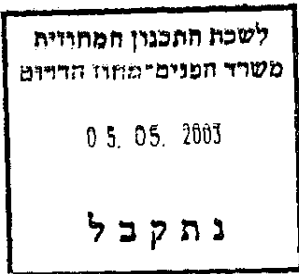


9-405

5

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

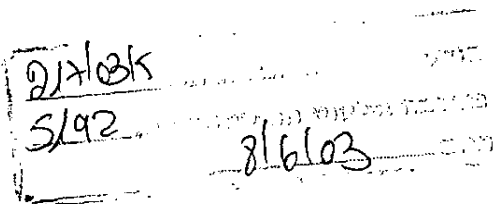
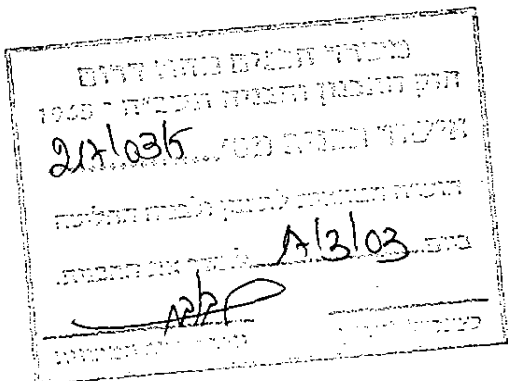


תכנית מפורטת מס' 217/03/5

שכונת נווה מנחם ב' (נחל עשן) - פלח 3 (חלק דרום מערבי)

- מחוז: דרום
- נפה: באר-שבע
- מקום: שכונת נווה מנחם ב' (נחל עשן)
- גושים וחלקות: גוש 100215 בהסדר, חלקה 1 (חלק) / גוש 100215/1, חלקה 14 (חלק).
- בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- שטח התכנית: כ - 72.65 דונם
- מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז הדרום
- המתכנן: גררד היימן, אדריכל ומתכנן ערים / מס' רישיון: 00019294

תאריך: ינואר 2003

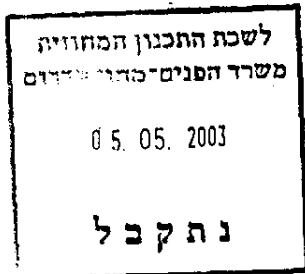


מבוא

המרחב המיתארי של שכונת נווה מנחם ב' נמצא בשוליים הצפון מערביים של העיר באר שבע, מזרחית לפגיש באר שבע / אופקים, בצמוד לשכונת נווה מנחם א' הקיימת.

התכנית מציעה תכנון מפורט של אחד מפלחי השכונה, פלח מס. 3. פלח זה נמצא בלב השכונה, שעון על כביש 40, וכולל יחיד על כ- 72.65 דונם בתמהיל כדלקמן: 7 יחיד במבנים חד-משפחתיים (בנה ביתך), 4 יחיד במבנים חד-משפחתיים עם קיר משותף, 12 יחיד במבנים טוריים, ו- 367 יחיד בבניה רוויה של 4-7 קומות. אזורים מסחריים ממוקמים בסמוך לפלח 3 בפלחים 2 ו 4.

בשטח התכנית מגבלות לגובה הנובעות מהוראות מנהל התעופה האזרחית בשל הסמיכות למנחת שדה תימן, וכן מדרישות צה"ל ביחס לשדה תימן כמנחת צבאי.



תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 217/03/5, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

1. שם התכנית:

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

1. 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 2. תשריט ערוך ב - ק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
 3. תכנית בינוי מנחה ב - ק.מ. 1:1250 (להלן: נספח בינוי).
 4. נספח תנועה מנחה ב - ק.מ. 1:1250 (להלן: נספח תנועה).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכניות מתאר באר שבע ולתכניות מתאר נווה מנחם ב' מס' 97/102/02/5.

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים - "פלה 3", (חלק דרום מערב) תוך קביעת ייעודי קרקע והנחיות ומגבלות בנייה, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

6. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

7. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

8. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח ב - ק.מ. 1:500. תכניות בינוי ופיתוח יוכנו לכל יעודי הקרקע שבתחום התכנית למעט אזור מגורים א, ויאשרו ע"י הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בנייה.
- ב. היתרי בנייה 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 והבנייה.
- ג. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון. תנאי לאכלוס יהא ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ברחוב בו מצוי המבנה.
- ד. בקשה להיתרי בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פינוי לאתר פסולת מוסדר.
- ה. אישור מנהל התעופה האזרחית ואישור שלטונות צה"ל לגבי גובה הבניה המותר לפי סעיף 15 להלן.
- ו. בטיחות הטיסה: על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה-תעופה שדה תימן. אין להוציא היתר בנייה למבנים במגרשים המפורטים להלן אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה. המגרשים הם: 302, 303, 311 - 305.
- ז. גובה עגורנים המוקמים לצורך ביצוע התכנית לא יעבור את מגבלת הגובה המירבי המותר לבנייה כמפורט בסעיף 15 להלן, כל עוד מגבלות אלו בתוקף. חריגה מגובה זה תינתן ע"י מהנדס העיר באישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית.
- ח. היתר בנייה למבנים הדורשים הגנה אקוסטית כמפורט בנספח הבינוי

לשכה התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

05.05.2003

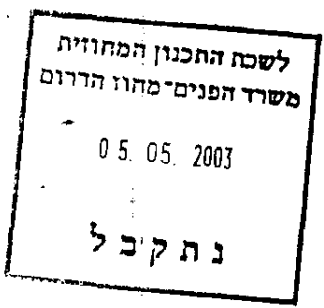
נתקבל

ובסעיף 16 יכלול מפרט הגנה אקוסטית שיוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעריית באר שבע כתנאי להיתר בנייה. תנאי לאיכלוס מגרשים אלה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעריית באר שבע לעניין ביצוע המיגונים הנ"ל.

9. הוראות אדריכליות: א. כללי: ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בנייה שבתחום התכנון המפורט בתכנית.

ב. גגות:

1. גגות המבנים באזור מגורים א' ו-ב':
 - (א) גגות המבנים יהיו שטוחים בשילוב עם גגות רעפים אדומים לפי התנאים הבאים:
 - (1) בקומת קרקע יבנו גגות שטוחים בלבד. הגגות ירוצפו או יכוסו באגרנט בהיר או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.
 - (2) הגגות העליונים יהיו משופעים. גגות בקומות שמתחת לגגות העליונים יהיו שטוחים.
 - (3) במידה והבניה תהיה בקומת קרקע בלבד, הגגות יהיו גגות רעפים ל-4 כיוונים.
 - (4) בחלל הגג המשופע תותר בניית עליית גג עד 25 מ"ר. שטח זה יכלל כשטח עיקרי, עפ"י חוק התכנון והבניה.
 - (5) בבתים טוריים מותר יהיה לבנות הגג דו-שיפועי.
 - (6) חלונות בגג רעפים יהיו במישור הגג בלבד. תאסר בניית "קוקיות".
 - (7) שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזווית של עד 30 מעלות. לא יותר שימוש ביותר משני זוויות לשיפוע הגג בבניין אחד.
 - (ב) שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות ירוצפו ויגוננו בכפוף להוראות שבסעיף 9. י. להלן.



2. גגות המבנים באזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד:
 - (א) גגות המבנים יהיו שטוחים.
 - (ב) 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 לכל דיירי הבניין.
 - (ג) שטחי גג שאינם משמשים כמרפסות גג יובטחו בהם כיסוי גג עמיד בעל חזות אסתטית וקיים ארוך, ע"י ריצוף באריחים, או בשכבת אגרנט בהיר, או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע. 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.
 - (ד) גגות חללי מדרגות ופירי מעליות יהיו ישרים וגובהם לא יעלה על 3.0 מ' מעל מפלס הגג, ובתנאי שייבנו בהתאם למפורט בסעיף 15 להלן.
 - (ה) החלקים המשופעים והקמרונים יבנו מבטון ויצופו בחומרים קשיחים. לא יותר שימוש ברעפים לחיפוי הגגות.

3. גגות המבנים בשטח לבנייני ציבור:
 - (א) באזור זה יחולו ההוראות המפורטות לגבי אזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד.
 - (ב) שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו. תכניות פיתוח הגגות יצורפו לתכניות הפיתוח בק.מ. 1:100 המצורפות לבקשות להיתרי בנייה.

ג. מתקנים טכניים:

- (1) בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש על הגג בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג (וללא הזודים).
- (2) בגגות שטוחים קולטי שמש ודודי מים יהיו מוסתרים ב- 3 צדדים ושולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- (3) בגגות שטוחים גובה מתקן קולטי השמש לא יעלה על 2.0 מ' מעל מפלס הגג.
- (4) מערכות מיזוג אוויר יתוכננו ושולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.

ד. מסתורי כביסה:

מסתורי הכביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה וישתלבו בה. פרטי הביצוע יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

ה. מרתפים:

- (1) שטחם של מרתפים באזור מגורים א' ו- ב' ובשטח לבנייני ציבור לא יחרוג מקונטור הבניין. גובה המרתף יהיה בהתאם לחוק. מפלס תחתית תקרה לא יעלה בשום מקרה על 0.90 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- (2) באזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד תותר בניית קומה תת-קרקעית עד לקו 0 של המגרש, בכפוף לאמור בסעיף 10 ה להלן, כולל חנייה.

ו. קומה מפולשת:

- (1) לא תותר בניית קומה מפולשת אלא באזור מגורים ג' ו- אזור מגורים מיוחד, כאשר שיעור הפילוש בהם לא יעלה על 30% משטח קומת הכניסה הקובעת.
- (2) רוחב מעבר בקומה מפולשת לא יפחת מ- 3.0 מטר.

ז. חזיתות:

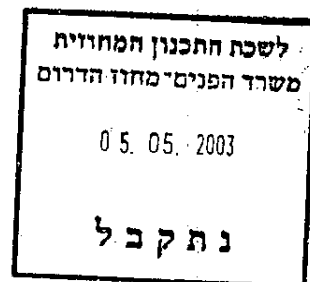
- (1) בכניסות העיקריות לשכונה יושם דגש ארכיטקטוני על עיצוב החזיתות והמבנים וכן בצמתים בין כבישים מאספים וסביב מעגלי תנועה.
- (2) באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד תנוחת וגובה הבינוי יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ב - ק.מ. 1: 500 שתוכן ותאשר כאמור בסעיף 8 אי לעיל.

ח. חזיתות מזוגגות:

- (1) ייאסר ציפוי חזיתות שלמות בבניינים בקירות מסך מזוגגים.
- (2) קטעי חזית, מותר שיצופו בזיגוג בשטח שלא יעלה על 30% משטח החזית.

ט. מרפסות פתוחות מ - 3 צדדים:

- (1) במגרשים מס' 10 - 8, תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט, בחזיתות שלאורך כבישים לצורך בניית מרפסות.
- (2) במגרשים 101-97, תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט לצורך בניית מרפסות בחזית קדמית בלבד.
- (3) במגרשים 95 - 91 תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט, לצורך בניית מרפסות בחזית אחורית בלבד.



- (4) באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט בחזיתות שלאורך כבישים מס' 18, 19 (חלק דרום- מזרחי), 23, ו-40 לצורך בניית מרפסות. במגרשים 302, 311 תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט בחזיתות שלאורך שבילים להולכי רגל. במגרש 302 תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקווי הבניין המסומנים בתשריט בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים פתוחים.

י. מרפסות גג:

- במקרה ששטחי גגות שטוחים ישמשו כמרפסות גג יחולו ההוראות הבאות:
- (1) עומקה המינימלי של מרפסת הגג יהיה 2.5 מ'.
 - (2) המרפסת תהיה מרוצפת.
 - (3) למרפסת תהיה אספקת מים, חשמל וניקוז.
 - (4) יותר קירוי מרפסות במצללות בהתאם לאמור בסעיף יג להלן, ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

יא. מרפסות זיזיות:

תיאסר בניית מרפסות זיזיות בכל תחום התכנית.

יב. מיצללות:

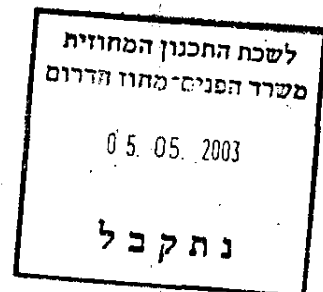
- (1) בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות מיצללות עשויות עץ או פלדה בתנאים הבאים:
 - א. שיעוצבו בעיצוב אחיד עפ"י הנחיות נספח עיצוב בתכנית הבינוי ופיתוח ויהיו חלק מתנאי ההיתר. בקשות שלם. מיצללות במרפסות ובגגות לא תיכללנה במניין שטחי הבניה.
 - ב. מיצללות על גגות לא יחרגו ממגבלות גובה הבניה כמפורט בסעיפים 8ה', 8ז', 8ז' לעיל ו- 15 להלן.
- (2) במגרשים עם קו בנין צדדי 0.0 מחייב בהם שני מקומות החניה החיצוניים בטור, תותר בניית מיצללה לקירוי מקום החנייה הפנימי בלבד.
- (3) במגרש 95 תותר בניית מיצללה לקירוי החניה החיצונית עד לקו 0.
- (4) במגרשים בהם מותר לבנות מיצללות מעל חנייה, החנייה תקורה בחומר זהה למיצללות בבניין עד לגובה מירבי של 3.0 מ'.
- (5) באזור מגורים ב' ייאסר קירוי חנייה חיצונית.
- (6) תיאסר בניית סככות לקירוי חניה חיצונית בכל תחום התכנית.

יג. חומרי גמר:

- (1) חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר קשיחים. הנחיות עיצוב מפורטות ומחייבות יהיו עפ"י תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 על נספחיהן אשר יוכנו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו.

יד. צנרות פרטיות לבתים:

- (1) כל צנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, אוורור, מים, ניקוז, מי גשמים, חשמל, טלפון, כבלים, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.



(2) תיאסר התקנת צנרת על קירות חוץ.

טו. שלבי בניה ותוספות בניה:

- (1) מידה ונבנית בניה בשלבים יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (2) כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
- התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גמר תואמים לבניין המקורי.
- כל בקשה להיתר בנייה, שאינה ממצה את מלוא זכויות הבנייה, תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית, עד מיצוי מרבי של זכויות הבנייה.

- א. לבקשות להיתר בנייה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בק.מ. 1: 100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500, כמצוין בסעיף 8 א' לעיל, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, חומרי גמר, עיצוב חזיתות מגרשים ולמערכות. בתכניות הפיתוח יפורטו גובהי מפלסי הפיתוח, כולל גובהי גדרות בחזיתות המגרש השונות, קרי פריסת קירות.
- ב. חיבור מערכות תשתית - חיבורי מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים. יותר מעבר מערכות תשתית בשטחים פרטיים שבתחומי מגרשים, וכן בתחומי מגרשים המיועדים לבנייני ציבור.
- ג. מתקני גז דלק וכו' - מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסותרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדה לדירות.
- ד. גינות וחצרות פרטיות - לכל דירות הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 500, המוזכרת בסעיף 8 א' לעיל.
- ה. באזור מגורים ב', אזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד, תשמר חצר משותפת שימושית מגוננת לכלל דיירי הבניינים בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל דירה במגרש. שטח זה לא ישמש לחניה עילית ולא תבנה תחתיו קומת מרתף.
- ו. גדרות הבניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין מגרשים יבנו עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח שבסעיף 8א. לעיל.
- ז. תותר בניית מתקני אשפה בגבולות המגרשים (על קו בניין 0).
- ח. בשטח המרוצף לחניה ישתל עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה, בגבולות האפשר.

10. הוראות פיתוח
נוף כלליות:



11. תכליות ושימושים: א. אזור מגורים א': מגרשים 8, 9, 95 - 91, 102 - 97 מיועדים לאזור מגורים א'.

(1) מגרשים עם קו בניין צדדי 0.0 מחייב

- (א) במגרשים 91-93, 97-100 ייבנו יחידות דיור צמודות קרקע בנות עד 2 קומות לבניית יחידת דיור אחת במגרש.
- (ב) שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:
- (1) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
- (2) מרתף שלא יחרוג מקונטור הבנין מעליו. ראה סעיף 9.ה. (1).
- (3) חנייה מקורה: ראה סעיף קטן (ו) להלן.
- (4) חדרי מדרגות.

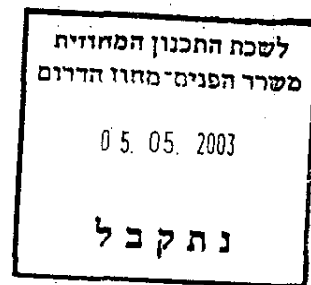
- (5) חובה לבנות מחסן עם גישה חיצונית בלבד כחלק ממבנה המגורים בקומת הקרקע. אסורה בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש. שטח המחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר.
- (ג) תותר בניית מבנה עליה לגג בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח מבנה העלייה לגג ייכלל במניין השטחים העיקריים.
- (ד) גובה מירבי רום עליון לגג רעפים לא יעלה על 10.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה.
- (ה) בחזית שלאורך קו בנין צדדי 0.0 מחייב, גובה קו תחתון של חלון לא יפחת מ- 1.5 מ' מעל פני הקרקע.
- (ו) החניה תהיה על פי המתואר בנספח הבינוי. ראה סעיף 9.יב.

(2) מגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף:

- (א) במגרשים 94, 95, 101, 102 ייבנו יחידות דיור צמודות לקרקע בנות עד 2 קומות מגורים. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. כל יחידה תבנה על גבול אחד צדדי אחד משותף (קיר משותף) עם יחידת הדיור הגובלת.
- (ב) שטחי השיהגת יכללו השימושים הבאים:
- (1) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
- (2) מרתף שלא יחרוג מקונטור הבנין מעליו. ראה סעיף 9.ה.1).
- (3) חנייה מקורה: ראה סעיף קטן (ה) להלן.
- (4) חובה לבנות מחסן עם גישה חיצונית בלבד, כחלק ממבנה המגורים בקומת הקרקע. שטח המחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר. אסורה בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש.
- (ג) תותר בניית מבנה עליית גג בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח מבנה העלייה לגג ייכלל במניין השטחים העיקריים.
- (ד) גובה מירבי רום עליון לגג רעפים לא יעלה על 10.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה.
- (ה) החניה תהיה על פי המתואר בנספח הבינוי. ראה סעיף 9.יב.

(3) בתים טוריים:

- (א) במגרשים 8 ו- 9 ייבנו יחידות דיור צמודות קרקע בנות עד 2 קומות מגורים במגרשים לבניית 6 יחידות דיור במגרש. יחידות הדיור תבנינה כבתים טוריים בעלי קיר משותף.
- (ב) שטחי השירות יכללו השימושים הבאים:
- (1) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
- (2) מרתף שלא יחרוג מקונטור הבנין מעליו. ראה סעיף 9.ה.1).
- (3) חנייה מקורה. ראה סעיף קטן (ה) להלן.
- (4) חדרי מדרגות.



- (5) חובה לבנות מחסן עם גישה חיצונית בלבד כחלק ממבנה המגורים בקומת הקרקע. אסורה בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש. שטח המחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר.
- (ג) תותר בניית מבנה עליה לגג בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח מבנה העלייה לגג ייכלל במניין השטחים העיקריים.
- (ד) גובה מירבי רוס עליון לגג רעפים לא יעלה על 10.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה.
- (ה) החניה תהיה ב - שתי חניות בטור, אחת מקורה בקומת הקרקע או בקומת עמודים כחלק בלתי נפרד מהמבנה, בקווי בנין שנקבעו עבור הבית, והשנייה ללא מקורה בקו בנין "0".

ב. אזור מגורים ב'

- (1) מגרש 10 מיועדים לאזור מגורים ב'. באזור מגורים זה תותר בניית בניינים בעלי 3 קומות לבניית דירות גן בקומת קרקע עם מרתפים מתחתן ופנטקוטג'ים עם עליית גג מעליהם בקומות העליונות.
- (2) בשטחי הבנייה למטרות שירות ייכללו השימושים הבאים:
- (א) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
- (ב) מרתף שלא יחרוג מקונטור הבנין מעליו. ראה סעיף 9.ה.1.
- (ג) בדירות שבקומת קרקע חובה לבנות מחסנים כחלק בלתי נפרד מהדירה עם גישה חיצונית בלבד. שטח המחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר. אסורה בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש.
- (3) תותר בניית מבנה עליית גג בחלל הגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח מבנה העלייה לגג ייכלל במניין השטחים העיקריים.
- (4) גובה מירבי רוס עליון לגג רעפים לא יעלה על 13.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה.
- (5) החניה תהיה חיצונית בלבד, הכל על פי המתואר בנספח הבינוי. ראה סעיף 9.יב.5).

ג. אזור מגורים ג'

- מגרשים 302, 303, 311 - 307 מיועדים לאזור מגורים ג'.
- (1) אזור מגורים בצפיפות בינונית בבניינים בני 4-6 קומות.
- (2) בשטחי הבנייה למטרות שרות ייכללו השימושים הבאים:
- (א) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף.
- (ב) מחסנים שיבנו בקומת קרקע או בקומת מרתף.
- (ג) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם גישה חיצונית בלבד. שטח המחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר.
- (ד) שטחי חנייה מקורים בקומת מרתף.
- (ה) מבואות משותפים וחדרי מדרגות.
- (3) במגרשים בהם 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 100.0 מ"ר ברוטו.

(4) הבינוי באזור מגורים ג' כפוף להוראות תכנית זו וכן להוראות בתכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 500:1, המוזכרת בסעיף 8 א' לעיל, המחייבות בכל הקשור לשמירה על עקרונות התנוחה (מיקום, צורה וגובה) של הבינוי במגרשים.

(5) בנייה תת-קרקעית: ראה סעיפים 9(2) ו-10 א' לעיל.

ד. אזור מגורים מיוחד:

מגרשים 305, 306 מיועדים לאזור מגורים מיוחד.

(1) אזור מגורים בצפיפות בינונית בבניינים בני 7 קומות.

(2) בשטחי הבנייה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:

(א) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף.

(ב) מחסנים שיבנו בקומת קרקע או בקומת מרתף.

(ג) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים, כחלק

בלתי נפרד מהדירה, עם גישה חיצונית בלבד. שטח המחסן

לא יעלה על 6.0 מ"ר.

(ד) שטחי חנייה מקורים בקומת מרתף.

(ה) מבואות משותפים לחדרי מדרגות.

(3) במגרשים בהם 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.

(4) הבינוי באזור מגורים מיוחד כפוף להוראות תכנית זו וכן להוראות בתכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 500:1, המוזכרת בסעיף 8 א' לעיל, המחייבות בכל הקשור לשמירה על עקרונות תנוחה (מיקום, צורה וגובה) של הבינוי במגרשים.

(5) בנייה תת-קרקעית: ראה סעיפים 9(2) ו-10 לעיל.

ה. זיקת הנאה משותפת:

במגרשים מס' 302, 303, 305, 306, 309 ו-310 מוגדר שטח בו תהיה זיקת הנאה משותפת ל-2 מגרשים סמוכים המשמשת כדרך גישה לחניית במגרשים. זיקת הנאה המשותפת תרשם בספרי המקרקעין.

ו. שטח לבנייני ציבור:

מגרש 911 מיועד לשטח לבנייני ציבור.

(1) השימוש המותר יהיה לגן ילדים.

(2) גובה הבניין הציבורי יוגבל ל-3 קומות. במגרשים המיועדים

לבנייני ציבור ניתן יהיה להקים מבני עזר כגון: מרכזונים

לחלוקת דואר באישור הועדה המקומית.

(3) יותר שילוב תשתית ומערכות בבנייני ציבור ו/או בשטח לבנייני ציבור, לרבות מבני טרנספורמציה וחדרי רחק. מבנים אלו ימוקמו על קו בניין 0 וקיר המבנה הצמוד לגבול המגרש ישולב בגדר השטח לבניין הציבור ובפיתוח השטח.

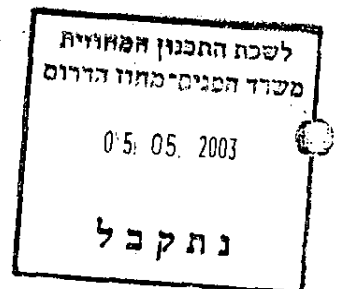
(4) יותר מעבר תיעול ניקוז שכונתי במגרשים לבנייני ציבור, לפי הצורך.

(5) השימושים המותרים בקומת מרתף הם מחסנים, סדנאות ומרחב

מוגן. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין מעליו.

(6) גמר חזיתות בנייני הציבור יקבע בתכנית חומרי הגמר לבניינים

שתובא לאישור הועדה המקומית.



ז. שטח ציבורי פתוח:

- מגרשים 503, 504, 505 ב' הם שטח ציבורי פתוח.
- (1) השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, פרגולות ופיסול סביבתי. תותר הקמת מבני תשתית למתקנים הנדסיים, כולל תחנות טרנספורמציה, ומאגרי מים ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף עפ"י תכנית הבינוי המאושרת. היתרי בנייה למתקנים הנדסיים יוצאו על בסיס תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500, במוזכרת בסעיף 8 א' לעיל באישור הועדה המקומית.
- (2) תכניות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יפורטו כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:500. תכניות הפיתוח יכללו את כלל מרכיבי הפיתוח וילוו בהנחיות בנייה ופיתוח מפורטות אשר יגדירו תומרי בנייה ריצוף וגמר; ריהוט רחוב וגנים וכן מפלסים וגובהי גדרות וקירות תמך התחמים והמשולבים בפיתוח.
- (3) מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים פתוחים מותר שיבנו על גבול המגרש בקו בניין 0.

ח. שבילים להולכי רגל:

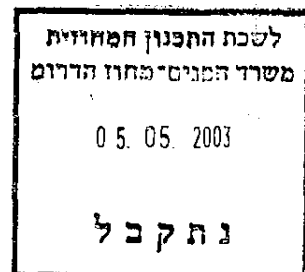
- מגרשים 604, 605 הם שבילים להולכי רגל ויותרו בהם השימושים הבאים: מעבר הולכי רגל, צמחיה, רהוט רחוב, קווי תשתית, ניקוז וגינון.

ט. דרכים:

הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

י. דרכים משולבות:

- (1) תוואי דרך משולבת ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט.
- (2) דרך משולבת תיעד לשימוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב יתן פתרון לביטחון הולכי רגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב, צמחיה ותשתיות, הכל בהתאם להנחיות לרחובות משולבים.



12. טבלת אזורי, שיתופיים ומגבלות בנייה:

אזורי	קודם	צדדי	קודם בניין	מספר קומות	מספר קומות מרבית	תכנית שטח מירבית כולל תרייה מקורה	שטח שטח לכל מקום תרייה מקורה + במ"ד	היקפי בנייה מרבית במ"ד במגושת				מספר יחידות דיור במגושת	שטח מגושת במ"ד	סטי מגושת	יטח								
								סה"כ (עיקרי) + שטח	מגושת	מגושת	מגושת												
לפי המסומן בתשריט	2 +	מורקף +	50%	15	1440	240	300	900	240	300	900	6	1284	8	9	מגושים א' בתים סטריים							
																	260	35	50	175	12	384	91
																	260	35	50	175	1	383	92
																	260	35	50	175	1	384	93
																	240	35	50	155	1	345	97
לפי המסומן בתשריט	2 +	מורקף +	45%	15	1440	240	300	900	240	300	900	6	1284	8	9	מגושים א' בתים סטריים							
																	260	35	50	175	1	384	91
																	260	35	50	175	1	383	92
																	260	35	50	175	1	384	93
																	240	35	50	155	1	345	97
לפי המסומן בתשריט	2 +	מורקף +	45%	15	1440	240	300	900	240	300	900	6	1284	8	9	מגושים א' בתים סטריים							
																	260	35	50	175	1	384	91
																	250	35	50	165	1	373	95
																	240	35	50	155	1	344	101
																	240	35	50	155	1	345	102
לפי המסומן בתשריט	3 +	מורקף +	35%	1800	250	250	1300	10	2267	10	מגושים ב'												
												10	10										

לשכת התכנון המאוזנת
 מסדר הפנים - מחוז הדרום
 05.05.2003
 נתקבל

טבלת אזוריים, שייחומיים ומגבלות בנייה (המשך):

קווי בניין ** קווי בניין קדמי צדדי אזורי	מספר קומות חירבי	הכסית שטח מירבית כולל תנייה מקורה	שטח שירות לכל מקום הנייה מקורה או חת- קרקעית ב - מ"ד	היקפי בנייה חירביים במ"ד במגרש		מספר יחידות דיון במגרש	שטח מגרש במ"ד	מס' מגרש	ייעוד		
				סה"כ (עירוי + שירות) לא כולל תנייה מקורה או חת-קרקעית ב - מ"ד	מטרות שירות מעל למפלס הכניסה					מטרות שירות מתחת למפלס הכניסה	מטרות עירוי מעל למפלס הכניסה*
לפי המסומן בתשריט	4	45%	35	3770	725	290	2755	29	2756	302	מגורים ג' מגורים מיוחד
	5	45%		4290	825	330	3135	33	2669	303	
	6	40%		5980	1150	460	4370	46	3675	307	
	5	40%		4940	950	380	3610	38	3192	309	
	5	40%		4940	950	380	3610	38	3192	310	
				4940	950	380	3610	38	3316	311	
								268			
לפי המסומן בתשריט	7	40%	35	6420	1200	480	4560	48	2808	305	מגורים מיוחד
	7	40%		5330	1025	410	3895	41	2480	306	
								89			סה"כ יח"ד

* ראה טעיפים ג.11 (3) - 1 - ד.11 (3)

** קווי הבניין לתנייה חת-קרקעית: ראה טעיפים 9.9 (2) - 1 - ת.10.

לשכת התכנון המחוזי
משרד הפנים-מחוז הדרום
05.05.2003
נתקבל

טבלת אזוריים, שייחוסים ומגבלות בנייה (המשך):

קווי בניין (מעל ומתחת לקרקע)	מספר קומות מדרג	שטח תכנית מדרג	היקף בנייה מדרגיים במיד במגרש						שטח מגרש במיד	מס' מגרש	שטח קבוע ציבורי
			סה"כ (עיקרי + שידור)	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מסדרות שידור			
אזורי צדד קדמי			40%	10%	10%	40%	3%	1401	911	שטח קבוע ציבורי	
לפי המסומן במשרדים	3 + מדרג	40%	60%	10%	10%	40%	2234	503	שטח קבוע ציבורי		
		3%	3%	—	—	3%	3100	504	שטח קבוע ציבורי		
							1772	505	שטח קבוע ציבורי		

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 05.05.2003
 נתקבל

החניה תהיה בתחום המגרשים לפי תקן חנייה של תכנית מתאר באר-שבע. במגרש 911 המיועד לבנין ציבורי החניה תהיה בתחום דרך משולבת מסי 20.

13. חנייה:

14. הוראות 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.

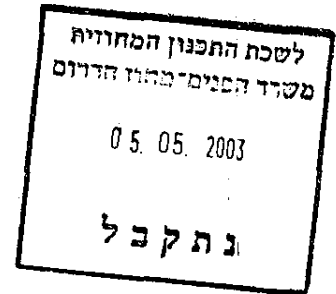
ב. תשתיות חשמל:

(1) רשת החשמל בשכונה תהיה תת-קרקעית.

(2) הוראות בינוי ופיתוח:

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

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



(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 החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

(ד) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה 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 החשמל 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.

ג. ניקוז:

(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.

ד. **בזק:**
כל תשתיות בזק תהיינה תת-קרקעיות.

ה. **טלוויזיה:**
(1) בשכונה תתוכנן תשתית תת-קרקעית לטלוויזיה בכבלים כחלק בלתי נפרד מתכנון המערכות בכבישים.
(2) תיאסר הקמת אנטנות טלוויזיה ורדיו מכל סוג על גגות המבנים. בתנאי שתובטח חליפה של ערוצי התקשורת הממלכתית בדרך חלופית.

א. **15. מגבלות בניה לגובה:** בשטח התכנית מגבלות בניה לגובה הנובעות מהוראות מנהל התעופה האזרחית, כמסומן בנספח הבינוי ברדיוסי נחיתה הנובעים מסמיכות למנחת שדה תימן. החלק הבולט ביותר של הבניין לא יעבור את מידותיו האבסולוטיות של קו זה, כל עוד מגבלות אלה תקפות אלא אם מסומן אחרת בטבלה שלהלן.
ב. בשטח התכנית גם מגבלות בניה לגובה הנובעות מהוראות מדרישות צה"ל ביחס לשדה תימן כמנחת צבאי.
ג. במגרשים 302, 303, 311, 305 גובה הבנייה המקסימלי לא יעלה על הגובה הפרטני כמצוין בטבלה להלן:

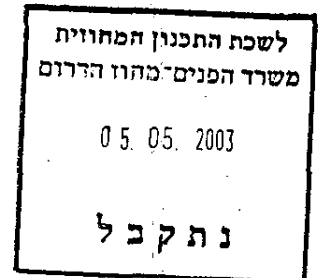
מספר מגרש	גובה מירבי מותר לבנייה (מטרים מעפה"י)	הערות
302	250.5	
303	235.5	
305	256.5, 257.5, 258.5	מגרש חצוי ב - 3 גבהים
306	257.0, 258.0	מגרש חצוי ב - 2 גבהים
307	256.5	
308	256.75	
309	253.0	
310	253.0	
311	252.0, 253.0	מגרש חצוי ב - 2 גבהים

הערה לטבלה:
במגרשים חצויים במספר גבהים, גבהים מירביים מותרים לבנייה יהיו לפי קווי מנהל התעופה האזרחי המופיעים בנספח הבינוי מהנמוך לגובה בהתאמה.

במגרשים 10, 305-311 הסמוכים לכביש 40 תובטח הגנה אקוסטית באמצעות טיפול במעטפת המבנה מקומת קרקע עד לקומה העליונה.

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.

זמן ביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



16. מיגון אקוסטי:

17. נכים:

18. זמן ביצוע:

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום
ת.ד. 233
באר-שבע 84101

משרד הפנים
מנהל רישום

u.0503

חתימת מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון מחוז הדרום
קריית הממשלה
רח' התקווה 4
ת.ד. 2
באר-שבע 24893

Handwritten signature and date: 05.05.03

ג'ררד היימן
אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 3172 י-ם 91031

Handwritten signature: ג'ררד היימן

חתימת המתכנן:

ג'ררד היימן אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 3172 ירושלים 91031

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
05.05.2003
נתקבל