

תכנית מפורטת מס' 205/03/11

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שכ' נווה מנחם ב' - פלח 1

מבוא

שכונת נווה מנחם ב' נמצאת בשוליים הצפון מערביים של העיר באר שבע, מזרחית לכביש באר שבע / אופקים ובצמוד לשכונת נווה מנחם א' הקיימת.

התכנית מציעה תכנון מפורט של אחד מפלחי השכונה, פלח מס' 1. פלח זה, הצפוני בשכונה, משתרע על שטח של 309.265 דונם ונועד להכיל מתחם מגורים בן 581 יחידות דיור בתמהיל כדלקמן:

169- יח"ד במבנים חד משפחתיים

- 71 יח"ד במבנים טוריים

- 200 יח"ד בדופלקסים

- 141 יח"ד בבנייה רוויה

כמו כן כוללת תכנית הפלח אזור מסחרי ומבני ציבור שונים, כולל בי"ס יסודי.

תשומת לב רבה ניתנת לקנה המידה האנושי בפלח. מערכת שבילים להולכי רגל מקשרת בין חלקי התכנית השונים ומאפשרת תנועה נוחה להולכי רגל כאלטרנטיבה על פני המעבר בנתיבי הדרכים. באמצעות נטיעת עצים לאורך הדרכים תיווצר הצללה לאורך המדרכות.

שתי הכניסות לפלח קיבלו דגש מיוחד הן מבחינת רוחב הדרך והן מבחינת הפיתוח. ב"ליבת" הפלח תוכננו מתחמים לבנייה עצמית. ה"ליבה" מוגנת מכל צדדיה בבניינים גבוהים יותר. תצרוף הבנייה בהיקף הפלח יוצר חזיתות מגוונות מבחינת טיפוס הבנייה השונים והגובה.

המבנים הגבוהים (4-8 קומות) ממוקמים על השטח הגובל עם הפלח השכן של השכונה שמתוכנן למבנים גבוהים, ובצירוף המבנים הגבוהים משני צדי כביש 3 יוצרים כניסה משותפת לשכונה.

החלק הצפוני של הפלח נמוך יותר בטופוגרפיה שלו וכן בגובה הבניינים שבו, כך מתקבל דירוג לקראת השטח שאינו בנוי הגובל בשכונה בצפון.

למחוז הדרום
מסדר המגורים והדרכים
21.06.2004
ג ת ק ב ל

תכנית מפורטת מס' 205/03/11

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

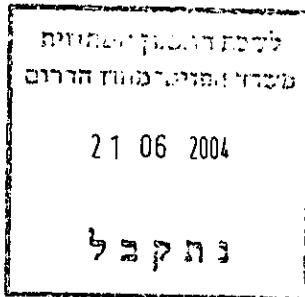
שכונת נווה מנחם ב' - פלח 1 - באר שבע

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מקום	באר שבע, שכונת נווה מנחם ב', פלח 1.
גושים	100215/1
חלקה	14 (חלק)
שטח התכנית	כ- 309.265 דונם
יוזם התכנית	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים
תאריך	רח' החלוץ 25 ב"ש טל' 6277126-08 פקס 6237653-08 15.10.03 / 26.08.03 / 02.06.03 / 25.05.02 / 21.5.00

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 205/03/11 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. שטח התכנית: 309.265 דונם.



3. גושים וחלקות: גוש 100215/1 חלק מחלקה 14.

4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

4.1 דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון)

4.2 תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן : התשריט)

4.3 נספח בינוי ופיתוח מנחה בקנ"מ 1:1250 ומחייב לעניין הסדרת נחל כובשים (הלך נספח א')

4.4 נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח ב')
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

5. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 204/02/11

7. מטרות התכנית: תכנון מפורט בתחום פלח מס' 1 ע"י קביעת ייעודי קרקע איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות ומגבלות בנייה.

8. תכליות, שימושים ומגבלות בנייה:

8.1 אזור מגורים מיוחד – אזור מגורים שיכלול בניינים עד 8 קומות. הבינוי באזור זה יעוצב לפי הנחיות שבסעיף 8.4 להלן.

8.2 אזור מגורים ג' אזור מגורים שיכלול מבנים בני 4-6 קומות. הבינוי באזור זה יעוצב לפי ההנחיות שבסעיף 8.4 להלן.

קומת עמודים מפולשת: תבנה רק במקומות המסומנים (בפינות המגרשים) בתכנית בינוי ופיתוח מנחה (נספח א') במגרשים 810,811,814.
מרתפים: תותר קווי בניין 0.0 לחנייה תת קרקעית.

8.3 אזור מגורים ב' – אזור מגורים המיועד להקמת מבנים בני 3 קומות במערך של דירות גן חד-קומתיות עם דירות גג דו-קומתיות מעליהן. תותר הצמדת שטחי גג של הדירה התחתונה לבעלות הדירה העליונה. הצמדת חלק מהחצר לדירות גן תהיה ע"פ תכנית פיתוח אשר תוגש לקבלת היתר הבנייה לאישור הוועדה המקומית. הבינוי באזור זה יעוצב לפי ההנחיות שבסעיף 8.4 להלן.

8.4 הנחיות ומגבלות בניה לעיצוב ארכיטקטוני לאזורי מגורים ב', ג' ואזור מגורים מיוחד:

8.4.1 מחסנים: תותר הקמת מחסנים משולבים בבניין כחלק בלתי נפרד ממנו. לדירות בקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים, בשטח של עד 7 מ"ר. הכניסה למחסנים תהייה חיצונית בלבד.

8.4.2 מרפסות ומדרגות:

תותר הצללת מרפסות בפרגולות (מצללות), עשויות עץ ו/או ברזל בתנאי שיהיו חלק מתנאי ההיתר ושולבו ארכיטקטוני במבנה.

8.4.3 חזיתות:

א. דרוג: יש לדרג את הבניינים לפחות בשתי הקומות העליונות; שיעור נסיגת הקומות יקבע בתכנית בינוי ופיתוח לפי סעיף 17 להלן.
ב. חומרי גמר בחזיתות הבניינים יהיו: במגורים ב', ג' ומיוחד, לפחות בקומת קרקע וקומה א' – אבן בסיתות עדין "מטבה" או "משמשם" בלבד, ושאר הקומות בציפוי קשיח – אבן, שיש או אחר- עם סיומת כל השטחים האופקיים ע"י אבן חלקה.

8.4.4 גגות:

א. שטחי רוב הגגות הנוצרים מדרוג בקומות העליונות של הבניינים ישמשו רובם כמרפסות גג, ירוצפו באריחים ויגוננו. פתרונות לנושאים אלו יצוינו בבקשה להיתר בנייה.
ב. גמר גגות של הבניינים אשר לא משמשים כמרפסות או גינה יהיה רעפים לבנים או משטחים משופעים בציפוי קשיח. לא יותר זיפות רגיל. בגג רעפים לא תותר בניית ארגזי רוח מעץ.
ג. מתקנים טכניים יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין להנחת דעת מהנדס העיר וצוינו בבקשה להיתר בנייה. בכל מקרה לא תותר התקנת מוגני חלון או על קיר חיצוני באופן לא מוסתר ומשולב בבנין.



8.4.5 דדי שמש וקולטים: קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים (צפון, מזרח, מערב) או שישולבו בבניין באופן אינטגרלי ויצוינו בבקשה להיתר בנייה.

8.4.6 צנרת פרטיות לבתים:

כל צנרת הבניין (כגון: ביוב, אוורור, מים, מרזבים - צמ"ג, חשמל, טלפון, גז, קבל) תלווייה וגזו) תהיה פנימית בלבד. לא תותר התקנתם על גבי קירות חיצוניים, על גבי עמודים או חזיתות פנימיות של קומות העמודים. אין לחבר מרזבים לרשת ביוב, אלא לכוון את זרימת מי הגשם מהמרזבים אל הגינות.

8.4.7 מסתורי כביסה: המקום לתליית הכביסה יהיה מוסתר מכל כיוון, מאוורר ומשולב באופן אינטגרלי בבניין. המסתור יהיה עשוי מחומרים קשיחים.

8.4.8 מערכות תשתית למגרשים: חיבורי מערכת המים, הביוב, הטלפון, החשמל (מתח נמוך וגבוה), הדלק וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים. מתקני אספקת גז לבניינים יהיו מוסתרים ומשולבים בהם או תת-קרקעיים.

8.4.9 הנחיות פיתוח המגרשים: יכללו בתכנית פיתוח של כל מגרש, לפי סעיף 10 להלן.

8.5 אזור מגורים א'

8.5.1 מקבצי קוטג'ים טוריים: מיועד להקמת בתים חד משפחתיים טוריים על פי תכנית בינוי ופיתוח. הבנייה תהיה במקבצים, כך שלכל בית תהיה חצר קדמית ואחורית פרטית, המופרדת משטח הפרטי המשותף. גובה הבתים עד 2 קומות מעל פני הקרקע. בשטח המשותף ניתן יהיה להקים חניית כלי רכב משותפת, מתקני שעשועים לילדים, מצללות לרווחת דיירי המקבץ, בריכת שחייה ומבני עזר הנדרשים לתפקוד הבריכה והגינות. במגרשים 701 ו 702 יתוכנן מקבץ בתים מדורגים עקב בעיות טופוגרפיות. הבינוי באזור זה יעוצב לפי ההנחיות שבסעיף 8.5.3 להלן.

8.5.2 מגרשים לבנייה עצמית ("בנה ביתך"): מיועד להקמת בתים חד-משפחתיים עד 2 קומות ע"פ שיטה של בנייה עצמית. הבינוי באזור זה יעוצב לפי ההנחיות שבסעיף 8.5.3 להלן.

קו בניין קדמי 0/3 : מותר לבנות חלק מהבית עד 60%, בקו בניין 0.0 ובלבד שהנסיגה מקו ה- 0.0 לא תפחת מ- 3.0 מ'.

לשכת התכנון המתמדי
 מרד הפנים כחוז הדיר
 21.06.2004
 ג ת ק ב ל

- 8.5.3 הוראות והנחיות בנייה לאזור מגורים א': בבקשה להיתר בנייה יש לציין במחזור את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.
- 8.5.3.1 מס' קומות מקסימלי לבניין יהיה עד 2 קומות. גובה בניין מעל +0.00 לגג שטוח 7.50 מ' ולגג משופע 8.50 מ'. למסתור דוד שמש מותר גובה 9.50 מ'.
- 8.5.3.2 חניה מקורה לרכב תהיה עד גודל של 35 מ"ר עבור 2 מקומות חנייה, בגובה עד 2.49 מ' נטו וברוחב 3-3.5 מ' (ברוטו). מקורה בגג רעפים חד- שיפועי או גג בטון שטוח. החנייה תמוקם בקו בנייה קדמי וצדי 0.00 באזורי "בנה ביתך" וכמסומן בתכנית בינוי ופתוח מנחה "אזורי מקבצים". במקרה של בנייה קשיחה יש לתכנן את החניה כחלק אינטגרלי מבניין המגורים.
- 8.5.3.3 מחסנים: חובת בניית מחסן בגודל עד 7 מ"א שישולב עם הבית כחלק בלתי נפרד ממנו. הכניסה למחסן חיצונית בלבד.
- 8.5.3.4 חומרי גמר: בחזיתות הבתים יהיו טיח צבעוני חלק או מוחלק(לא "שפריץ"), אבן (לא בגמר מבריק לא טובה וטלטיש גם) או שילוב של שניהם. לפחות בקומת קרקע אבן וקומה עליונה אבן או טיח צבעוני .
- 8.5.3.5 גגות: תותר בניית גגות שטוחים או חד- שיפועיים משולבים עם גגות שטוחים עם "גמלונים" בנויים (לא מצופי עץ) מוגבהים יחסית לגג הרעפים. שיפוע מרבי לגגות משופעים 50%, צבע רעפים אדום או לבן. לא תותר בניית ארגזי רוח מעץ.
- 8.5.3.6 מתקני גג: לא תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו/או מוגני אוויר אלא אם כן, ישולבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר . יש להראות את מיקומם המדויק בבקשה להיתר בנייה.
- 8.5.3.7 מסתורי כביסה: יש לתכנן ולבצע מקום מוסדר לתליית כביסה כחלק בלתי נפרד מן הבית ועשוי חומרים קשיחים (למעט מתכת ועץ).
- 8.5.3.8 מערכות תשתית : חיבורי מערכת המים, הביוב, הטלפון, החשמל, (מתח גבוה ונמוך), הדלק וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת – קרקעיים. מתקני אספקת גז לבניינים יהיו מוסתרים או משולבים בהם או תת-קרקעיים.

לשכת ההנדסה המבנית
מכרז הפנים "מזון הרדום"
21.06.2004
נ ת ק 2 ל

- 8.6 אזור מסחרי: מיועד להקמת חנויות שכונתיות ומרפאה, כל זאת ע"פ זכויות חבנייה בטבלה שבסעיף 9. תנאים לעיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 8.9.
- 8.7 שטח ציבורי פתוח: השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחייה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומאגרי מים ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף וכן חניית ע"פ תכנית הבינוי המאושרת. כמו כן תותר הקמת תחנת טרנספורמציה ו/או תאי רח"ק ובתנאי שיופיעו בתכנית בינוי ופיתוח שתוגש ע"י ז"ם התכנית ותאושר ע"י הוועדה המקומית. כל פעילות בתחום מתקן הנדסי לחשמל ו/או לתקשורת כפופה להנחיות חברת החשמל (ו/או ח. התקשורת). עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח יהיו אחידים לכל המתקנים בשכונה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. הקמתו של מתקן הנדסי כמפורט בסעיף זה לעיל תהיה בשטח בנייה שלא יעלה על 100 מ"ר למתקן ובלבד שסך כל שטחם הבנוי של המתקנים במגרש עפ"י תכנית זו לא יעלה על 3% כמפורט בטבלת הזכויות. הקמת מתקן הנדסי כאמור בסעיף זה לעיל תתאפשר בחלק או בחלקים של מגרש עפ"י תכנית זו, בהתאם לתשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק תכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- 8.8 שטח לבנייני ציבור - מיועד למבנים לתועלת הציבור, כגון: בית ספר יסודי כולל חטיבה צעירה צמודה, תחנה לאם ויליד, גן ילדים ובתי כנסת. העמדת חבניינים תותאם לסכמות שבתכנית בינוי ופיתוח מנחה.
- 8.9 תנאים לעיצוב ארכיטקטוני של בנייני ציבור ואזור מסחרי
- 8.9.1 גמר הבניין יהיה קשיח ולפחות (2) קומות בציפוי אבן לא מבריקה.
- 8.9.2 מחסנים ישולבו בבניין עצמו כחלק בלתי נפרד ממנו.
- 8.9.3 כל המתקנים ההנדסיים, לרבות מזווג אוויר, יוסתרו באופן ארכיטקטוני מהרחוב וישולבו בצורה ארכיטקטונית על הגג (גגות), כחלק בלתי נפרד מהבניין ויצוינו בבקשה להיתר בנייה.
- 8.10 שביל להולכי רגל: ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום, קווי תשתית וניקוז וכן לגינון וריהוט רחוב.
- 8.11 דרך משולבת: מיועד למעבר מסודר של הולכי רגל, רוכבי אופניים, אופנוע וכלי רכב, כולל נטיעות, ריהוט גן ורחוב ומעבר תשתית.
- 8.12 דרכים: תוואי הדרך רחבה והחתך שלה, ע"פ התשריט.

- 8.13 חנייה: החנייה תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החנייה של תכנית מתאר באר שבע.
- 8.14 בטיחות הטיסה: על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של שדה התעופה תימן. הגובה המירבי המותר לבניה מצויין על קווי הגבלות הגובה בתשריט.
- 8.15 מגבלות בנייה: בטיחות צה"לית; בתכנית מצוי שטח בעל מגבלת בנייה עקב קרבה למתקנים צבאיים. תנאי למתן היתר בנייה בשטח זה יהיה לפי סעיף 17.
- 8.16 פרוודור חשמל לביטול: בשטח התכנית עובר פרוודור חשמל לביטול.
- 8.17 תנאי תברואה לאזור מסחרי:
 8.17.1 לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
 8.17.2 תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 8.17.3 יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
 8.17.4 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 אטומה.



9. טבלת זכויות בנייה, מצב מוצע:

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	חוקפי בנייה מורביים במ"ר במגרש				שטח לכל מקום חנייה (כולל בש"ט)	שטח מירבי חכסית	מספר קומות מירבי		קווי בניין (מעל ומתחת לקרקע)
				מטרות עיקריות		מטרות שירות				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	
				החת מפלט הכניסה	מעל מפלט הכניסה	החת מפלט הכניסה	מעל מפלט הכניסה					
מגורים א': בנה כיתך	1	444	221	1	165	60	45	270	50%	1	2	לפי המסומן בתשריט E
		370	222									
		365	223									
		362	224									
		430	225									
		389	226									
		363	227									
		372	228									
		408	229									
		372	230									
		368	231									
		368	232									
		384	233									
		399	234									
		408	235									
		417	236									
		398	237									
		420	238									
		419	239									
		398	240									
		401	241									
		408	242									
		412	243									
		396	244									
		395	245									
		408	246									
		408	247									
		418	248									
		418	249									
		417	250									
		417	251									
		392	252									
		406	253									
		396	254									
		364	255									
		346	256									
		394	257									
		426	258									
		431	259									
		377	260									
		380	261									
		397	262									
		384	263									
		383	264									
		415	265									
		401	266									
		389	267									
375	268											
414	269											
413	270											
413	271											
413	272											
413	273											
378	274											
363	275											
381	276											
390	277											
380	278											
360	279											
376	280											
369	281											
378	282											
369	283											
457	284											
417	285											
358	286											
356	287											
349	288											
362	704											
374	705											
356	706											
377	707											
360	708											
352	709											
364	710											
382	711											
373	712											
360	713											
358	714											
372	715											
380	716											
362	717											
365	718											
380	719											
372	720											
365	721											
411	722											
413	723											
402	728											
378	729											
390	730											
418	731											
382	732											
365	733											

מסד המנים מחוז הדרום
לשכת התכנון והמחוזות
21.06.2004
נתקבל

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיוור במגרש	היקפי בנייה מירביים במ"ר במגרש					שטח מרש לכל מקום חנייה (כולל כביש)	תכנית שטח מירבי	מספר קומות מירבי		קווי בניין (מעל ומתחת לקרקע)	
				מטרות שירות		מטרות עיקריות		מחנה מפלס הכניסה			מפלס הכניסה	מחנה מפלס הכניסה		מפלס הכניסה
				מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה							
מגורים ג'	700	5,021	20	3,600	600	600	2,400	---	45%	35	3	1	לפי המסומן בתשריט	
	703	4,811	20	3,600	600	600	2,400	---						
	724	2,404	12	2,100	360	360	1,440	---						
	726	1,844	8	1,440	240	240	960	---						
	727	2,019	8	1,440	240	240	960	---						
	758	2,151	8	1,440	240	240	960	---						
	767	2,093	8	1,440	240	240	960	---						
	768	2,010	8	1,440	240	240	960	---						
	770	1,580	8	1,440	240	240	960	---						
	771	1,613	8	1,440	240	240	960	---						
	773	1,646	8	1,440	240	240	960	---						
	774	1,677	8	1,440	240	240	960	---						
	796	1,749	8	1,440	240	240	960	---						
	797	1,599	8	1,440	240	240	960	---						
	815	4,615	14	2,220	420	420	1,920	---						
816	3,697	12	2,160	360	360	1,440	---							
817	2,441	8	1,440	240	240	960	---							
818	1,571	8	1,440	240	240	960	---							
819	1,822	8	1,440	240	240	960	---							
820	1,785	8	1,440	240	240	960	---							
סה"כ יחיד	700													
מגורים ג'	810	3,534	24	3,600	720	360	2,520	---	45%	35	6	1	לפי המסומן בתשריט	
	811	3,187	24	3,600	720	360	2,520	---						
	813	2,668	22	3,300	660	330	2,310	---						
	814	4,441	27	4,050	810	405	2,835	---						
מגורים מיוחד	812	5,288	44	6,600	1,320	660	4,620	---	45%	35	8	1	לפי המסומן בתשריט	
	סה"כ יחיד ג' ומיוחד	141												
שטח לבנייה ציבור	955	1,205							40%	35	2	1	לפי המסומן בתשריט	
	956	668												
שצ"פ	957	1,073												
	958	1,518												
	959	11,065												
	960	643												
	635	1,380												
	636	1,182												
	637	4,124												
	638	2,914												
	639	514												
	640	815												
	641	942												
	642	602												
	643	1,412												
	645	971												
	646	115												
647	114													
648	104													
661	119													
662	87													
663	97													
אזור מסווג	958	1518							50%		3	1	לפי המסומן בתשריט	
	מ"ר													

הערות לטבלה:

- A מונח השטח ומוצע 50% מ"ר מיועדים למבנה משותף למטרות שונות ע"פ החלטת הדיירים.
- B מעבר למספר הקומות המונח, ניתן לבנות מתקנים טכניים (כגון דודי שמש וחזר מעלית) עד לגובה של 4.5 מ' מעל פני הגג הגבוהים ביותר. בכל מקרה הגובה הסופי של הבניין, כולל מתקנים שעל הגג, לא יעבור את הגובה מרחב התעופה כמסומן להלן:
- למגרש מס' 810 251.50 מ'
 - למגרש מס' 811 254.50 מ'
 - למגרש מס' 812 256.50 מ'
 - למגרש מס' 813 253.50 מ'
 - למגרש מס' 814 251.50 מ'
- C אבל לא יותר מ- 100 מ"ר.
- D באזורי בנייה של שטחי השרון יכללו השימושים הבאים:
1. מרחב מוגן זירוני (ממ"ד) עד 8 מ"ר.
 2. מרחף תקני האזורים ע"פ הטבלה.
 3. מוטס הגודל של עד 7 מ"ר.
 4. כרכובים מעל שטח לא מרוצף, הכולטים מעבר ל- 50 ס"מ מקירות הבניין ועד 1.50 מ' וממוקמים בתוכם קווי הבניין.
 5. חנייה מקורה לפי השטח המסומן בטבלה, נחשב כשטח שירות והכלל בשטח השירות הכללי לעיל. באזור מגורים ג' לחנייה מקורה מתחת למפלס הכניסה ולמעברים אליה יוותרו קווי בניין 0.0 צידי ואזורי.
- E במגרשים לבניה עצמית וגבול המשווה שלא מופיע ציין קו בניין, יוויה קו הבניין 0.0 או 3.0 מ'.

לסכת התכנון המחוזית
מסדר הפנים מהווה הדרוב
21.06.2004
נתקבל

10. הוראות פיתוח נוף:

- 10.1 פיתוח המגרש כולל חומרי גמר אשר יופיעו בתכנית הבינוי והפיתוח.
- 10.2 מתקני האשפה באזורי הבנייה השונים, ימוקמו על פי תכנית פיתוח נוף השכונה. פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הוועדה המקומית בתכנית הבינוי והפיתוח המחייבת בק.מ. 1:500 לכלל השכונה. הוועדה המקומית תאשר גם את אופן סילוק האשפה כולל אפשרות למחזורת ע"י מתקנים המיועדים לכך.

11 תשתיות:

- 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 ויוסותרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכנית הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר בנייה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות

11.1 חשמל:

- 11.1.1 רשת החשמל תהיה תת קרקעית.
- 11.1.2 הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, למעט המצוין בסעיף 11.1.4 להלן. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבן החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

- 11.1.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין חפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- 11.1.4 בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (לפי המרחקים המפורטים לעיל), יותרו השימושים של גינות, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה

ואחסנה פתוחה וכן מבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.
לאורך קווי החשמל העיליים תותר חצייה, וע"פ העניין- מעבר, לקווי מיים, ביוב,
דרכים, מסילת ברל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת, הכל בתאום
עם חברת חשמל.

11.1.5 מבני טרנספורמציה, ישולבו במגרשי המגורים או בשצ"פ. המיקום בשצ"פ
יקבע ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח באישור הוועדה המקומית.

11.2 תקשורת:

11.2.1 כל התשתיות של חברות התקשורת המאושרות, תהיינה תת-קרקעיות.

11.2.2 לפי הצורך, יבנו חדרי רח"ק של חברת התקשורת בשצ"פים או במבני ציבור
בקרב תחנות טרנספורמציה פנימיות.

11.3 טלוויזיה:

11.3.1 בשכונה תתוכנן תשתית תת-קרקעית לטלוויזיה בכבלים כחלק בלתי נפרד
מתכנון מערכות הכבישים.

11.3.2 קליטת שידורי טלוויזיה ותקשורת תהיה ע"י אנטנה מרכזית לכל בניין
המשולבת באופן אינטגרלי בבניין, או ע"י התחברות למערכת התת-קרקעית
לטלוויזיה בכבלים. לא תותר התקנת אנטנה לטלוויזיה ללא סימונה בבקשה
להיתר בנייה, כולל מידותיה וצורתה העקרונית.

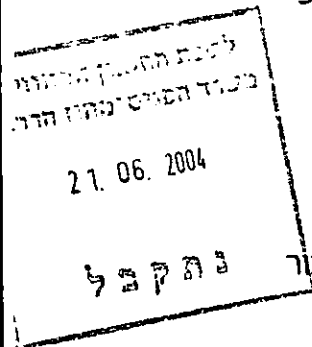
11.3.3 תותר התקנת צלחת לקליטת שידורים לוויינים, צלחת אחת לכל בניין, מיקומה
יצוין בבקשה להיתר בנייה.

11.4 תוכן תכנית ניקוז להסדרת הנחל במגרש מס' 637 במוביל סגור לאישור רשות
הניקוז. יובטח ביצוע המוביל בהינף אחד עם ביצוע עבודות התשתית במגרשים
אלה. מוצאי הניקוז השכונתיים אל המוביל יתואמו עם רשות הניקוז ומהנדס
העיר.

12 הוראות לאיכות הסביבה ומניעת מטרדים:

- א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות
מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- ב. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת
השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

13 מיגון אקוסטי: למגרשים הצמודים לכביש מס' 50 ולדרך שמשון, תובטח הגנה
אקוסטית בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.



לשכת התכנון והמחוזות
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 21.06.2004
 נתקבל

- 14 נכים: 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.
- 15 חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן (ז') לפרק (ג') לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965).
- 16 הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.
17. מגבלות צ.ה.ל ומנהל תעופה אזרחי (כל עוד שהינן בתוקף)
 תחום מגבלות בניה בגין סמיכות למתקן בטחוני; בתחום התכנית קיים שטח (המסומן גם בתשריט התכנית), שהבניה בו אסורה עקב מגבלות המוטלות על ידי המתקן הבטחוני הסמוך. לא תבוצע כל פעולת פיתוח תשתיות או בניה בשטח זה, אלא על פי אישור בכתב מאת נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
18. תנאים למתן היתרי בניה:
 היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לתכנית זו ובתנאים הבאים:
- 18.1 תנאי למתן היתרי בניה למבנים יהיה הסרת מגבלות בנייה סטטוטורית בגין מתקן בטחוני סמוך.
- 18.2 גובה המבנים במגרשים 810-814 לא יעבור את מגבלת הגובה המירבי המותר לבניה כמפורט בסעיף 9 לעיל; מהנדס העיר רשאי לאשר חריגה מהגבהים שבסעיף 9 לעיל רק לאחר קבלת אישור ממשד הביטחון ומנהל התעופה האזרחית.
- 18.3 היתרי בנייה לאזור מגורים א' ("בנה ביתך" בלבד), בנייני ציבור ומסחר, יוצאו ע"פ תכנית בניו ופיתוח שתערך בקנ"מ 1:100 למגורים ובקנ"מ 1:250 לבנייני ציבור ומסחר שיהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.
- 18.4 היתרי בנייה לאזורי מגורים ב', ג' ומגורים מיוחד יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 שתוגש ע"י יוזם תכנית זו ושתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 18.5 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישון ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב בוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

