייל יהיו בגודל של כ - 501 דונם ובסה"כ 585 יח"ד.



מרחב תכנון

באר-שבע

נווה מנחם ב' - פלח 4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 216/03/5 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
2. שטח התכנית: כ- 127 דונם.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט)
נספח בינוי מנחה: בק.מ. 1:1250
נספח תנועה מנחה: בק.מ. 1:1250
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
5. יחס לתכניות אחרות: התכנית מפרטת את תכנית המתאר מס' 97/102/02/5
6. מטרות התכנית: תכנון מפורט לאחד מפלחי השכונה הוא פלח מס' 4 ע"י קביעת יעודי קרקע, זכויות ומגבלות בניה, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
7. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
8. הפקעות לצרכי צבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם. בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
9. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 על נספחיהם אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, למעט אזור מגורים א' לבתים חד משפחתיים בנייני צבור, מסחר ומוסדות ציבור.

לשכת התכנון הפחודית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 06.02.2003
 נתקבל

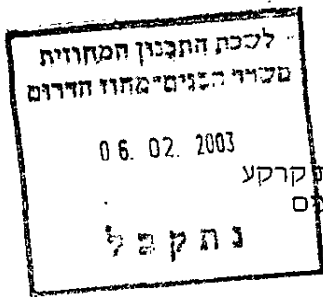
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
- ד. הוראות פינוי פסולת בנין לאתר מורשה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה. לרבות חישוב מוערך של כמות פסולת הבנייה הצפויה עקב עבודות הבניה.
- ה. גובה עגורנים המוקמים לצרכי ביצוע בשטח התכנית לא יעבור מגבלת גובה הבניה המותר כמצוין בתשריט, כל עוד מגבלות אלה הינן בתקף. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לענין זה. ניתן לחרוג ממגבלה זו באישור משרד הביטחון בלבד.
- ו. היתר בניה למבנים הדורשים הגנה אקוסטית כמפורט בנספח הבינוי ובסעיף מס' 17 להלן, יכלול מפרט הגנה אקוסטית שיוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר-שבע כתנאי למתן היתר בניה. תנאי לאיכלוס מגרשים אלה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע לענין ביצוע המיגונים הנ"ל.
- ז. היתרי בניה למגרשים 332, 340, 421, 331 יונתנו ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.
- ח. לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בק.מ. 1:100. תכניות הפיתוח יתבססו על נספח הבינוי המנחה ועל תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500, שיכלול הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות ואשר יוגשו לאישור הוועדה המקומית. בתכניות הפיתוח יפורטו בין השאר גבהי מפלסי הפיתוח, גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות וכיוצא"ב.
- ט. היתרי בניה למסוף התחבורתי בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

גגות: א. הוראות אדריכליות: 10.

1. גגות המבנים באזור מגורים א': חד משפחתי

א. הגגות במבנים חד משפחתיים יהיו שטוחים בשילוב עם גגות משופעים לפי התנאים הבאים :-

- 1. בתחום קו בנין בקומת הקרקע גגות ישרים בלבד ובתחום קו בנין בקומה השניה גגות משופעים שלא יבלטו יותר מ- 50 ס"מ מקו הבניה.



2. במידה והבניה תהייה בקומת קרקע בלבד הגגות יהיו גגות משופעים בשילוב גגות ישרים.

גגות המבנים באזור מגורים א- טורי

- ב. גגות במבנים טוריים יהיו ישרים ו / או משופעים.
- ג. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הקומות ישמשו כמרפסות ירוצפו ו / או יגוננו.
- ד. חלונות בגגות רעפים יהיו במישור הגג בלבד ותאסר בניית "קוקיות".
- ה. שיפוע הגג המירבי עד 30 מעלות.

2. גגות המבנים באזור מגורים ג':

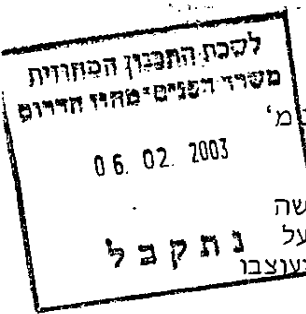
- א. גגות המבנים יהיו שטוחים. הגגות ירוצפו או יכוסו באגרנט בהיר או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.
- ב. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הקומות ישמשו כמרפסות, ירוצפו ו / או יגוננו.
- ג. שטחי גגות הבניינים יוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות או לדירות תחת הגגות ויובטחו דרכי גישה ישירות מהדירות לגגות. תוך הבטחת קיומו של שטח גג המיועד לשימוש משותף לכלל דיירי הבנין, מחדר המדרגות המשותף.
- ד. שטחי גג שאינם משמשים כמרפסות גג יובטחו בהם כיסוי גג עמיד בעל חזות אסתטית וקיים ארוך, עיני ריצוף באריחים, או בשכבת אגרנט בהיר, או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.
- ה. הגגות יוקפו במעקה בנוי או בשילוב של מעקה בנוי ומעקה סורג. בכל מקרה, לפחות 50% מאורך מעקה הגג יהיה מעקה בנוי בגובה כנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.
- ו. גגות חללי מדרגות ופירי מעליות יהיו ישרים וגובהם לא יעלה על 3.0 מטר מעל מפלס הגג.

3. גגות לבנייני צבור, ולמוסדות ציבור:

- א. גגות הבניינים יהיו שטוחים. הגגות ירוצפו או יכוסו באגרנט בהיר או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.
- ב. שטחי גגות הנוצרים מדרוג קומות ישמשו כמרפסות ירוצפו ויגוננו.
- ג. הגגות יוקפו במעקה בנוי או בשילוב של מעקה בנוי ומעקה סורג. בכל מקרה לפחות 50% מאורך מעקה הגג יהיה מעקה בנוי בגובה כנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.

ב. מתקנים טכניים: באזורים השונים

1. קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים ב- 3 צדדים ושולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.



2. גובה מתקן קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המירבי המותר בבניין.
3. מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות אשר יותקנו על גבי קירות הבנין, יוצעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.
4. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.

ג. מהלכי מדרגות חוץ:

1. באזורי מגורים א' ו-ב' תותר בניית מהלכי מדרגות חיצוניים ופתוחים. מהלכי מדרגות כנ"ל, מותר שיבנו במרווחים בין הבניין לגבול המגרש.
2. מהלכי מדרגות חוץ כנ"ל, מותר שייבנו לגומה קומה אחת בלבד באזור מגורים א', ולשתי קומות באזור מגורים ב'.

ד. מרפסות זיזיות:

תאסר בניית מרפסות זיזיות בכל תחום התכנית.

ה. מיצללות:

בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות מיצללות ובתנאי שיעוצבו עפ"י הנחיות נספחי עיצוב בתכנית הבינוי ופיתוח ויהיו חלק מתנאי ההיתר. בקשות למיצללות שאינן חלק מההיתר המקורי, תוגשנה לבניין שלם. מיצללות במרפסות ובגגות יבנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ו. חומרי גמר:

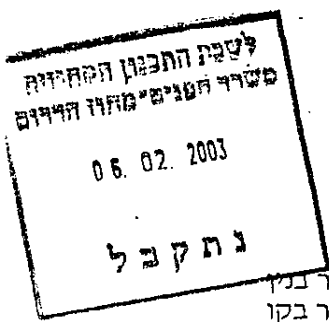
לפי תכנית הבינוי.

ז. צנרות פרטיות לבתים:

כל צנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, איורור, מים, חשמל, טלפון, כבלים, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.

ח. שלבי בניה ותוספות בניה:

1. במידה ונבנית בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. כל בקשה להיתר בניה, שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד מיצוי מירבי של זכויות הבניה.



ט. קיר בניה בקו 0

1. באזור מגורים א' בניה חד משפחתית קיר בנין על קו בנין 0 יהיה ללא פתחים, למעט קיר בקו בנין 0 הגובל בשצ"פ או בשביל ציבורי.
2. פתח בקיר יהיה בנסיגה של מינימום 2.0 מטר מקו בנין 0.
3. הבונה הראשון מבין שני מגרשים סמוכים יבנה את הגדר המפרידה בין שני המגרשים.
4. קיר בנין על קו בנין 0 והגדר הגובלים בשטח צבורי יבנה בתאום עם תכניות הפיתוח הסמוכות ויהיו חלק מהבקשה להיתר ובתאום עם הוועדה המקומית.

11. הוראות פיתוח נוף: כלליות

- א. חיבור מערכות תשתית - חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכ"ו מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
- ב. מתקני גז דלק וכ"ו - ישולבו ויוסדרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות.
- ג.
 1. באזור מגורים ג' לכל מגרש תתוכנן חצר משותפת בגודל שלא יפחת מ- 7.0 מ"ר לכל יחיד. בחצר יישתלו עצים, דשא, צמחיית תכסית וכד'.
 2. בשטח המרוצף לחניה ישתל עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה.
- ד. פיתוח המגרש כולל חמרי גמר יהיו ע"פ תכנית הבנייה.

12. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים א'

בתים חד משפחתיים

(מגרשים 320-322, 324-332, 340-346)

1. באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:
 - א. מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף.
 - המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה.
 - הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.

לשכת התכנון המחוזית
סקרני ופנימיים מהוזז הידורים

06.02.2003

נתקבל

ב. מחסן כחובת בניה וכחלק ממבנה המגורים. הגישה למחסן חיצונית בלבד. לא תותר בניית מחסן בכל חלק אחר של המגרש.

ג. קומת מרתף.

ד. החניה תהא מקורה מבטון כחלק מעיצוב הבנין ועמודי בטון או פלדה.

2. גובה מירבי ברום עליון לגג רעפים יהיה עד 8.0 מטר ממפלס הכניסה הקובעת למבנה.
3. מבנה חד משפחתי מותר שיבנה בקומה אחת בלבד.

ב. אזור מגורים א'

בתים טוריים (מגרשים 421, 420)

1. באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:
א. מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
ב. מחסן כחובת בניה וכחלק ממבנה המגורים. הגישה למחסן חיצונית בלבד. לא תותר בניית מחסן בכל חלק אחר של המגרש.
ג. קומת מרתף.
ד. החניה תהא בהתאם להנחיות נספח הבינוי. החניה תהיה פנימית כחלק מגוף הבניין או חיצונית שתבנה מבטון ועמודי בטון או פלדה. יאופשר קירוי חניה חיצונית במיצללות כאמור בסעיף 10 ה' לעייל.
שטח חניה חיצונית המקורה במיצללות לא יחשב כשטח שרות.

2. מספר קומות וגובה המבנים:-

באזור מגורים זה תותר בניית בתים בגובה 2 קומות, וגג רעפים. גובה מירבי ברום עליון לגג רעפים יהיה עד 9.0 מטר ממפלס הכניסה הקובעת למבנה.

ג. אזור מגורים ג' בנייה רוויה

- א. מגרשים 480-482 הוא אזור לבניה רוויה, בבניינים בני 4-6 קומות מגורים. תותר תוספת מעל חדר המדרגות בגובה מירבי של עד 2.5 מטר למתקנים טכניים.

06.02.2003

נתקבל

ב. באחוזי הבניה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:

1. מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף.
2. מחסנים שייבנו בקומת מרתף בדירה בקומת קרקע עם גינה צמודה יש חובה לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהדירה עם גישה חיצונית בלבד.
3. בחלקות בהן לא ימוצו כל שטחי הבניה, ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע או המסד שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין. שטח זה יכול לשמש לפעילויות כגון: מועדון תרבות, מועדון כושר וכו' וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 100.0 מ"ר. קומת מרתפים.
4. שטח חניה מקורה תת קרקעית וכמפורט בסעיף ב. 1. ד. לעיל.

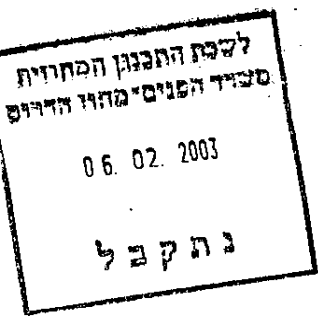
ד. שטח לבנייני ציבור

מגרש 941 הוא שטח למבני צבור, וישמש להקמת מבנה ציבור חינוך, דת, תרבות וכדי ע"פ החלטת הוועדה המקומית.

1. גובה הבניין הציבורי יוגבל ל- 3 קומות לכל היותר. מעל הקומה השלישית תותר קומה טכנית למכונות ומערכות. שטח הקומה לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת.
2. יותר שילוב תשתית ומערכות בבנייני ציבור ו/או בשטח לבנייני ציבור, לרבות מבני טרנספורמציה וחדרי רחוק. מבנים אלו ימוקמו על קו בניין 0 וקיר המבנה הצמוד לגבול המגרש ישולב בגדר השטח לבניין הציבור ובפיתוח השטח.
3. יותר מעבר תיעול ניקוז במגרשים לבנייני ציבור, לפי הצורך.
4. גמר חזיתות בנייני הציבור יקבע בתכנית חומרי הגמר לבניינים שתובא לאישור הוועדה המקומית.

ה. שטח למוסד ציבורי

מגרש 950 הוא שטח למוסד ציבורי ושימושו ייקבע ע"פ החלטת הוועדה המקומית. המגבלות החלות על שטח לבנייני ציבור יחולו על שטח למוסד ציבורי.



שטח למסוף תחבורתי

.1

מגרש 951 הוא שטח למסוף לתחבורה ציבורית.

1. תותר הצבת מבנה יביל של עד 30 מ"ר בקומה אחת בלבד אשר ישמש לצורך הפעלת המסוף כמבנה למפעיל המתקן, הכל באישור חברת החשמל.
2. גובה המבנה לא יעלה על 1 קומה 4.0 מטר ברוטו וישולב בפיתוח השטח.
3. היתר הבניה למסוף התחבורתי יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

שטח ציבורי פתוח

.2

מגרשים 525, 526, 528 הם שטח ציבורי פתוח.

1. השימושים המותרים מעל הקרקע בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. תותר הקמת מבני תשתית למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים ומאגרי מים ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף וכן חניות עפ"י תכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. השימושים המותרים מתחת לקרקע בשטח ציבורי פתוח יהיו מבני תשתית למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים ומאגרי מים. היתרי בניה למתקנים הנדסיים יוצאו על בסיס תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים פתוחים מותר שיבנו על גבול המגרש בקו בניין 0.
3. הקמת מחסומים אקוסטיים (סוללות מגוננות ו/או קירות) מותרות בשצ"פ.

שטח ציבורי פתוח לטיפול נופי בואדיות.

.ח

1. מגרש 538 הוא שטח להסדרה לפיתוח נופי לואדיות, ויותר בו נטיעות, דרכים, מתקני נופש וספורט. כמו כן ניתן להעביר בו תשתיות כגון קוי ביוב, ניקוז חשמל תקשורת וכו'.
2. בשטח זה יפותחו לימנים אזוריים ע"י 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 למיניהן ובלבד שלא יפגעו בתפקוד מערך קליטת ואגירת מי הנגר.

06.02.2003

נתקבל

מגרשים 540 - 541 הוא שטח לשביל להולכי רגל, ויותחו בהם השימושים הבאים: מעבר להולכי רגל, מעבר לרכב חרות, קווי תשתית, ניקוז וגינון.

שבילים להולכי רגל

ט.

דרכים

י.

תוואי הדרך ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

דרכים משולבות

יא.

1. תוואי דרך משולבת ורוחבה יהיה כמצויין בתשריט.
2. דרך משולבת תיועד לשימוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי רגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחיה.

פרוזדור תשתיות הנדסיות - נפט ודלק

יב.

בשטח התכנית קיימים פרוזדורי תשתיות נפט ודלק.

פרוזדור נפט ק.צ.א.א.

בפרוזדור תשתיות הנדסיות שרוחבו 30 מטר, נמצא קו ק.צ.א.א. שקוטרו 42".

בפרוזדור תשתיות הנדסיות נוסף שרוחבו 10 מטר, נמצא קו ק.צ.א.א. שקוטרו 16".

פיתוח השטח יעשה בתאום בכתב עם קצא"א עפ"י תוכניות פיתוח מפורטות. תאסר הקמת מבנים או מתקנים מכל סוג שהוא בשטח זה, וכן נטיעת עצים. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח או סלילה מכל סוג יהיה תאום ואישור מראש עם קצא"א.

פרוזדור דלק - ק.מ.ד.

א. רצועת הדלק הינה רצועת קרקע ברוחב 10 מ' כמסומן בתשריט, שזכויות השימוש בה הופקעו ע"י חברת קו מוצרי דלק בע"מ מרחוב הסדנאות 3 הרצליה 46728, המשמשת והמיועדת לשמש להנחת קוי דלק ואתזקותם, הנמצאת בתחום מסדרון הנדסי ברוחב 30 מ', כפי שמסומן בתשריט.

ב. ברצועת הדלק מונחים קוי דלק. לצורך קביעת מיקומם המדויק של הצינורות ברצועת הדלק, יש לפנות לחברת קו מוצרי דלק בע"מ.

ג. אין לבנות כל מבנה בתוך רצועת הדלק. כמו כן, אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה או פעולה בתחום רצועת הדלק, אלא בתיאום מוקדם עם קו

מוצרי דלק בע"מ, לאחר קבלת אישורה מראש (אם וככל שיינתן) ובהתאם לתנאי האישור.

ד. הקמת כבלים ועמודים בתחום פרוזדור החשמל המצויים בסמוך לפרוזדור הדלק יבוצעו בהתאם להנחיות "קו מוצרי דלק".



פרוזדור חשמל

י.ג.

בשטח התכנית עובר פרוזדור חשמל מתח עליון ברוחב 100 מטר.

1. פיתוח השטח ייעשה בתאום עם חברת החשמל ע"פ תכניות פיתוח שטח מפורטות.
2. יותרו בשטח זה השימושים הבאים: - מעבר להולכי רגל, מעבר לרכב חרום, ורכב שרות, ניקוז, גינון, מגרשי משחקים ונטיעות.
3. הקמת כבלים ועמודים בתחום פרוזדור החשמל המצויים בסמוך לפרוזדור הדלק יבוצעו בהתאם להנחיות חברת "קו מוצרי דלק".

13. קווי בניין 1. בתחום התכנית נכללים 3 סוגי קווי בנין בהתאם למצויין להלן:

- א. קו נקודה קו אדום דק. מציין קווי בניין.
- ב. קו רציף עבה אדום - מציין קו בנין מחייב ב- 70% מאורכו. והיתרה לא פחות מהמסומן בתשריט. לדוגמא: אם כתוצאה מקבלת קווי בניין, אורך הקו המחייב יהיה 10 מטר, 7 מטר לפחות מחזית הבניין יהיו ממוקמים על קו זה.
- ג. קו בניין תת-קרקעי יהיה זהה לקו הבניין בקומת הקרקע.

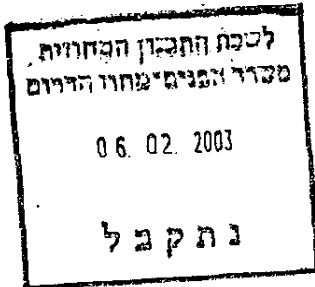
14. מגבלות בניה לגובה

א. בשטח התכנית מגבלות בניה לגובה הנובעות מהוראות מנהל התעופה האזרחית, כמצוייר בתשריט ברדיוסי נחיתה הנובעים מסמיכות למנחת שדה תימן. החלק הבולט ביותר של הבנין לא יעבור את מידותיו האבסולוטיות של קו זה.

ב. בשטח התכנית גם מגבלות בניה הנובעות מדרישות צה"ליות ביחס לשדה תימן המינחת צבאי. גובה הבניה המקסימלי בתכנית לא יעלה על 247 מטר מעל פני הים, ובמגרש מס. 480 - לא יותר מגובה 250 מטר מעל פני הים. לעת הביצוע לא יוקם ציוד מכני הנדסי (מנופים) החורג מגובה זה.

ג. קו רציף עבה אדום בקשת - מציין קו מגבלות בניה לגובה כאמור לעיל.

15. חניה: החניה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.



16. תשתיות : כל התשתיות להלן יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל

1. רשת החשמל תהיה תת-קרקעי.

2. הוראות בינוי ופיתוח:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, למעט המצויין בס"ק ד' להלן.
בקירבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק ציר הקו	מרחק תיל קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6.0 מ'	5 מ'	קו חשמל מ"ג 22 ק"ו
20.0 מ'	---	קו חשמל מ"ע 161 ק"ו (קיים/מוצע)
35.0 מ'	---	קו חשמל מ"ע 400 ק"ו (קיים/מוצע)

3. אין לבנות בניינים מעל קווי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4. יותרו, בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל), השימושים של גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, וכן מבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מטר. לאורך קווי החשמל העיליים תותר חציה, ועל פי העניין - מעבר, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת, והכל בתאום והסכמה עם חברת החשמל."

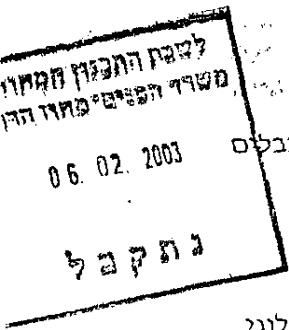
ב. בזק

1. כל התשתיות של בזק תהיינה תת-קרקעיות.

2. לפי הצורך יבנו חדרי רח"ק של בזק בשצ"פים או במבני ציבור בקרבת ת.ט. פנימיות.

ג. טלוויזיה

1. חל איסור מוחלט על התקנת אנטנות לטלוויזיה ורדיו מכל סוג על גגות המבנים.



2. בשכונה תתוכנן תשתית תת קרקעית לטלויזיה בכבלים כחלק בלתי נפרד מתכנון המערכות בכבישים.

ד. ניקוז

1. תוכן תכנית הסדרת ניקוז על בסיס הסקר ההידרולוגי שהוכן לתכנית המתאר לאישור רשות הניקוז.
2. במגרש 538 תובטח רציפות מובל הניקוז הקיים שבנחל עולים בגבולות התכנית.
3. ביצוע הניקוז יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות התשתית.

במגרשי בניה הסמוכים לכביש 40 תובטח הגנה אקוסטית באמצעות טיפול אקוסטי במעטפת המבנים הנושקים לכביש, מקומת הקרקע עד לקומה העליונה.
 במידה ובמגרש 950 ו/או במגרש 941 יבנה מוסד חינוכי או מוסד בריאות תובטח הגנה אקוסטית באמצעות טיפול אקוסטי במעטפת המבנה.

17. מיגון אקוסטי

זמן ביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

18. זמן ביצוע :

216/03/5

