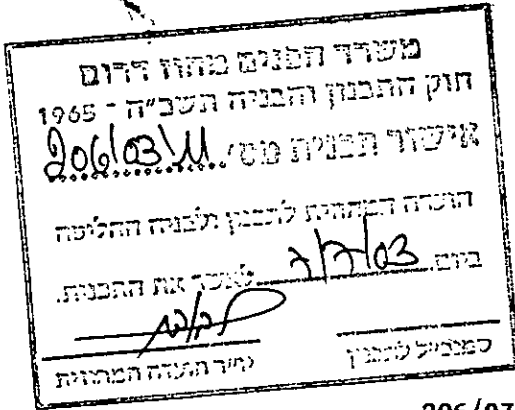


מחוז הדרום

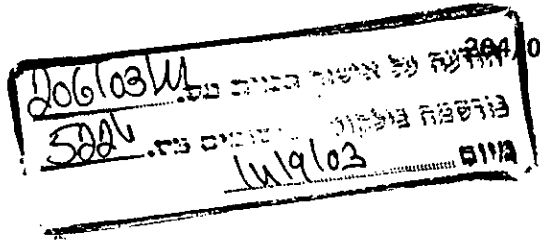
מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

תקנון



לתוכנית מפורטת מס' 206/03/11



שינוי לתוכנית מס. 02/11

שכ' נווה מנחם ב' - פלח 2



מחוז:	דרום
נפה:	באר שבע
מקום:	נווה מנחם ב'
גוש:	100215/1, חלקי חלקה 14
היחס:	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן:	פטר סובל - אדריכל
תאריך:	2 פברואר 2003

מבוא

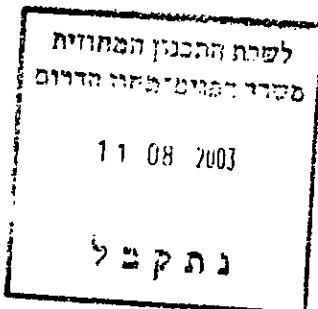
מרחב שכונת נווה מנחם ב' נמצא בשוליים הצפון מערביים של העיר באר-שבע, מזרחית לכביש באר שבע - אופקים, הצמוד לשכונת נווה מנחם א' הקיימת.

התוכנית מציעה תכנון מפורט של אחד מפלחי השכונה, פלח מס' 2. פלח זה, הצפון-מזרחי בשכונה, משתרע על כ- 382 דונם ונועד להכיל מתחם מגורים בן 1901 יח"ד, כולן בבניה רוויה. כמו כן מכיל הפלח מדכו מסחרי שכונתי ומרכז מסחרי מקומי, וכן בנייני ציבור: בתי ספר יסודי ותיכון, מעונות יום, מדכו יום לקשיש, מועדוני נוטר, בתי כנסת, מקווה, מועדון מבוגרים וכן מרכזיית תקשורת ראשית לכל השכונה.

למרכיב הפיתוח הנופי תפקיד חשוב ביצירת ההיררכיה הארכיטקטונית ורצף הבינוי בשכונה. הפארק הגדול של השכונה מהווה דופן ירוקה גם לפלח המפורט. בלב הפלח הוגדר גן ציבורי גדול, המשמש ריאה ירוקה לבינוי הגבוה סביבו.

מוסדות הציבור, שתפקודם כלל שכונתי ועירוני, שעונים לאורך דופן הפארק המרכזי, שעה שמוסדות ציבור מקומיים ממוקמים לאורך רחוב מדכו בפלח - "רחוב המוסדות", שבטימו הגן המרכזי הגדול.

התוכנית אף מגדירה כללי יסוד לעיצוב אורבני של אלמנטים ארכיטקטוניים משניים כגון רחובות, כיכרות, חללים פתוחים וכיו"ב. כללים מאחדים אלה מתבטאים בהגדרה של אלמנט מיוחד - "הקיר הארכיטקטוני", הנוצר עקב הפרשי גבהים לאורך רחוב. "הקיר" מסדיר את הקשר הוויזואלי והתפקודי בין הבניינים הגבוהים לכביש שלצדם (כולל כניסות לחניות), בכך שהוא מחייב שעור מסוים של החזיתות הראשיות להישען על קו בניין (0), תוך הגדרה מדויקת של גבהים וחומרים, ומאפשר גמישות ברורה של פתחים המותרים בו. התוצאה הסופית אמורה לעצב את הישות הארכיטקטונית של רחוב אופייני לפלח זה - מחיצה מגשרת בין נקודת המכס האנושית לבין הבינוי הגבוה.



תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 206/03/11

1. שם התוכנית:

382 דונם.

2. שם התוכנית:

התוכנית כוללת (19) דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות התוכנית)
תשריט ערוך בקנ"מ 1:1,250 (להלן: התשריט)
נספח בינוי מנחה כולל גובה המבנים המירבי שמחייב – בקנ"מ 1:1,250
(להלן: נספח מס' א')
נספח תנועה מנחה (להלן: נספח מס' ב')
כל מסמך מהמסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. מסמכי התוכנית:

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

4. ציונים בתשריט:

התוכנית מפורטת תוכנית מתאר מס' 204/02/11

5. יחס לתוכניות אחרות:

תכנון מפורט לאחד מפלחי השכונה הוא פלח מס' 2 ע"י קביעת ייעודי
קרקע, זכויות ומגבלות בניה, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת
הבעלים.

6. מסרת התוכנית:

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

7. חלוקה ורישום:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק
התכנון והבניה יוחזרו לדשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל
או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף
למסקנות הועדה המחוזית.

8. הפקעות לצרכי ציבור:

א. הצגת היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ
תוכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 על נספוחיהם אשר יוגשו ע"י יוזם
תוכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.

9. תנאים למתן היתר בניה:

ב. תוכניות פיתוח נופי מפורטות, כאמור בסעיף 11 להלן.

ג. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוכ ואישורן ע"י משרדי
הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע
שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח
והבנייה.



ד. גובה עגורנים הממוקמים לצורך ביצוע התוכנית לא יעבור את מגבלת הגובה המידבי המותר לבניה כמפורט בסעיף 12 להלן. כל עוד מגבלות אלו בתוקף. מהנדס העיר רשאי לאשר חריגה מהגבהים המצויינים בנספח בינוי מנחה רק לאחר קבלת אישור משרד הבטחון ומנהל התעופה האזרחית.

ה. יש להגיש תוכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות לתמרוך לפני מתן היתרי בניה.

ו. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית תחנת העלאה והורדה בשטח בינוי ציבור ותנאי לאיכלוסם הינו ביצוע התחנה.

ז. בשטח המסומן בקווים אלכסוניים שחורים (שטח מגבלות בינוי מסיבות בטיחות צה"ליות) התנאי להיתר יהיה אישור משרד הביטחון.

ח. היתר בניה למבנים הדורשים הגנה אקוסטית כמפורט בנספח הבינוי ובסעיף מס' 16 יכלול מפרט הגנה אקוסטית, שיוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעידית באר-שבע, כתנאי להיתר בניה. תנאי לאכלוס מגרשים אלה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעידית באר-שבע לעניין ביצוע המגורים הנ"ל.

ט. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מורשה, ע"פ הנחיות העירייה, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
כללי:

ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בניה שבתחום התוכנית.
א. גגות:

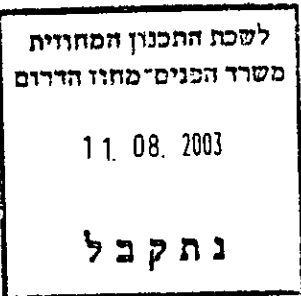
(1) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמדפסות, ירוצפו ויגוננו. תוכניות פיתוח הגגות יצורפו לתוכניות הפיתוח

ב.ק.מ. 1:100 המצורפות לבקשות להיתרי בניה.

(2) שטחי גגות הבניינים יוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות או לדירות תחת הגגות ויובטחו דרכי גישה ישירות מהדירות לגגות.

ניתן גם ליעד שטחי גג לשימוש משותף של כלל דיירי הבתים.

(3) שטחי גג שאינם משמשים כמדפסות גג- יובטחו בהם כיסוי גג עמיד בעל חזות אסתטית וקיים ארוך, ע"י ריצוף באריחים או



10. הוראות אדריכליות:

בשכבת אגרגט בהיר או ביריעות בעלות אגרגט מוטבע.
(4) גגות חללי מדרגות ופירי מעליות מותר שייבנו בגגות משופעים
או קמרוניים. גובה גגות משופעים וקמרוניים לא יעלה על גובה
מעקה בנוי באותו מפלס, בתוספת 1.0 מ'.

(5) החלקים המשופעים והקמרוניים יבנו מבטון ויצופו בחומרים
קשיחים כגון: אבן, לבנים, באישוד מהנדס העיר. לא יותר שימוש ברעפים
ואריחי קרמיקה לחיפוי הגגות.
(6) גגות בניינים בשטח לבנייני ציבור:
באזור זה יחלו ההוראות המפורטות בסעיפים 1-5.

ב. מתקנים סכניים:

(1) קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים ב-3 צדדים וישולבו
כחלק אינטגרלי מהבניין.
(2) גובה מתקני קולטי השמש לא יעלה מהדרום המרבי
המותר בבניין.
(3) מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה.
חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו ע"י
מסתורים שיעוצבו למטרה זו.
(4) לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניין.

ג. מדתפים וחניות תת קרקעיות:

שטחם של מדתפים לא יחרוג מקונטרול הבניין.
שטח החניה התת-קרקעית יכול להגיע לקו בניין (0).

ד. קומה מפולשת:

(1) שעור הפילוש לא יעלה על 50% משטח הקומה.
(2) למרות האמור בסעיף 1) לעיל, מעברים מקורים ומפולשים בין
חלקי בניינים לחצר הפנימית של מבנה, מותר שגובהם יגיע לכדי
2 קומות.



ה. דירות גן:

קווי הבניין של דירות הגן יהיו כמצוין בתשריט. דירות אלו תעוצבנה ע"פ המפורט בסעיף י' "חזית מיוחדת" להלן.

ו. דירות בקומה ראשונה:

קווי הבניין של דירות הקומה הראשונה יהיו כמצוין בתשריט. דירות אלו תעוצבנה ע"פ המפורט בסעיף י' "חזית מיוחדת" להלן.

ז. דירות טיפוסיות:

דירות מקומה ב' ומעלה (כולל) ושאינן דירות גג, הנן דירות טיפוסיות. קווי הבניין של דירות אלו ייטוגו בחזית הקדמית מקו הבניין המצוין בתשריט, ע"פ הפרוט הבא:

נסיגה של 6 מ' מקו בניין (0):

במגרשים 110, 111, 112, 116, 117, 118, 120, 123, 126, 127, 128, 129, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143.

נסיגה של 4 מ' מקו בניין (0):

במגרשים 130, 131.

החזיתות הצדדיות תעוצבנה בדרוג אחד לפחות כלפי קומת הקרקע, בשיעור של לא-פחות מ-3 מ'.

ח. דירות בקומה אחרונה:

(1) קווי הבניין של הדירות בקומה האחרונה יהיו כשל הדירות הטיפוסיות, כמצוין בסעיף ז' לעיל.

(2) יותר עיצוב חלק מהדירות כדירות דופלקס. קומתה העליונה של דירה כזאת תהיה באותו מפלס של חדר המכונות שעל הגג, ושטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה התחתונה.

(3) יש להשאיר שטח במפלס חדר המכונות, המספיק להצבת דודי-שמש לכל הבניין.



ט. חזיתות:

(1) חזית מיוחדת

מגרשים בהם קיים קו בניין (0) כלפי הכביש נאו שני קווי בניין (0) במקרה של מגרש פינתין, הנם בעלי חזית לעיצוב מיוחד ואחיד כלפי הרחוב, המכונה להלן "הקיד הארכיטקטוני". חזית זו תכיל את כל קירות המבנים המשיקים לקו בניין (0), את הכניסות לרכב והולכי רגל לסוגיהן, גדרות ופתחי חלונות של המבנים, כמפורט להלן:

א. במבני דירות, דירות קומת הקרקע תעוצבנה כדירות גן. אורכם המצטבר של חזיתות דירות הגן על קו בניין (0) יהיה לפחות 20% ולא יותר מ- 30% מאורך פאת המגרש הצמודה לכביש.

ב. במבני דירות, בדידות הקומה הראשונה, אורכם המצטבר של חזיתות דירות אלו על קו בניין (0) יהיה לפחות 10% ולא יותר מ- 30% מאורך פאת המגרש הצמודה לכביש.

ג. חזית דירות מעל הקומה הראשונה תעוצבנה לפי הוראות סעיף "חזית טיפוסית" להלן.

ד. פתחי החלונות ב"קיד הארכיטקטוני" יעוצבו בתוך נישה שקועה אל תוך המבנה בשיעור של לפחות 40 ס"מ ממישור הקיד החיצוני.

ה. כל מרכיבי "הקיד הארכיטקטוני" יחופו באבן סבעית נסורה בעיבוד *סלטיש* או *מוטבה*, כולל חיפוי ראש קיר. חיפוי זה חייב להופיע גם על כל הקירות בדירות הגן ובקומה הראשונה המאונכים ומגיעים ל"קיד הארכיטקטוני" האמור לעיל.



(2) חזית טיפוסית

חזית בניין המגורים שמעל הקומה הראשונה היא החזית הטיפוסית.

א. קטע חזית ממנה יותר לציפוי בזיגוג, בשיעור שלא עולה על 30% משטחה.

ב. חומרי הגמד יקבעו בתוכנית חומדי גמד לבניינים שתובא לאישור הוועדה המקומית במסגרת תוכניות הבינוי והפיתוח.

ג. לא תותר חזית רצופה - זקופה ללא דרג. הדירוג יעשה לפי ההנחיות בסעיף 12.12 ס לעיל.

י. מצללות:

1) בחצרות זירות הגן ובמרפסות זירות הקומה הראשונה חובה לבנות מצללות. המצללה תבנה מבטון או פלדה. במרפסות שאר הקומות ועל הגגות, יותר לבנות מצללות, ובלבד שתהיינה עשויות פלדה. המצללות תעוצבנה ע"פ הנחיות נספחי העיצוב בתוכניות הבינוי ופיתוח, כמפורט בסעיף 13.א. להלן, ותהיינה חלק מתנאי ההיתר.

2) בקשות למצללות שאינן חלק מההיתר המקורי, תוגשנה לבניין שלם.

יא. צנרות פרטיות לבתים:

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

2) תיאסר התקנת צנרת על קירות חוץ, למעט בתוך גומחה בקיד, המיועדת לכך, כפי שיפורט בתוכניות בינוי ופיתוח בסעיף 11.א. להלן.

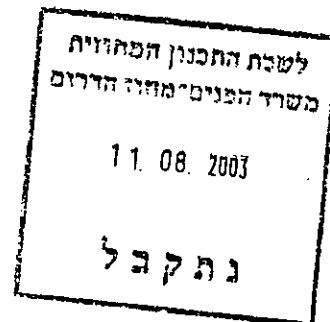
א. לבקשות להיתר בנייה במגרשים לסוגיהם, יצודפו תוכניות פיתוח מפורטות בק.מ. 1:250, ופריסת קירות בק.מ. 1:100 תוכניות הפיתוח יתבססו על תוכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500, המצוינות בסעיף 9.א. לעיל ויכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, לעיצוב חזיתות המגרשים ולמשרכות. בתוכניות הפיתוח יפורטו גבהיי מפלטי הפיתוח, כולל גבהיי גדרות בחזיתות המגרש השונות ומיקום מתקני אשפה וגז.

11. הודאות פיתוח נוף:

ב. פתוח הפארק יבוצע כד וכד בבד עם פתוח מוסדות הציבור.

ג. חומרי הגמר - ע"פ תוכניות בינוי ופיתוח.

ד. מתקני גז, דלק וכר' ישולבו ויוסדרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתוכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתרי הבנייה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות.



ה. 1) חצרות פנימיות במבני מגורים, כפי שמפורט בתוכניות הבינוי לביצוע, לא ישמשו לחניה או לחניה מקורה ולא תבנה תחתן קומת מדתף. החצרות יגוננו כר, שלפחות 20% משטח החצר לא יהיה מרוצף, אלא ישתלו בו עצים, דשא, צמחיית תכסית וכר'.

2) השטח לחצר מגוננת ברצף אחד יהיה לפחות 5% משטח המגרש.
3) למרות האמור בסעיף קטן 1) לעיל, תותר חדידה של תניה לשטח של עד 20% משטח החצר.

1. בכל מקרה, תשמר חצר משותפת שימושית לכלל דיירי הבניינים בשטח של לפחות 7.0 מ"ד לכל דירה במגרש.

א. אזור מגורים מיוחד:

12. תכליות ושימושים:

1) אזור מגורים בצפיפות בינונית עד גבוהה, בבניינים בני 7-11 קומות. יחידות הדיור תיבנינה כדירות במפלס אחד או כדירות דופלקס בנות שתי קומות.

2) בשטחי הבנייה למסרות שרות יכללו השימושים הבאים:

א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א.

ב) מחסנים לשימוש כלל דיירי הבניין, שיבנו בקומת קרקע או בקומת מרתף.

ג) חובה לבנות מחסנים פרטיים לשימוש דירות הגן, כחלק בלתי נפרד מן הדירה, עם כניסה חיצונית בלבד, בשטח של לא יותר מ- 6 מ"ד.

ד) שטחי תניה מקורים בקומת מסד או מרתף.

ה) מבואות וחדרי מדרגות.

ו) שטח לפעילויות של דיירי הבניין (חדד הרצאות חדר כושר וכדו').

3) יותרו שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי, ובתנאי שימוקמו בקומת הקרקע, עם כניסה נפרדת מהרחוב.

ב. שטח לבנייני ציבור:

1) מגרשים אלו מיועדים לבניית בתי ספר יסודי ותיכון, מעונות יום וגני ילדים, מרכז יום לקשיש, מועדוני נוער, בתי כנסת, מקווה, מועדון מבוגרים וכדו'.

2) בכל המגרשים- הגדר המקיפה את המגרש, חלקי הבניין בקו בניין (ס) - אם קיים והקירות המאונכים לחלקים אלו, יהיו חלק מאלמנט ה"קיר" המאחד את חזיתות השכונה, ויטופלו כאלמנט ארכיטקטוני אחיד- חיפוי באבן טבעית נסורה בעיבוד טלטיש או מוטבה, כולל חיפוי ראש הקיר.

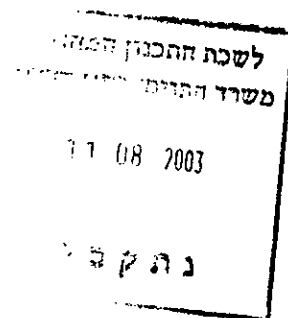


3) פתחי חלונות בקירות הנמצאים על קו בניין (0), ימוקמו בתוך גישה שתבלוט לתוך המבנה, ויהיו לפחות 40 ס"מ עמוקים יותר ממישוד הקיר.

1) גמר שאר חזיתות בנייני הציבור ייקבע בתוכנית תומרי הגמד לבניינים, שתובא לאישור הועדה המקומית.

ג. שטח למסחר:

- 1) מגרשים 937, 938 מיועדים למסחר (כולל מסעדות ובתי קפה).
- 2) גובהו המדבי של הבניין לא יעלה על 12 מ'.
- 3) תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וסעינה.
- 4) תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
- 5) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
- 6) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אסומה.
- 7) בחזיתו לרחוב של מגרש 937, חובה לבנות פרגולה או קולונדה עד קו בניין (0), בתנאי שלא תעבור את הגובה של 3.5 מ' ברוטו מעל מפלס +0.00 של הבניין.
- 8) במגרשים בהם יש קו בניין (0) - סה"כ אורכם המצטבר של חלקי קומת הקרקע המגיעים לקו בניין (0) יהיה לפחות 20% ולא יותר מ-40% מאורך המגרש בפיאה זו. הבינוי על קו בניין (0) לא יעלה על 5 מ' מעל מפלס +0.00. מעל גובה זה ייסוג הבניין לפחות ב-3 מ'. ניתן לקרות נסיגה זו בפרגולה.
- 9) בכל המגרשים- הגדר המקיפה את המגרש, חלקי הבניין בקו בניין (0) - אם קיים והקירות המאונכים לחלקים אלו, יהיו חלק מאלמנט ה"קיר" המאחד את חזיתות השכונה, ויסופלו כאלמנט ארכיטקטוני



אחיד- חיפוי באבן טבעית נסורה בעיבוד *טלטיש* או *מוטבה*, כולל חיפוי ראש הקיר.

(10) פתחי חלונות בקירות הנמצאים על קו בניין (0), ימוקמו בתוך נישה שתכלוס לתוך המבנה, ויהיו לפחות 40 ס"מ עמוקים יותר ממישור הקיר.

(11) היתר הבנייה יציג פתרון למיקום שילוט, למניעת מפגעים ויחזאליים, להנחת דעת מהנדס העיר.

ד. שטח למתקנים הנדסיים:

מגרש מס' 805 מיועד למרכיית תקשורת ומתקנים לתפעול המדכזייה, חניה וחניה תפעולית, מנהרות, גובי כבלים ומתקני דלק תת-קרקעיים. גדרות ומתקנים הדרושים לאבטחת הבניין והמתקנים. גדר חזית המגרש תתוכנן ע"פ ההוראות בסעיף 2.ב.12.

ה. שטח ציבורי פתוח:

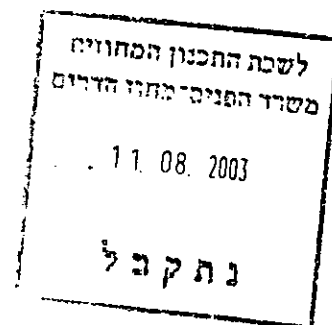
(1) מגרשים 512,511, יפותחו כגנים ציבוריים ויכללו מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחק, ריצופים וגינות אינסטנטיבי. יוחר להעביר בהם תשתיות כגון: קווי ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו'.

(2) השימושים המותרים מעל הקרקע בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. יותר תכנון חניות ע"פ תוכנית הפיתוח המאושרת.

(3) תותר הקמת מתקנים הנדסיים בשטחים אלה, כגון תחנות טרנספורמציה או תאי רחק לתקשורת, ובלבד שיוצנעו וישולבו בפיתוח הנוף. מתקנים אלה - תותר הקמתם עד קו בניין (0) של המגרש ובלבד שישולבו בגדר המגרש וב"קיד הארכיטקטוני", הכל לפי היתרי בניה שיוצאו, על בסיס תוכניות הבינוי והפיתוח, המחכרות לעיל בסעיף 11.א.

(4) הפארק המדכזי:

א. מגרש מס' 510 הוא הפארק המדכזי, שלאורכו ממוקמים מוסדות ציבור שונים, ובמרכזו עובר הוואדי. בנספח הפיתוח המוזכר בסעיף 11.א. יובטח ששטחים פתוחים המצויים בין מוסדות ציבור הנשענים על הפארק המדכזי, יפותחו באורח ההולם את ניצולם הבלתי אמצעי בידי המוסדות.



בשטח זה תותר הקמת מתקני גן וספורט, תחנות טרנספורמציה ומתקנים לצורך הצללה, בשטח כולל של עד 3%.

ב. יובטח ערוץ הזרימה במרכז השטח המשולב שישמש כרצועת שצ"פ רצופה וכן יובטח שמידת קשר רצוף בטיילת ושצ"פ ובין דרך 40 לדרך מס' 50 ובין ארבעת חלקי הרובע.

ג. בתכנון מפורט יובטח פיתוח השצ"פ בד וכד עם פתוח המגורים שבשוליו.

ד. שבילים להולכי רגל:

מגרשים 521, 520, 519, 518, 517, 516, 515, 514, 513 הם שבילים להולכי רגל ויותרו בהם השימושים הבאים: מעבר הולכי רגל, מעבר רכב-חירום, קווי תשתית, ניקוז וגינון.

ז. דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיו כמצוין בתשריט.

ח. בטיחות טיסה:

על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה תעופה תימן. אין לחרוג מהגובה המצויין בנספח הבינוי כגובה מירבי לבניה.

ט. מגבלות בטיחות צה"ליות:

בשטח התוכנית קיים אזור המוגבל בבניה, עקב מגבלות בטיחות הנובעות ממתקן צבאי סמוך (מדת"ך).

כל פעולת בניה באזור זה תדרוש אישור בכתב מאת נציג הבטחון בועדה המחוזית.



14. חניה:

א. בשטח התוכנית תהיה החניה בתחומי המגרשים, ע"פ תקן החניה של תוכנית מתאר באר-שבע שיהיה תקף בעת מתן היתר הבניה.

ב. לא תותר חניה עילית או מקורה בחצרות פנימיות במבני המגורים, אלא במקום המיועד לכך, בתוכניות בינוי ופיתוח, המחכרות בסעיף 13.א לעיל.

ג. תובטח גישת הדיירים לחניה מקורה מתחת לבניינים מתחומי החצרות הפנימיות המשותפות במבנים, ולחניה התת-קרקעית מתוך גרעיני הבניינים (הכוללים מעליות וחדרי מדרגות).

15. הדאות כלליות לתשתיות:

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוח הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלורזיה, סילוק אשפה ופסולת מזדקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

ב. חיבור מערכות התשתית - מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכ"ו מגבול המגרש אל הבניין, יהיו תת-קרקעיים.



ג. 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.

3. ניקוז ותיעול ייעשה תוך כדי השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך

קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, והבטחת פתרונות למניעת זיהום

קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ד. כל פעולת פיתוח תשתיות מותנית באישור נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית. תנאי למתן היתרי בניה למבנים יהא הסרת מגבלות בניה סטוטוריות בגין מתקן בטחוני סמוך.

ד. תשתיות חשמל:

(1) רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.

(2) הוראות בנייה 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 מציד הקו	מרחק מתיל קיצוני	
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 לקווי חשמל תת-קרקעיים

ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אילה. אין לחפור

מעל כבלים תת קרקעיים ובקדבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מהחברת החשמל - מחוז דרום.

(ג) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים

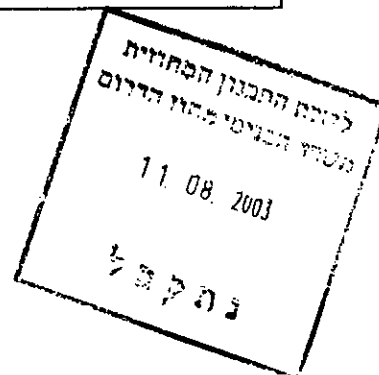
לעייל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים,

עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני

שידוטים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3

מ'. כמו כן מותר לחצות, וע"פ העניין לעבור, לאורך קווי החשמל,

לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקח, קווי דלק וגז



וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ -
מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמתה.

ד) במבנים גבוהים יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות.

ה. בזק:

1) כל התשתיות של בזק תהיינה תת-קרקעיות.

2) לפי הצורך יבנו חדרי רחק של בזק בשצ"פים או במצוי ציבוד
בקרבת תחנות טרנספורמציה פנימיות.

ו. טלוויזיה:

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

2) בשכונה תתוכנן תשתית תת-קרקעית לטלוויזיה בכבלים, כחלק
בלתי נפרד מתכנון המערכות בכבישים.

1) במגרשי בניה הסמוכים לדרך מס' 40 ודרך מס' 51, תובטח הגנה אקוסטית

16. מיגון אקוסטי:

באמצעות טיפול אקוסטי במעטפת המבנה, מקומת קרקע ועד קומה עליונה.

2) במידה ובמגרשים 916, 932, 933, 934, 935, יוקמו מוסדות חינוך או בריאות,
ילווה היתר הבניה בבדיקה אקוסטית כך שתובטח עמידה בדרישות המשרד
לאיכות הסביבה לחפסי רעש מדביים מכבישים.

ייעשו כל ההתאמות והסידורים על מנת להבטיח גישה לנכים בכיסאות גלגלים

17. וכים:

לכל התחומים הציבוריים בשכונה, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב

במפות גישה לחלקות הציבוריות.

19. שלבי ביצוע: ביצוע התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

