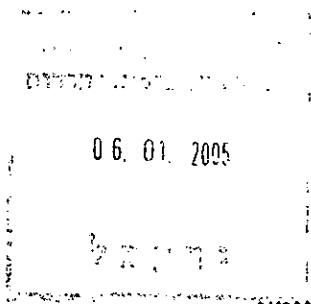


0017R



מבוא

הקשר בין תכנית למקום הוא אחד מתנאי היסוד ליצירה בת קיימא.

זהו מתחם אורכני הנפרש בשולי שלוחות ששורדות אל ערוץ מדברי. הערוץ מהווה ציר לפיתוח פארק המשלב ערכי מדבר ומאפיינים נבטיים לצד הרחוב העירוני המרכזי של הרובע מחד, ודופן מדרון טבעי מאידך.

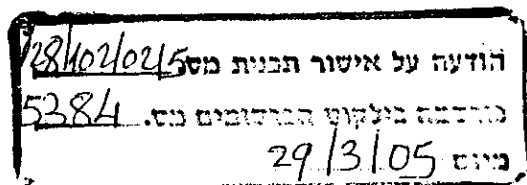
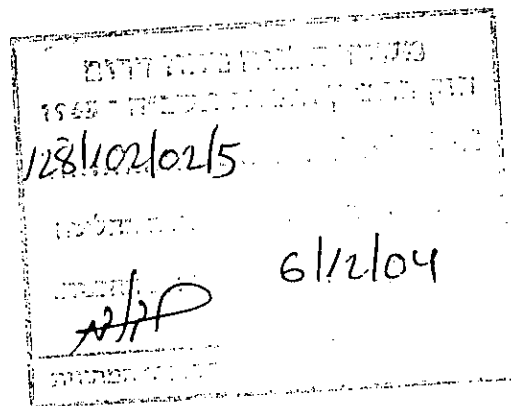
זוהי חטיבת קרקע בשטח של כ-318 דונם, בתוך זה כ-121 ד' פארק, כ-1,088 יח"ד כ-70,000 מ"ר למסחר ומשרדים. מבני ציבור בהתאם לנדרש.

עקרונות התכנון: -

- א. לשמר ולהעצים הדינמיות והשונות המשודרת במתוה מקבצי המגרשים, כפי שנקבעו בתכנית המתאר.
- ב. לבטא הקוים המגדירים כל מקבץ מגרשים ועם זאת לשמור על קשר זורם בין מתחמי; קשר שהוא בחלקו פיסי וגלוי ובחלקו סמוי.
- ג. לאזכר, קיומה במקור של טופוגרפיה של שלוחות וערוצים.
- ד. למשוך ולהביא כל משעול ומעבר אפשריים לרוחב התכנית (מזרח-מערב) עד לפארק.
- ה. לפתח מבנני חצר התוחמים חללים פרטיים לצד ציבוריים ויוצרים בתי אקלים נוחים.
- ו. ליצור רחוב ראשי המדופן בצידו המזרחי בדופן בנויה, מוצקה ופעילה (מסחר + משרדים + מגורים) ופתוח ברובו בצידו השני אל הפארק.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
 חתימה _____



R0017

2000 01 בדצמבר
2001 01 ביולי
2002 פברואר
2002 מאי
2002 אוקטובר
2003 יוני
2004 מרץ
2004 מאי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 128/102/02/5

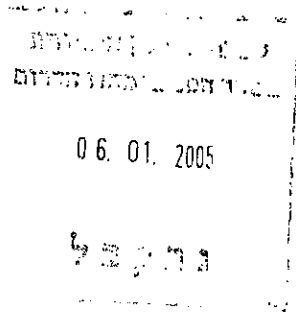
שינוי לתכנית מתאר מס' 77/102/02/5

ולתכנית מפורטת מס' 184/03/5

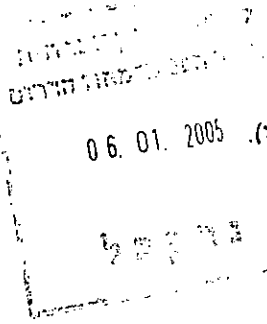
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

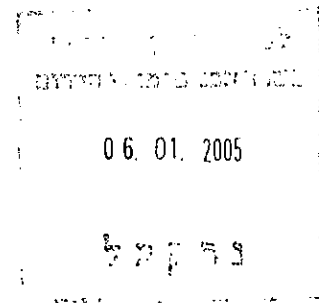
מחוז:	דרום.
נפה:	באר שבע.
מקום:	שכונת רמות ב' – פלח 5 (מרכז הרובע), (איזור תכנון 11 לפי תכנית 77/102/02/5)
גושים:	כתף באר שבע, גוש 6
חלקות:	חלקה 10 (חלק) חלקה 4 (חלק) ספר 508 דף 14 ברישום המקרקעין.
מגיש התכנית:	משרד הבינוי והשיכון.
בעלי הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל.
שטח התכנית:	כ-318 דונם.
עורך התכנית:	אדרי' אלי פירשט משרד א.מזור – א.פירשט – אדריכלים ומתכנני ערים. מגדלי טויוטה (מגדל B) רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443. טלפון: 03-5628022, פקס: 03-5628033.
תאריך:	יוני 2004



1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 128/102/02/5 - שינוי לתכנית מתאר מס' 77/102/02/5 ותכנית מפורטת מס' 184/03/5 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 2.1 **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת את המסמכים שלהלן המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:-
א. 21 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1250 (להלן נספח בינוי).
ד. נספח נופי מנחה לפארק הרובעי בקני"מ 1:1250.
ה. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1250.
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 2.2 **ציונים בתשריט:**
3. **יחס לתכניות אחרות:**
התכנית משנה את תכנית מתאר מס' - 77/102/02/5 ותכנית מפורטת מס' - 184/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
4. **מטרות התכנית:**
הקמת שכונת מגורים כולל מרכז שרותים, מסחר ובנייני ציבור ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. **חלוקה ורישום:**
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6. **הפקעות לצורכי ציבור:**
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
7. **תנאים למתן היתרי הבניה:**
היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:
א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח לביצוע בק.מ. 1:500, על נספחיהם, אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאו היתרי הבניה.
ב. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את המיקום המדוייק של הקולונדה במגרשים 351, 353, 355, 357, 361, 363, 367, 370, 371, 372, 373.
ג. אישור תכניות מפורטות לפתרון ביוב ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
ד. הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות לתמרור לפני מתן היתרי בניה.
ה. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז, ומאושר על פי כל דין.



- ו. תנאי להיתר לאגם מים יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה לאמצעים למניעת מפגעי יתושים/מזיקים מהאגם.
- ז. תנאי להיתר בניה למגרש 352 היושב על דרך מס' 4 הוא שהבקשה להיתר תכלול מיגון דירתי שיבטיח הפסד רעש של לפחות 30Db (A) מקומה א', וקיר פיתוח בגובה של לפחות 3.0 מ' מעל מפלס ציר הדרך שיבנה בגבול המגרש כקיר אטום מאבן.
- ח. תנאי להיתר למסוף אוטובוסים במגרש 372 שההיתר יכלול את המבנה המסחרי לכל גובהו. בהיתר יובטח כי הבינוי יבוצע במלואו ולא בשלבים.



8. הוראות אדריכליות: א. כללי:

תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לאישור הועדה המקומית, תכלולנה הנחיות מפורטות ומשלימות לעיצוב העירוני והאדריכלי של הבנוי והפתוח, בנושאים הבאים:-

- תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים, השטחים הפרטיים הפתוחים ומגרשי החניה בין כל מגרש שיאושר לבניה בפועל לבין המגרשים הסמוכים אליו.
- המשכיות ושילוב ארכיטקטוני יובטחו גם בחזיתות הפונות לשטחים הציבוריים ולרחובות בעלי האופי המסחרי.
- העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה כפוף לחוות דעת חיובית של מהנדס העיר בהתייעצות עם אדריכל התכנית.

ב. גגות:

- ב.1 גגות המבנים יהיו שטוחים. הגגות ירוצפו או יכוסו באגרנט בהיר או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.
- ב.2 תותר בניית חלקי מבנה בעלי גגות משופעים וקמרוניים בשטח, שלא יעלה על 50% מתכסית קומת הקרקע. בחלקים המשופעים והקמרוניים יותר שימוש בפח נחושת או אחר בגוונים טבעי, כחול או ירוק.
- ב.3 שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו. תכניות פיתוח הגגות בקני"מ 1:100, יצורפו לבקשות להיתרי בניה.
- ב.4 שטחי גגות הבניינים יוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות או לדירות תחת הגגות ויובטחו דרכי גישה ישירות מהדירות לגגות. יש ליעד שטחי גג לשימוש משותף של כלל דיירי הבתים.
- ב.5 שטחי גג שאינם משמשים כמרפסות גג יובטחו בהם כיסוי גג עמיד בעל חזות אסתטית וקיים ארוך, עיני ריצוף באריחים, או בשכבת אגרנט בהיר, או ביריעות בעלות אגרנט מוטבע.

6.ב. צינורות מי גשם מגגות המבנים יחוברו למערכת איסוף היקפית לכל הבנין, בכל מגרש. חיבור והפנית מי הגשם האסופים תעשה בתאום עם מהנדס העיר.

ג. מתקנים טכניים:

1.ג. קולטי השמש ודודי המים ישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין או יוסתרו ב-3 צדדים.

2.ג. גובה מתקן קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המירבי המותר בבניין.

3.ג. מערכות מיזוג אויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. אלמנטים המוצאים לחזית ישולבו כחלק אינטגרלי של החזית המעוצבת.

4.ג. לא תותר הרכבת מוגני חלון בקירות הבניינים.

ד. מהלכי מדרגות חוץ:

1.ד. תותר בניית מהלכי מדרגות חיצוניים ופתוחים. מהלכי מדרגות כני"ל, מותר שיבנו במרווחים בין קו הבניין לגבול המגרש ובתוך חצרות פנימיות משותפות.

2.ד. מהלכי מדרגות חוץ כני"ל, מותר שייבנו לגובה קומה אחת בלבד מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.

ה. מרתפים:

1.ה. מפלסים בנויים תת קרקעיים במרבית אורכם בשלוש פאות תוחמות לפחות, כולל אותם החלקים הבולטים מעל פני הקרקע, כתוצאה משיפועים בטופוגרפיה (להלן: מרתף, תת קרקעי).

2.ה. שטחם של מרתפי חניה יכול להגיע עד גבולות המגרש (קו בנין 0). גגות המרתפים החורגים מקונטור הבניה, יכוסו באדמת גן בגובה 70 ס"מ לפחות, או ירוצפו לשימוש הדיירים, הכל בהתאם למפורט בתכנית הפיתוח.

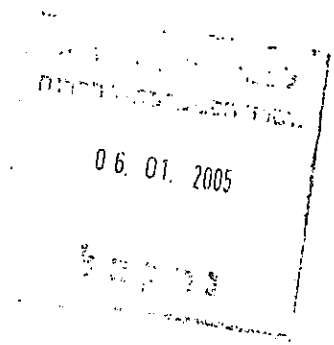
3.ה. גובה כל מרתף נטו לא יעלה על 2.5 מ' באזור מגורים ועל 3.5 מ' באזור מעורב. השטח המחושב לעמדת חניה – כמתחייב מתקן חניה, ועד 5 מ"ר מחסן ליח"ד.

ו. קומת כניסה:

1.ו. קומת הקרקע- מפלס הכניסה לבנין המתחבר לכביש הראשי הגובל במגרש, וגובהו איננו עולה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה בנקודת החיבור.

2.ו. שיעור הפילוש בקומת הכניסה לא יעלה על 20% משטח הקומה.

2.ו. תותר הקמת מעברים מקורים ומפולשים בין חלקי בניינים לחצר הפנימית של המגרש מחוץ לקווי הבניין, כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.



ז. חזיתות וחמרי גמר :

חזיתות המבנים לאורך כביש 5 כוללות קולונדה פנימית או חיצונית בעלת חתך טיפוסי אחיד הכולל גם את קומות המבנה והגג העליונות. לפי תכניות בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

גמר חזיתות המבנים במגרשים הפרושים לצד כביש 5, מס' 351 ו-353, 355 ו-357, 361 ו-363, 367, 370 ו-371, 372, 373, 374, 375 - אבן אופיינית מקומית או שוי"ע טבעית, נסורה

חמרי גמר במגרשים האחרים :

- חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כגון: אבן טבעית נסורה; לבני סיליקט או טיח שליכט צבעוני עמיד בקרינת U.V מסוג וולך של "גזית" "גימורן" או שווה ערך, בהיקף ובפרישה לפי אישור מהנדס העיר.

ח. מרפסות ומצללות זיזיות :

מרפסות זיזיות חורגות מקו בנין קידמי, תותרנה, רק לאורך רחובות אשר רוחבם 15.0 מ' ומעלה כשהן פתוחות מ-3 צדדים ("בלקונים"), בנית המרפסות תהיה בהתאם ובכפוף לתקנות התכנון והבניה לעבודה מצומצמת התשכ"ח 1968 ולתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

ט. מרפסות שמש וחלונות לקליטת שמש :

1.ט במרפסות הפונות לדרום, דרום - מזרח ודרום - מערב, תותר בניית מרפסות שמש מזוגגות לקליטת קרינת חורף. מרפסות שמש כנ"ל יוגשו כחלק מהיתר הבניה ויעוצבו עפ"י הנחיות העיצוב שיצורפו לתכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500. שטח מרפסת השמש, יכלל כשטחי שרות.

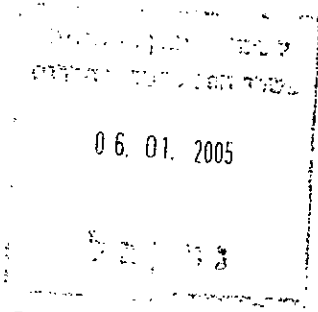
2.ט בחזיתות מזרחיות ומערביות תותר הבלטת חלונות זיזיים (הארקרים) עם פאות מזוגגות, לקליטת קרינת שמש מכיוון דרום.

י. מצללות :

בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות מצללות עשויות עץ או פלדה בתנאי, שיעוצבו עפ"י הנחיות נספחי עיצוב בתכניות הבינוי ופיתוח ויהיו חלק מתנאי ההיתר. בקשות למצללות, שאינן חלק מההיתר המקורי, תוגשנה לבניין שלם. בנית המצללות תהיה בהתאם ובכפוף לתקנות התכנון והבניה לעבודה מצומצמת התשכ"ח 1968 ולתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

יא. צנרת פרטיות לבתים :

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



יא. תאסר התקנת צנרת על קירות חוץ.

יב. שלבי בניה ותוספות בניה:

יב.1 במידה ותבוצע בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

יב.2 היתרים לתוספת בניה יותנו בהתאמה לחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין הקיים.

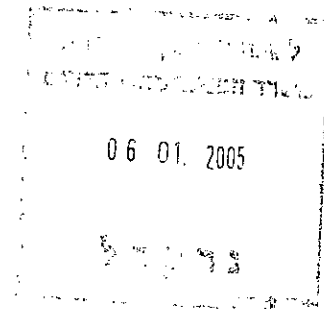
יג. הוראות עיצוביות לחזית מסחרית מיוחדת - קולונדה:

לאורך הציר האורבני החזית מסחרית תלווה למלא אורכה וגובהה בקולונדה. תכנית טיפוסית וחתך אופייני לה ילוו כל תכניות הבינוי המפורטות הכוללות החזית המסחרית המיוחדת. נספח הבינוי כולל חזית וחתך רעיוניים מנחים. תכנית העיצוב המחייבת לקולונדה לכל אורכה, תאושר ע"י מהנדס העיר ובהתייעצות עם אדריכל התכנית, בעת הגשת הבקשה להיתר בניה במגרש הראשון הכולל קולונדה.

- החלל המסחרי, המלווה את הקולונדה יותר בגובה מרבי כולל של 6 מ' נטו ממפלס הכניסה הקובעת. בחלל הקומה המסחרית תותר קומת ביניים, שלא תבוא במניין הקומות.

- הקולונדה בעומק 4 מ' מקו הבנין.

- קו הבניין לקולונדה ולמבנים מעליו יותווה עפ"י המסומן גרפית בתשריט (לא פחות מ-5 מ' לא יותר מ-15 מ').



א. לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 1:100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתכניות הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גובהי גדרות בחזיתות המגרש השונות וכן חומרי הגמר.

ב. אזור טבעי ללא פיתוח - בגבולות המסומנים בתשריט בקו נקודה בתחום הש.צ.פ. הרובעי.

בשטח זה יותרו פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך, וכן שתילה של עצים, טיפול בחורש קיים וכד'.

באזור טבעי ללא פיתוח תיאסר כל בניה, למעט קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, בשטח זה מותר להעביר מערכת תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בשיקום הכולל וכן דרכי גישה וטיפול בתשתיות אלה.

מדרון לשימור - כל תכנון שהוא בשטח הגובל במדרון לשימור חייב להיות מפורט ברמה מקסימלית בשעת הגשת התכניות בבקשה להיתר. כחלק מהבקשה להיתר יפרט מגיש הבקשה את כל הפעולות שהוא ינקוט על חשבונו ובאחריותו במטרה למנוע פגיעה בערכי הטבע הנ"ל.

ג. כל המפורט בסעיף 14 הנחיות לפיתוח מגרשים.

9. הוראות פיתוח נוף:

10. תכליות ושימושים: 10.1 **אזור מגורים מיוחד**, במגרשים 352, 354, 356, 358, 360, 364, 365, 366, 368, 369.
- 10.1.1 באזור מגורים מיוחד ניתן ליעד מקרקעין למגורים בגובה בניה מכסימלי: 8 ק' מעל קומת כניסה.
- 10.1.2 גודל דירה ממוצע בכל מגרש, לא יפחת מ- 80 מ"ר ולא יעלה על 110 מ"ר שטח עיקרי.
- 10.1.3 בדירות הגן חובה לספק מחסנים בתחום קונטור הבניין, וכחלק בלתי נפרד מהדירה.
- 10.2 **אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית**, במגרש 355, 359, 362, 367.
- 10.2.1 שימוש לאחסנה במרתפים הקשור ישירות לעסקים שמעליה. שטחים אלה יכללו בחישוב זכויות הבניה לשטחי שירות.
- 10.2.2 אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית כולל בנינים בבניה רוויה עד 8 ק' כולל קומת קרקע מסחרית. הקומה המסחרית תותר בגובה מירבי של 6 מ' ממפלס ה-0. בחלל הקומה המסחרית תותר גלריה, שלא תבוא במניין הקומות.
- 10.2.3 גודל דירה ממוצע בכל מגרש, לא יפחת מ- 80 מ"ר ולא יעלה על 110 מ"ר שטח עיקרי.
- 10.2.4 בדירות הגן חובה לספק מחסנים בתחום קונטור הבניין, וכחלק בלתי נפרד מהדירה.
- 10.2.5 בחזית מסחרית יותרו שימושים אשר אינם מהווים מטрд לסביבה ולדירות המגורים, כגון: מסחר קימעונאי, בתי קפה, מזנונים, שרתים אישיים ושרתים פיננסיים, משרדים ושרתים עסקיים ובתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה.
- 10.2.6 במגרשים בהם מסומנת קולונדה בתשריט ראה הוראות עיצוביות לחזית מסחרית מיוחדת – קולונדה, סעיף 8 יג'.
- 10.3 **אזור משולב - מגורים מיוחד ומסחר** - במגרשים 353, 357, 361, 363, 370, 371.
- 10.3.1 באזור מגורים משולב ניתן ליעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם:
- דירות מגורים.
 - כל השימושים כמפורט בסעיף 10.1 ו-10.2.
 - אכסון מיוחד, לרבות מעונות סטודנטים. בתכנית זו מעונות סטודנטים – יחידות דיור לסטודנטים בלבד, אשר ינוהלו ויתוחזקו בידי גורם אחד. יח"ד כאמור תהינה מיועדות להשכרה בלבד ולא תיועדה למכירה.

- משרדים ושירותים עסקיים של בעלי מקצועות חופשיים, לשרות יומיומי של תושבי הרובע.
- חנויות לתיקונים נדרשים כגון תיקוני חשמל ורדיו, אופניים, מרפדיה, כריכה, שרברב, מעבדות, מכונים ושירותי משרד ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה ולדירות המגורים ובתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה.

10.3.2 במגרש מס' 353 לא יותר כל שימוש אחר למעט דיור מוגן עבור קשישים אשר ינוהל ע"י גורם אחד לרבות התקנת מונה חשמל ומים אחד לכל שטח הדיור המוגן. הגודל המירבי של יחידת דיור מוגן יהיה 40 מ"ר עיקרי למעט דירה ל"אס/אב הבית" שלא תעלה על 60 מ"ר עיקרי. יובטחו תנאי שוק מתאימים ופונקציות משרתות כגון: מועדון, חדר רופא ואב בית.

10.3.3 במגרשים מס' 357 ו-363 ניתן להתקין ירידות ומעברים להולכי רגל מתחת לדרך מס' 5. ראה סעיף 10.9.4.

מותר לשלב, בבניין או במגרש אחד, תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מטריד אחד למשנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים, כולל דרכי גישה וחניה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

10.3.4 במגרשים בהם מסומנת קולונדה בתשריט ראה הוראות עיצוביות לחזית מסחרית מיוחדת - קולונדה סעיף 8 י"ג.

10.4 אזור מסחרי: במגרשים 375, 374, 373, 372, 351.

10.4.1 באזור זה ניתן ליעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם:

- מסחר, כולל בתי אוכל ומשקה וכנסים.
- מוסדות ציבור ובעלי אופי ציבורי - לתרבות ואמנות מסוג קונסרבטוריום, מוזיאון, סינמטק וכיו"ב.
- מוסדות הקשורים לנופש וספורט.
- במגרש מס' 372 ניתן להכיל תכליות של מסוף אוטובוסים / תחבורה ציבורית. הבינוי במגרש זה יבוצע במלואו. לא תותר פעילות אוטובוסים ללא ביצוע המבנה המסחרי לכל גובהו.
- במגרש מס' 351 ניתן להכיל תכליות של רפואה.
- החניה באזור זה מקורה ובניה.
- במגרשים 374 ו-375 יותר מעבר עילי במיפלס הדרך - כביש מס' 5, מעל דרך שירות הפארק, למלוא תחום חזית המגרש לדרך מס' 5.

למנהל תכנון ולמנהל רישום
משרד התכנון והרישום
06.01.2005

- בחזית מסחרית יותרו שימושים אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ולדירות המגורים, כגון: מסחר קמעונאי, בתי קפה, מזנונים, שרותים אישיים ושרותים פיננסיים, משרדים ושרותים עסקיים.

10.5 שטח לבנייני ציבור: במגרשים 930, 931, 932, 933, 934, 963.

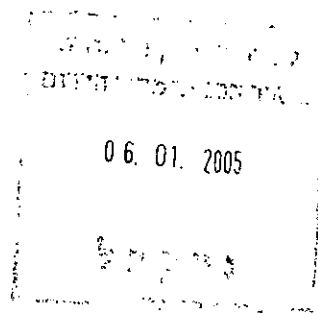
באזור זה ניתן ליעד את הקרקע לשימושים הבאים:

- מבני ציבור לשרות האוכלוסיה, בתחומי - חינוך, תרבות, בריאות, דת, רווחה וכיו"ב, כמו מרכז יום לקשיש, בית כנסת, גני ילדים, מעון ומועדון למבוגרים.
- שירותים הנדסיים.
- שטחים פתוחים, המשרתים את בנייני הציבור.
- הכניסות במגרש 963, הן למבנה והן לחניה, תהיינה מדרך מס' 49 בלבד.

10.6 שטח ציבורי פתוח – במגרשים 551-553, 555-561, 565-566.

10.6.1 בשטח זה ניתן ליעד קרקע לשימושים הבאים:

- שבילים להולכי רגל ומסלולי אופניים, ברוחב המסומן בתשריט.
- גינות ציבוריות ושדרות.
- מתקנים נדרשים בגנים ציבוריים כגון: מתקני משחק לילדים, ריהוט רחוב, מתקני הצללה.



10.6.2 יש לטעת עצים בצפיפות מינימלית של 16 עצים לדונם.

10.7 שטח ציבורי פתוח רובעי – במגרשים 554, 562, 563, 564, 565, 566.

10.7.1 בשטח זה ניתן ליעד קרקע לשימושים הבאים:

- טיילת בנויה.
- גנים ציבוריים ונטיעות.
- מתקני משחק.
- מתקני ספורט ונופש פעיל.
- אגם/מקווה מים לקליטת מי נגר ולשימושי נוי.
- שטחי ספורט מדושאים לשימוש חפשי.
- מסלולי אופניים.
- מסלולי ריצה, צעדה והליכה.
- שבילים להולכי רגל, מעברים וצירים.
- מגדלי תצפית.
- ריהוט גן, בתי שימוש ציבוריים ומקלטים ציבוריים.
- שטחים לשימור וטיפוח.

- מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית.
- דרכים ושטחי חניה - למבקרים, צרכני מסחר ולתפעול, בהתאם לתכנית הפיתוח.

10.7.2 ניתן לקרות קטעים של דרך השירות למטרות מעבר אל מגרשים 374 ו-375. וכן קירוי מגרשי החניה המצטרפים עם הרחבת דרך מס' 5. ראה גם סעי' 10.9.3.

10.7.3 בשטח זה לא ניתן ליעד הקרקע להצבת מתקני ביוב (כגון: תחנות שאיבה וכד').

10.7.4 בפיתוח השצ"פ הרובעי תובטח שמירה על רצועת הנחל כרצועת שצ"פ רציפה מצפון (כביש 4) לדרום (כביש 30).

10.8 איזור טבעי ללא פיתוח - שטח זה מיועד לשימור שיקום וטיפוח נוף.

10.8.1 בשטחים לשימור שיקום וטיפוח נופי תאסר כל בניה, בהתאם למפורט בסעיף פיתוח נוף 9.ב לעיל, למעט:

קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע.

- מערכת תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בשיקום הכולל.
- וכן דרכי גישה וטיפול בתשתיות ובגנים.

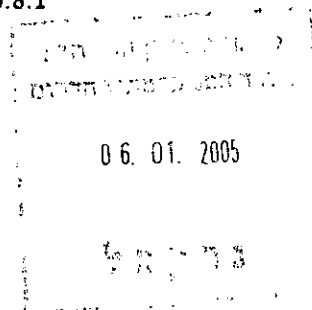
10.8.2 בתחום האזור הטבעי ללא פיתוח בשטח המוגדר מדרון לשימור תאסר כל בניה בהתאם למפורט בסעיף פיתוח נוף 9.ב לעיל.

10.9 דרכים:

10.9.1 תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

10.9.2 בדרכים מס' 471, מס' 431, מס' 51, מס' 52 ומס' 53, לא יותר כיסוי אספלט. דרכים אלה תהיינה מרוצפות לכל רוחבן ואורכן, הכניסה אליהן תהיה באבן שפה מונמכת.

10.9.3 בדרך מס' 5 זכות הדרך מורכבת מ-22 מ' המיועדים למערכת הדרך ועוד 5 מ' לתוספת עתידית של מערכת הסעה להמונים (מסילתית, חשמלית או אחרת). עד לשלב התקנת מערכת ההסעה הנוספת יותרו ברצועה זו מגרשי החניה פתוחים (לא מקורים) במפלס הפארק. עם הרחבת הדרך לצורך מערכת הסעה להמונים יקורו מגרשי החניה לצורך הרחבת הדרך.



10.9.4 **מעבר ציבורי מתחת לדרך** - במקומות המסומנים בתשריט באותיות א'-ה', ממוסגרות, יותקנו מעברים מרוצפים ומוארים להבטיח מעבר נוח מתחת לדרכים אל הפארק ומעבר לצרכני המסחר מהחניה בתחום הפארק (ראה סעיף 10.10.2).

מעבר זה יותאם להוראות ולתקנים למעבר לנכים. סימון המעברים בתשריט מגדיר את תחום הגמישות לאיתור המעבר, שיעשה בתכנית הבינוי והפיתוח. רוחב מעברים א', ג' ו-ד' לא יפחת מ-5 מ' כל אחד, רוחב מעברים ב' ו-ה' לא יפחת מ-30 מ'.

בנוסף לכך ניתן להתקין 2 מעברים נוספים ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' אל מגרשים מס' 357 ו-363, מתחת לדרך מס' 5. מיקומם הסופי יקבע עם הגשת היתר בניה.

חלל רום גובה המעברים לא יפחת מ-3.0 מ', מתחת למערכות צנרת העוברות לצד הכביש. יש לשים לב בעקר לקו הביוב במעבר הדרומי.

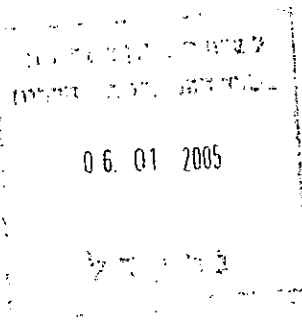
10.10 חניה:

10.10.1 - החניה בתחומי המגרשים תהיה בהתאם לתקן החניה של מתאר באר-שבע ועל פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

- מרבית מקומות החניה יהיו מקורים או במרתפים, בהתאם להנחיות תכנית הפיתוח. תותר הקמת חניונים מקורים - עד 3 קומות תת-קרקעיות ו/או בקומת הקרקע כחלק מפתרון החניה בתחומי המגרש, כולל הכניסות והיציאות.

- לא יותר חיפויים של מגרשי חניה עיליים באספלט. מגרשים שאינם מקורים, ירוצפו באבנים משתלבות או ש.ע., וישולב בהם גינון ועצי צל לפי המפורט בסעיף 14.5.

- מגרשי החניה באזורי המגורים, כולל שיוך חניה, יפורטו כחלק מתכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 שיוגשו לאישור הועדה המקומית.



10.10.2 מקומות החניה הנדרשים לשטחי המסחר הפרוסים לאורך כביש מס' 5, במגרשים מס' 355, 357, 361, 363, 367, 370, 371, יסופקו בחלקם מעברו המערבי של כביש זה כמפורט להלן תוך קיום מעברים לצד המזרחי כמפורט בתשריט;

מס' המגרש	חניות בפארק
355	39
357	40
361	31
363	70
367	43
370	94
371	94

רחבות הפריקה והטעינה ימצאו בתחומי המגרשים.

10.10.3 באזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית ובאזור משולב תובטח הפרדה בין החניון למגורים לחניון למסחר ולמשרדים.

11. זכות מעבר לציבור

במגרשים מס' 351, 353, 355, 357, 359, 361, 363, 367, 370, 371 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

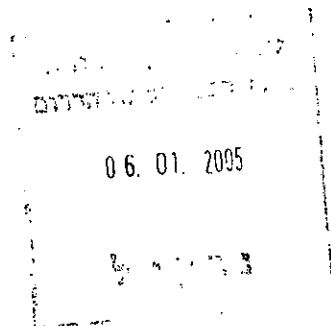
12. טבלת זכויות בניה:

12.1 זכויות הבניה במצב קיים בתחום התכנית לפי תכניות תקפות:

א. תכנית מס' 77/102/02/5.

ב. תכנית מס' 184/03/5.

תכנית מותרות	קוי בנין מזעריים במטרים			אחוז בניה מירבי בכל מירבי הקומות	מס' קומות	מספרי המגרשים הכלולים	ציון בתשריט	מס' איזור סד'
	אחורי	צדדי	קדמי					
6 יחיד לדונם	5	3	כמסומן בתשריט	סה"כ 75% משטח המגרש עד 40% בקומת קרקע	2	354-360	עם כתום קוים אלכסוניים בצבע כתום כהה	מגורים א' מיוחד



12.3 טבלת זכויות הבניה מצב מוצע :

קוי בנין	מס' קומות מירבי		תכנית שטח מירבית (%)	עיקרי-שירות סה"כ (כולל חניה מקורה)	שטחי שרות מירביים לחניה		שטח חניה מקורה (לא כולל עיקרי-שירות סה"כ)	שטח שרות (3)			שטח עיקרי		מס' במגרש יחיד	שטח מגרש/ים בדונם	מגרש מס' יחיד	יעוד קרקע	
	מס' קומות מירבי	מס' קומות הקרקע			מס' מירבי	מס' מירבי		מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מס' יחיד					שטח עיקרי
אחורי	מ"0.0	מ"0.0	6.5%	6,425	מסחר	מגורים	800	-	-	-	800	-	101.153	562	שניפי רבועי		
מ"0.0	מ"0.0	1	1%	5,625	-	-	180	-	-	-	180	-	18.035	563			
לפי המסומן בתשריט ק.ב. למרתמים- גבולות המגרש (0.0 מ')	8	3	40%	7,168	מסחר	מגורים	10,084	1,867	747	7,470	68	4,161	358	4.161	358	מגורים מיוחד	
							10,449	1,935	774	7,740	70	4,288	360	4.288	360		
							13,162	2,437	975	9,750	88	6,502	364	6.502	364		
							7,168	1,327	531	5,210	48	2,949	365	2.949	365		
							9,213	1,706	682	6,825	62	4,445	366	4.445	366		
							11,440	2,118	847	8,475	77	5,776	368	5.776	368		
							7,033	1,687	486	4,860	44	2,822	369	2.822	369		
							5,859	945	1,134	3,780	34 יחיד	2,795	355	2.795	355	אזור מגורים	
							1,953	315	378	1,260	מסחר	מסחר	מסחר	81 יחיד	6,228	359	מגורים מיוחד
							13,829	2,250	2,672	8,907	מסחר	מסחר	מסחר	65 יחיד	5,092	362	עם חזית מסחרית
772	117	187	468	מסחר	מסחר	מסחר	102 יחיד	7,362	367	מסחרית							
11,154	1,799	2,159	7,196	מסחר	מסחר	מסחר	102 יחיד	7,362	367	מסחרית							
587	95	114	379	מסחר	מסחר	מסחר	102 יחיד	7,362	367	מסחרית							
17,431	2,812	3,374	11,246	מסחר	מסחר	מסחר	102 יחיד	7,362	367	מסחרית							
3,975	496	595	1,984	מסחר	מסחר	מסחר	102 יחיד	7,362	367	מסחרית							
																סה"כ יחיד	
																סה"כ יחיד	
																סה"כ יחיד	

06.01.2005

משרד התכנון והבניה

טבלת זכויות הבניה מצב מוצע (המשך):

קוד קרקע	מסי מגרש	שטח מגרשים/שטח בדונם	מסי יחיד במגרש	הקופי בניה מירביים במגרש (במ"ר)						מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%)	מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי			
				שטח עיקרי		שטח שירות (3)		סחי"כ עיקרי-שירות (לא כולל הניה מקורה)	שטחי שירות מירביים להניה								עיקרי-שירות (כולל הניה מקורה)		
מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד			מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד		מס' יחיד	
אזורי לפי המסומן בתשריט (2)	353	5.330	30 יחיד	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר			
			47 יחיד	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
			36	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
			361	4.423	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
			363	5.987	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
			370	4.243	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
			371	4.709	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
			סחי"כ יחיד	246															
			אזורי מסחרי	351	2.067														
				372	4.051														
				373	2.766														
				374	2.041														
				375	2.392														

לפי המסומן בתשריט ק.ב. למתמפס - בבבלות המגרש (0.0 מ')

0.6.01

טבלת זכויות הבניה מצב מוצע (המשך):

קוי בנין	מס' קומות מירבי	תכסית שטח מירבית (%)	חילופי בניה מירבית במגרש (במ"ר)						מס' שטח מגרש/ים בדונם	מס' מגרש	יעוד קרקע		
			מס' קומות מירבי		סה"כ עיקרי+ שירותי שטחי מירבית לחניה	סה"כ שטחי שירותי שטחי מירבית לחניה	סה"כ עיקרי+ שירותי (לא כולל חניה מקורה)	שטח שירות (3)				שטח עיקרי	
			מל	מס' קומות מירבי									
לפי המסומן בתשריט	2	30%	2	1	2,209	-	2,209	356	428	1,425	930	שטח לבנייני ציבור	
				3	581	-	581	94	112	375	0,525		931
				2	1,569	-	1,569	253	304	1,012	1,354		932
				2	1,744	-	1,744	281	338	1,125	1,490		933
				2	3,545	-	3,545	572	686	2,287	3,057		934
				2	10,696	7,500	3,196	515	619	2,062	2,505		963

- (1) אפשרות המרה של 30% ממסחר ומשרדים למגורים.
- (2) קוי הבנין יהיו כנדרש עפ"י המסומן בתשריט. מיקום הקולונדה יהיה בעומק 4 מ' מקו הבנין.
- (3) שטחי שירות כוללים מחסנים (זיהתיים - עד 6 מ"ר לדירה), מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת, מתקנים ומערכות טכניות, מרפסות פתוחות וחדרי יתרת מקומות החניה הנדרשים עבור המסחר במגרשים אלה יסופקו מעברו המערבי של כביש 5 במגרש מס' 562 (ראח 10.10.2).
- (4) יתרת מקומות החניה הנדרשים עבור המסחר במגרשים אלה יסופקו מעברו המערבי של כביש 5 במגרש מס' 562 (ראח 10.10.2).

06.01.2005

13. הנחיות כלליות לתשתיות:

13.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים. לא יינתן היתר בניה לפני אישור תכנית התשתיות ע"י הרשויות המוסמכות.

מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בכדי למנוע פגיעה בשצ"פים.

13.2 חשמל – הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק 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)

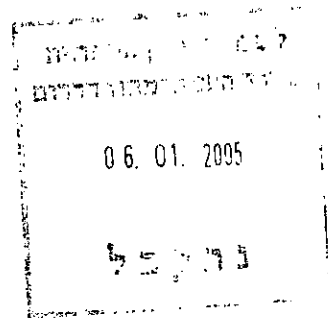
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

13.3 ניקוז ותיעול:

- השתלבות במערכת הניקוז הקיימת והמתוכננת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- תוכן תכנית ניקוז אשר תוגש לאישור רשות הניקוז ותבוצע יחד עם כל התשתיות.
- בשטחים ירוקים ינקטו אמצעים להקטנת נגר והגברת ספיגה.
- מוצאי הניקוז ישולבו עם מובל נחל כובשים.

13.4 מים וביוב:

- אספקת המים תהיה מהרשת העירונית.
- תכניות הביוב יותאמו להנחיות משרד הבריאות ומערכת הביוב המתוכננת תתחבר לרשת הביוב העירונית.
- תכניות הביצוע למערכת המים, הביוב והקולחים יהיו באישור משרד הבריאות.



14. הנחיות לפיתוח מגרשים :

14.1 כחלק מהבקשה להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח הכוללת :

- עצים בוגרים שישולבו בשטחים משותפים: חניה, רחבת כניסה וכד', עפ"י הגדרתם בסעי' 12.3.5 שלהלן.
- מיקום חניות.
- גובה קירות תמך.
- דרוג קירות (אם נדרש).
- מיקום מתקני תברואה.
- חומרי גמר.
- ניקוז שטח המגרש.
- ביסוס וניקוז בהתאם לנספח.
- מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות.
- מיקום מיכלי האשפה, ואופן הסתרתם.
- תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים.
- גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע.
- תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים.

14.2 כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת ע"פ פרטי נספח הפיתוח. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בגמר שונה אך לא נסור או באבן בעיבוד טובה כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות.

בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט.

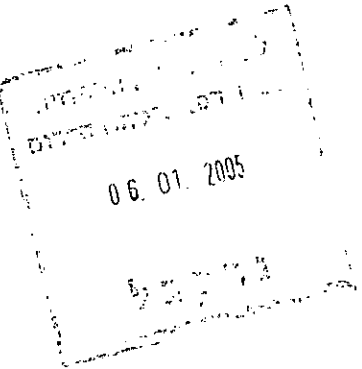
על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה עפ"י פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.

בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון: ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחנייה וכיו"ב.

יש לתכנן את מיקום הארונות בנישות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות, והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.

במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים ובין מגרשים, כולל גדר האבן הבנויה מעליהם לא יעלה על 4.5 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מטר ובמרחק של 1.5 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלה חובת נטיעה בטרסה של עצים בוגרים כל 5 מטר לפחות, כולל השקיה במשך שנה אחת ע"ח מגיש הבקשה להיתר בניה.

בקירות תומכים הפונים לכבישים המתאריים לא יותר שימוש בגדרות מסורגים כלשהן. במגרשים אלה יבנה קיר גדר מאבן בהתאם לגובה הנדרש עפ"י התקן וחוק התכנון והבניה.



14.3 מתקני האשפה יבנו בתוך חדר אשפה, תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש, בהתאם למודגם בתכנית הבינוי. במגרשים בהם יבנו חדרי אשפה מקורים תחול תוספת, של 0.5% בניה לשטחי השרות, על המפורט בטבלת זכויות הבניה.

14.4 בכל תכנית בקשה להיתר עבור בנין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש. כפוף להוראות הבטיחות התקפות.

14.5 חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החנייה שאינם מקורים. העצים ישולבו באיי צמחיה ברוחב 1.5 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין כל 4 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות. העצים יהיו עצים בוגרים לכל הפחות דרג 8 לפי תקן "שוהם".

בכל מגרש באזורי המגורים, חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים על דרג 8 ומעלה לפי תקן "שוהם".

14.6 פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
אצירת הפסולת תבוצע על פי המפורט בתכניות הבינוי על נספחיהן ובאישור היחידה הסביבתית של העירייה.

14.7 סידורים לנכים:

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. תחום מגבלת גובה בניה:

בתחום המסומן בתשריט כתחום מגבלת גובה בניה, אין לעלות על הגבהים כפי שמצוין בתשריט מצב מוצע.

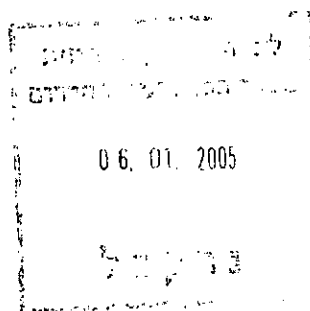
16. הנחיות משרד הבריאות למבני מגורים משולבים במסחר:

א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל תנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.

ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.

ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.



17. רעש:

בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כפי שהתקנות למניעת מפגעים, 1990.

- א. כל מקורות הרעש בשטח התכנית יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992.
- ב. במהלך ביצוע פעולות הבנייה בתחום שטח התכנית, יובטחו כל התנאים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר וציוד בנייה), 1979.
- ג. במקומות תחת כיפת השמיים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש למגורים הסמוכים.

18. עתיקות:

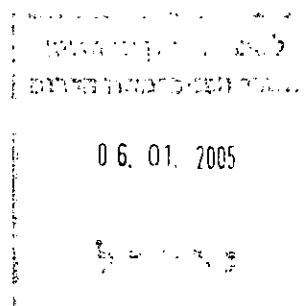
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז.

– אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

19. שלבי ביצוע:

19.1 תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מ-3 שנים מיום אישורה.

19.2 סיום עבודות הפיתוח הכלליות של האתר יחשב כתחילת ביצוע התכנית.



20. חתימות:

מלכה איזקיה
משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום

6.1.05

חתימת היוזם

אדם מזור אלי פירשט
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' יצחק אלון 67, ת"א 67443
טל: 03-5628022, פקס: 03-5628033

חתימת המתכנן

הנני מצהיר כי הנכונות להכניח, כתנאי שווה תהיה
התחייבות זו רלוונטית להכניח את כל המסמכים
הנדרשים לזמן קצר לפני תחילת עבודת האדריכלות
כדי להקנות את זכות היוזם לאדריכל או לאדריכלית או לא
התחייבות כל ענין יציאת המסמכים הנדרשים
התחייבות זו נכונה בתנאי שהמסמכים הנדרשים
יגיעו לידי המוסד המוסמך לפי
הוראות המוסד המוסמך.
אם נעשה או ייעשה על
הסמך בנין השטח הכלול בחכנית, אין כחתימתנו
הוא/יא תהיה חתומה על כל המסמכים הנדרשים
למטרת זו, ואם לא יעשה כן, נא לא להשתמש
במסמכים אלו לטובת כלשהו.
אנו מצהירים כי הנכונות להכניח את כל המסמכים
הנדרשים לזמן קצר לפני תחילת עבודת האדריכלות
כדי להקנות את זכות היוזם לאדריכל או לאדריכלית או לא
התחייבות כל ענין יציאת המסמכים הנדרשים
התחייבות זו נכונה בתנאי שהמסמכים הנדרשים
יגיעו לידי המוסד המוסמך לפי
הוראות המוסד המוסמך.

חתימת בעל הקרקע

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

TAKANON/0017R

06.01.2005

משרד הבינוי והשיכון