

לכבוד התכנון המחוזי
 משרד הבינוי והנדסה
 06.02.2003
 נתקבל

מרחב תכנון מקומי
 מחוז הדרום

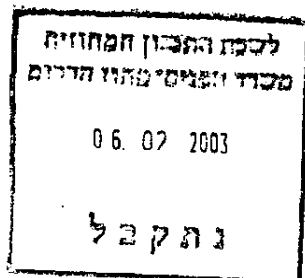
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תכנית מפורטת מס' 207/03/11
 שכונת נווה מנחם ב' - פלח 4 (חלק)

נפה: באר - שבע
 מקום: שכונת נווה מנחם ב' פלח 4 (חלק) באר-שבע
 גוש: גוש 100215/1 חלקי חלקה 14, 9, 10, 8 וחלק מגוש לא מוסדר 100215
 היזם: משרד הבינוי והשיכון
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 המתכנן: מנדי רוזנפלד מסי רשיון 33316
 רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ
 בשיתוף ד. מינץ, אדריכל
 תאריך: 15/05/02

משרד הבינוי והנדסה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 משרד הבינוי והנדסה
 תאריך: 15/05/02
 מנהל המחוז
 משרד הבינוי והנדסה

הודעה על אישור תכנית מס' 207/03/11
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____



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 אי הקיימת.

התכנית הכוללת, המפוצלת לשתי תכניות המשלימות האחת את השניה (ראה הערה) מציעה תכנון מפורט של אחד מפלחי השכונה, פלח מס. 4. פלח מס. 4, הדרומי בשכונה, משתרע על כ- 374 דונם ונועד להכיל מתחם מגורים בן 403 יחיד, בתמהיל כדלקמן:

77 יחיד במבנים חד משפחתיים
 171 יחיד במבנים טוריים
 62 יחיד בפנטקוטגיים
 93 יחיד בבניה רוויה.
 403 סה"כ

כן כוללת התכנית אזור מסחרי, ובנייני ציבור שונים, כולל בייס לחטיבה עליונה ומתנ"ס לשרות כלל שכונת נווה מנחם בי, 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 בטרסות 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' 216/03/5 המוגשת במקביל לה, יחידה תכנונית אחת. פיצול התכנית לשתי תכניות נפרדות נעשה מסיבות טכניות בלבד הקשורות לגבול שיפוט מרחב תכנון מקומי באר-שבע נכון לתאריך הגשת התכנית.
- שתי התכניות כאמור לעיל יהיו בגודל של כ- 501 דונם ובסה"כ 585 יחיד.



מרחב תכנון מקומי

מחוז הדרום

נווה מנחם ב' - פלח 4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 207/03/11 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
2. שטח התכנית: כ- 374 דונם.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 19 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט)
נספח בינוי מנחה:
(להלן: נספח הבינוי) בק.מ. 1:1250
נספח תנועה מנחה:
(להלן: נספח התנועה) 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' 204/02/11 תכנון מפורט לאחד מפלחי השכונה הוא פלח מס' 4 עיי קביעת יעודי קרקע, זכויות ומגבלות בניה, עיי 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.



9. תנאים למתן
היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה 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 הוועדה המקומית, למעט אזור מגורים אי לבתים חד-משפחתיים.
- ב. לבנייני צבור ומסחר תוגש תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ג. 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.
- ד. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור. תנאי לאיכלוס בית הספר יהיה ביצוע סובה להעלאת והורדת נוסעים.
- ה. הוראות פינוי פסולת בנין לאתר מורשה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה, לרבות חישוב מוערך של כמות פסולת הבנייה הצפויה עקב עבודות הבניה.
- ו. 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 לתרוג ממגבלה זו באישור משרד הביטחון בלבד.
- ז. היתר בניה למבנים הדורשים הגנה אקוסטית כמפורט בנספח הבינוי ובסעיף מס' 18 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.
- ח. היתרי בניה למגרש 470 ינתנו ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.
- ט. לבקשות להיתר בניה במגרשים יצרפו 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 וכיוצ"ב.



10. הוראות אדריכליות: א. גגות:

א. 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 השנייה גגות משופעים שלא יבלטו יותר מ- 50 ס"מ מקו הבניה.
2. במידה והבניה תהייה בקומת קרקע בלבד הגגות יהיו גגות משופעים בשילוב גגות שטוחים.

גגות המבנים באזור מגורים א - טורי

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

2. גגות המבנים באזור מגורים ב':

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים. הגגות ירוצפו או יכוסו באגרגט בהיר או ביריעות בעלות אגרגט מוטבע.
- ב. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג קומות ישמשו כמרפסות ירוצפו ו/או יגוננו, ויוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות תוך הבטחת קיומו של שטח גג המיועד לשימוש משותף לכלל דיירי הבניין.

3. גגות המבנים באזור מגורים ג':

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים. הגגות ירוצפו או יכוסו באגרגט בהיר או ביריעות בעלות אגרגט מוטבע.
- ב. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הקומות ישמשו כמרפסות, ירוצפו ו/או יגוננו.

משרד הפנים - שירות המבחן
06.02.2003
נתקבל

- 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 הבניין, מתדר המדרגות המשותף.
- ד. שטחי גג שאינם משמשים כמרפסות גג יובטחו בהם כיסוי גג עמיד בעל חזות אסתטית וקיים ארוך, ע"י ריצוף באריחים, או בשכבת אגרגט בהיר, או ביריעות בעלות אגרגט 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.

4. גגות לשטח מסחרי, בנייני צבור, ומוסדות ציבור

- א. גגות הבניינים יהיו שטוחים. הגגות ירוצפו או יכוסו באגרגט בהיר או ביריעות בעלות אגרגט 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 וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- 2. גובה מתקן קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המירבי המותר בבניין.
- 3. מערכות מיזוג אויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות אשר יותקנו על גבי קירות הבנין, יוצנעו 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 לגובה קומה אחת בלבד באזור מגורים א', ולשתי קומות באזור מגורים ב'.

לסכת התכנון והמהנדס
משרד הפנים - מחוז הדרום

06.02.2003

נתקבל

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 בתכניות 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. צנרת פרטיות לבתים:

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

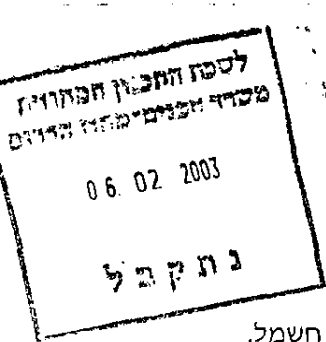
ח. שלבי בניה ותוספות בניה:

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 אי בניה חד משפחתית קיר בנין על קו בנין 0 יהיה ללא פתחים, למעט קיר בקו בנין 0 הגובל בשצי"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 וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
- ב. מתקני גז דלק וכו' - 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 הבינוי.

12. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים א'
בתים חד משפחתיים (מגרשים 339 - 347, 333 - 416)

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 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.

לכתב התכנון והנדסה
משרד הפנים - מחוז הדרום

06.02.2003

נתקבל

ב.

אזור מגורים א'

בתים טוריים (מגרשים 422-451)

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 מרונף.
 - ד. החניה תהא בהתאם להנחיות נספח הבינוי. חניה פנימית כחלק מוגן הבניין תחשב כשטח שרות. חניה חיצונית שתיבנה מבטון ועמודי בטון או פלדה תחשב כשטח שרות. יאופשר קירוי חניה חיצונית במיצללות כאמור בסעיף 10 הי לעייל. שטח חניה חיצונית המקורה במיצללות לא ייחשב 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 ב'

פנטקוטג'ים (מגרשים 470-476)

1. מגרשים 470 - 476 הוא אזור לבניית פנטקוטג'ים. באזור זה ייבנו יחידות דיור (קוטג'ים) צמודות קרקע בעלי קיר משותף ומעליהם דירות גג.
2. באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו שימושים הבאים:
 - א. מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. המרחב מוגן 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. חניה, ראה סעיף ב. 1. ד. לעייל.



3. מספר קומות וגובה המבנים :
 באזור מגורים זה תותר בניית בתים בגובה של לא פחות מ- 3 קומות, קומה שלישית בנסיגה ע"פ הנחיות תכניות הבינוי, כמפורט בסעיף 11 א' לעיל.

ד. אזור מגורים ג'
 בנייה רוויה

א. מגרשים 483 - 484 הוא אזור לבניה רוויה, בבניינים בני 3-4 קומות מגורים. תותר תוספת מעל חדר המדרגות בגובה מירבי של עד 2.5 מטר למתקנים טכניים.

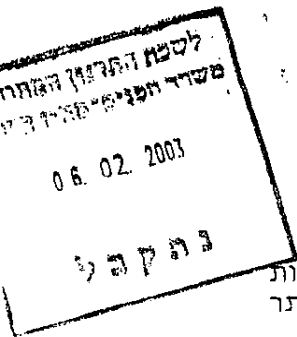
ב. באחוזי הבניה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:

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 וכי' וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 100.0 מ"ר.
4. קומת מרתפים.
5. שטח חניה מקורה תת קרקעית וכמפורט בסעיף ב. 1. ד. לעיל.

ה. אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית

מגרש 484 הוא שטח לחזית מסחרית משולבת באזור המגורים.

1. בשטח המסומן עם חזית מסחרית יותר לבנות שטחים למסחר בקומת הקרקע בלבד. גובה מירבי בקומה זו יהיה עד 5 מטר.
2. הגישה ליחידות המסחר כולל חניות לרכב תהיה מחזית הבניין הפונה לכביש הראשי ותופרד מהגישה ליחידות המגורים, ותתוכנן חניה תפעולית בהתאם לתקן. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקיים ולאגף המגורים. וכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
3. השימושים המסחריים יהיו כאלה שאין בהם על דעת הוועדה המקומית כדי לגרום למטרד לדירות המגורים שמעל המסחר, ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים.



4. לא יהיה מעבר של צורת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
5. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוהה ביותר בבניין.
7. השילוט למסחר יהיה כזה שלא יפריע ליחיד המגורים מעליו, מותאם לכל אורך החזית ויאושר כחלק מהיתר הבניה, כולל צורת ועוצמת התאורה.
8. החזית המסחרית תעוצב כארקדה בעומק מינימלי של 2.0 מטר.
9. מישור חזית הארקדה יהיה במישור הקומות שמעל.

1. שטח למסחר

מגרש 940 הוא שטח למסחר.

1. גובה הבניין המסחרי יוגבל ל- 2 קומות לכל היותר ועוד קומה טכנית ששטחה לא יעלה על 35% משטח הקומה השניה.
2. המבנה ישמש למסחר קמעונאי, משרדים לשרותים מקומיים כגון מרפאה, דואר וכיוצ"ב.
3. השימושים המסחריים יהיו כאלה שאין בהם על דעת הוועדה המקומית כדי לגרום מטרד לדירות המגורים באזור, ובהתאם להנחיות ותנאים למניעת מפגעים סביבתיים.
4. הכניסה לחניה תהא מכביש מספר 1.
5. היתר הבניה יציג פתרון למיקום שילוט, למניעת מפגעים ויזואליים, להנחת דעת מהנדס העיר.

2. שטח לבנייני ציבור

מגרשים 942-949 הם שטחים למבני צבור, וישמשו להקמת מבני צבור, חינוך, דת, תרבות וכד' 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.
5. איכלוס בתי הספר יותנה בביצוע סובה להעלאת והורדת נוסעים. (מגרשים 595 ו 596)

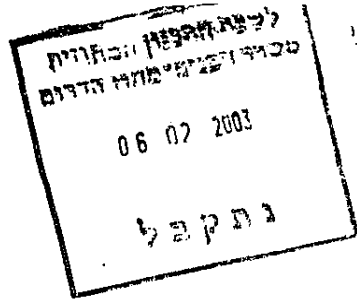
ח. שטח ציבורי פתוח

מגרשים 592, 529-536, 527 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.
4. שטחי השצ"פ יפותחו בד בבד עם פיתוח המגורים שבשולו.

ט. שטח ציבורי פתוח לטיפול נופי בואדיות.

1. מגרש 539 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.
3. פיתוח השטח יבטיח ערוץ זרימה במרכז השטח שישמר כרצועה רצופה ותובטח שמירת קשר רצוף בין חלקי הרובע. פיתוח השטח יהיה בד בבד עם פיתוח המגורים שבשולו.



י. שבילים להולכי רגל

מגרשים 542 - 558 הוא שטח לשביל להולכי רגל, ויותר בהם השימושים הבאים: מעבר להולכי רגל, מעבר לרכב חרום, קווי תשתית, ניקוז וגינון.

יא. דרכים

תוואי הדרך ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

יב. דרכים משולבות

1. תוואי דרך משולבת ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט.
2. דרך משולבת תיועד לשימוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב ייתן פתרון לביטחון הולכי רגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, גיהוט רחוב וצמחיה.
3. לא תתאפשר גישה מדרכים משולבות 31 ו 41 למגרשים ציבוריים מס' 942 ו 943 בהתאמה.

יג. חניה ציבורית:

מגרשים 595 ו- 596. הינם מגרשים לחניה ציבורית ויעוצבו כאזורי העלאה והורדה של תלמידים.

יד. פרוזדור תשתיות הנדסיות – נפט ודלק

בשטח התכנית קיימים פרוזדורי תשתיות נפט ודלק.

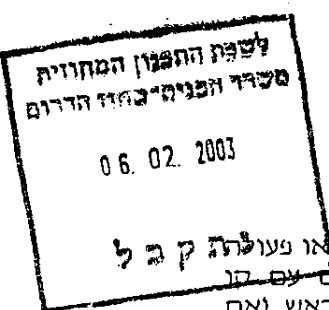
פרוזדור נפט ק.צ.א.א.

- בפרוזדור נפט שרוחבו 30 מטר. נמצא קו ק.צ.א.א. שקוטרו "42.
בפרוזדור נפט 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 רצועה ברוחב 10 מ' המיועדת להנחת קווי דלק ואחזקתם הנמצאת בתחום מסדרון הנדסי שרוחבו 30 מטר.
קביעת מיקומם המדויק של הצינורות יהיו בתאום עם חברת "קו מוצרי דלק בע"מ". זכויות השימוש ברצועה הופקעו ע"י חברת "קו מוצרי דלק".



ב. אין לבנות כל מבנה בתוך רצועת הדלק. כמו כן, אין לטעת עצים ואו לבצע כל עבודה או פעולה בתחום רצועת הדלק, אלא בתיאום מוקדם עם הן מוצרי דלק בע"מ, לאחר קבלת אישורה מראש (אם וככל שיינתן) ובהתאם לתנאי האישור.

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

טו. פרוזדור חשמל

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 בתחום התכנית נכללים 3 סוגי קווי בניין בהתאם למצוין להלן:

א. קו נקודה קו אדום דק. מציין קווי בניין.

ב. קו רציף עבה אדום - מציין קו בנין מחייב ב- 70% מאורכו.

לדוגמא: אם כתוצאה מקבלת קווי בנין, אורך הקו המחייב יהיה 10 מטר, 7 מטר לפחות מחזית הבניין יהיו ממוקמים על קו זה.

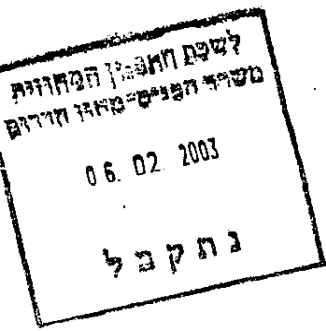
14. מגבלות בניה לגובה

א. בשטח התכנית מגבלות בניה לגובה הנובעות מהוראות מנהל התעופה האזרחית, כמצוייר בתשריט ברדיוסי נחיתה ונובעים 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 היום, ובמגרש מס. 480 - לא יותר מגובה 250 מטר מעל פני הים. לעת הביצוע לא יוקם ציוד מכני הנדסי (מנופים) החורג מגובה זה.

15. זכות מעבר לציבור: במגרש מספר 484 השטח המסומן בקוים שחורים שתי וערב, הוא שטח עם זכות מעבר לצבור. שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל, ותירשם עליו זיקת הנאה לציבור.

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



17. 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:

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

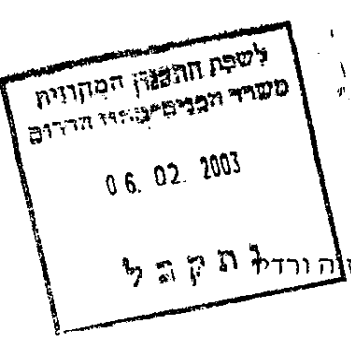
3. אין לבנות בניינים מעל קווי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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.



טלוויזיה ג.

1. חל איסור מוחלט על התקנת אנטנות לטלוויזיה ורדל תיקה ל מכל סוג על גגות המבנים.
2. בשכונה תתוכנן תשתית תת קרקעית לטלוויזיה בכבלים כחלק בלתי נפרד מתכנון המערכות בכבישים.

ניקוז ד.

1. תוכן תכנית הסדרת ניקוז על בסיס הסקר ההידרולוגי שהוכן לתכנית המתאר לאישור רשות הניקוז.
2. ביצוע הניקוז יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות התשתית.

מיגון אקוסטי 18.

במגרשי בניה הסמוכים לכביש 50, ובמגרשים 373 ו 374, תובטח הגנה אקוסטית לבניינים הסמוכים לכביש באמצעות חיץ אקוסטי (קיר או סוללה מגוונת) כמצוין בנספח הבינוי .
במגרש 449 תובטח הגנה אקוסטית משולבת : מחסום אקוסטי חיצוני וטיפול אקוסטי במעטפת המבנה מקומה שניה ומעלה .

במידה ובמגרשים 945, 946, 948, 949 יוקמו מוסדות חינוך או בריאות ילוו היתר הבניה בבדיקה אקוסטית כך שתובטח עמיד עמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה למפלסי רעש מירבים מכבישים .

זמן ביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה .

19. זמן ביצוע :

2004/03/15

אזור	מס' מגרש	מס' יחידות דור במגרש	שטחי בניה מירביים במגרש				תוספת שטח שרות לכל חניה מקורה	תכנית שטח מירבית	מספר קומות מירבי		קווי בנין		
			שימוש עיקרי		שימוש שירות				מעל הקרקע	מתחת הקרקע		מעל הקרקע	מתחת הקרקע
			מעל הקרקע מ"ר	מתחת הקרקע מ"ר	מעל הקרקע מ"ר	מתחת הקרקע מ"ר							
מגורים א' חד-משפחתי	333-337	1	160	90	20	270	לכל מגרש 35%	20 מ"ר	1	2	אורך צדו קדמי		
	338	1	150	80	15	245			1	2			
	339	1	150	80	15	245			1	2			
	347-416	1	160	90	20	270			1	2			
סה"כ		77											
מגורים א' טור	422	6	840	540	90	1470	לכל מגרש 45%	20 מ"ר	1	2	בכיוון התשריט		
	423	7	980	630	105	1715			1	2			
	424	6	840	540	90	1470			1	2			
	425	7	980	630	105	1715			1	2			
	426	6	840	540	90	1470			1	2			
	427	6	840	540	90	1470			1	2			
	428	4	560	360	60	980			1	2			
	429	4	560	360	60	980			1	2			
	430	5	700	450	75	1225			1	2			
	431	5	700	450	75	1225			1	2			
	432	6	840	540	90	1470			1	2			
	433	6	840	540	90	1470			1	2			
	434	8	980	630	105	1715			1	2			
	435	6	980	630	105	1715			1	2			
	436	8	980	630	105	1715			1	2			
	437	6	980	630	105	1715			1	2			
	438	5	700	450	75	1225			1	2			
	439	4	560	360	60	980			1	2			
	440	4	560	360	60	980			1	2			
	441	4	560	360	60	980			1	2			
	442	6	840	540	90	1470			1	2			
	443	6	840	540	90	1470			1	2			
	444	5	700	450	75	1225			1	2			
	445	5	700	450	75	1225			1	2			
	446	6	840	540	90	1470			1	2			
	447	6	840	540	90	1470			1	2			
	448	5	700	450	75	1225			1	2			
	449	7	980	630	105	1715			1	2			
450	6	840	540	90	1470	1	2						
451	6	840	540	90	1470	1	2						
סה"כ		171											
מגורים ב' פנטהאוסים	470	9	1215	540	135	1890	בכל המגרשים 50%	20 מ"ר	1	3			
	471	9	1215	540	135	1890			1	3			
	472	9	1215	540	135	1890			1	3			
	473	9	1215	540	135	1890			1	3			
	474	9	1215	540	135	1890			1	3			
	475	6	810	360	90	1260			1	3			
	476	11	1485	660	165	2310			1	3			
סה"כ		62											
מגורים ג' חזית מסחרית	483	18	1800	180	540	2520	45.0%	35 מ"ר	2	3			
484	75	7500	750	2250	10500	55.0%	35 מ"ר	2	4 עד 5				
סה"כ		93											
מסחר	940		2000	450	450	2900	60.0%	35 מ"ר	1	2			
בנייני ציבור	942		40.0%	10.0%	10.0%	60.0%	בכל המגרשים 40%	35 מ"ר	1				
	943		40.0%	10.0%	10.0%	60.0%			1				
	944		40.0%	10.0%	10.0%	60.0%			1				
	945		40.0%	10.0%	10.0%	60.0%			1				
	946		50.0%	10.0%	10.0%	70.0%			1				
	947		35.0%	10.0%	10.0%	55.0%			1				
	948		30.0%	10.0%	10.0%	55.0%			1				
	949		30.0%	10.0%	10.0%	50.0%			1				
שצ"פ	527		4%	4%		8%	4%	1	1				
	529		3%	3%		6%	3%	1	1				
	531		1%	1%		2%	1%	1	1				
	535		1%	1%		2%	1%	1	1				
	536		2%	2%		4%	2%	1	1				

הערה: ראה סעיף 13 לקווי הבניין.

06.02.2003
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
 מכרזי הנדסה-מחוז הדרום
 06.02.2003
 ג ת ק ב ל

חתימות:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז דרום
 שדי בן צבי 1
 ת.ד. 233 באר שבע 84101
 טל: 07-6294701

גבריאעל ויסמן
 מנהל המחוז
 חתימה + חותמת
 שטח 6.7.85
 מחוז הדרום

יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז דרום
 ת.ד. 4520 באר שבע 84140
 טל: 07-6497301

2.02.03

חתימה + חותמת

המתכנן:

רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ
 רח' דידס 5, ירושלים 93106
 טל: 02-5666649
 פקס: 02-5631533

חתימה + חותמת