

24.08.2003

נתקבל

6-4951
העתיק מש...
24.8.03

דף הסבר

השטח המתוכנן, המכיל כ- 234 דונם, נמצא בין הרחובות שמשון והלוחם היהודי בנאצים על התפר בין שכונות א, ד, ה. ככזה הוא מהווה את עתודת הקרקע האחרונה והחשובה ביותר לשכונת מגורים משמעותית, בליבה של באר-שבע.

התכנית מציעה שכונת מגורים של כ- 2,000 יח"ד ברמה גבוהה במתחם האצטדיון.

השכונה תתאפיין במבנן של רבי קומות המקיפים פארק רחב ידיים כמעין ריאה עירונית ירוקה הכלואה בין הבניינים. הפארק ורצועת השצ"פ המקיפה את הבניינים יתנו תחושה של בניינים טבולים בירק. המעבר מהלובי לפארק יהיה מידי. כדי לרכך את המגע בין הבניינים לפארק יוצרו דרוגים כך שמעל הפארק המעבר מהקרקע למגדל יהיה רך והדרגתי. המבנן המדורג נוצר גם באופן טבעי על שיפולי הגבעה בחלק הצפוני של המתחם. על צומת שמשון ויהודה הלוי המשחררים ימוקם מבנה המשלב משרדים ומסחר אשר ישרת את השכונה והשכונות הצמודות. המבנה מממש את הרעיון של שילוב אזורי תעסוקה בשכונות מגורים.

בין מבנה זה לבין מוסדות ציבור הממוקמים בחלק הצפוני של התכנית נוצר ציר ירוק אשר יקשר את כל חלקי המתחם ומבטא את האופי המתחיל כמישורי ומסתיים כהררי של המתחם.

לפי פרוגרמה הפרוייקט מכיל את הייעודים הבאים:

- כ- 2,000 יח"ד יוקרתיות.
- כ- 3,000 מ"ר עיקרי מסחר.
- כ- 12,000 מ"ר משרדים.
- מרכז ספורט ונופש הכולל מגרשי טניס ומרכז הארחה המכיל 80 חדרי אירוח ושירותים נלווים.
- שני בתי"ס יסודיים אשר יכללו 35 כיתות סה"כ (כולל חטצ"ים).
- 2 צמדים של גני ילדים כשכיתה אחת תשמש לפעוטון.
- מעון יום אחד וטיפת חלב אחת.

הפרוגרמה מסתמכת על סמיכות השכונה לבי"ס מקיף ג' ובתי כנסת קיימים.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ז"ש 4951...
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/8/03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 5831
נורסמה בילקוט הפקסומים מס. 20/8/03
מיום 20/8/03

24.08.2003

נתקבל

החלוקה מוגשת
ת.פ.03

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 114/102/02/5
שינוי לתכניות מס' 189/03/5, 89/102/02/5, 63/102/02/5, 58/102/02/5, 50/102/02/5,
3/136/03/5, 2/136/03/5, 185/03/5

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

- תקנון -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר-שבע - שכונת האצטדיון
גושים, חלקות:	גוש 38020 חלקות 6,17,22 גוש 38021 חלקות 3,6,17 (חלק) 24 גוש 38057 חלקות 17,18,23,24,25
שטח התכנית:	233.765 דונם
בעלי הקרקע:	עיריית באר-שבע, מנהל מקרקעי ישראל.
היוזם:	עיריית באר-שבע
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רמי מרש מס' רישוי 39616) שדי שזר 21 מיקוד 84894 טל. 6270689-08 פקס. 6209126-08
תאריך:	03.06.00
עדכון:	25.09.00
עדכון:	27.11.00
עדכון:	07.02.02
עדכון:	23.07.02
עדכון:	27.10.02
עדכון:	23.02.03

העסק משכר
21.8.03

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 114/102/02/5 , שינוי לתכניות מס' 189/03/5 , 89/102/02/5 , 63/102/02/5 , 58/102/02/5 , 50/102/02/5 , איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. , 3/136/03/5 , 2/136/03/5 , 185/03/5

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים כולל שטחים לבנייני ציבור, למסחר, שטחי ספורט ושטחים פתוחים ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
 - ג. נספח בינוי ופיתוח מנחה בק.מ. 1:1000 .
 - ד. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:1000 .
 - ה. נספח מים וביוב מנחה בק.מ. 1:1000 .
 - ו. נספח אקוסטי מנחה.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 89/102/02/5 , 63/102/02/5 , 58/102/02/5 , 50/102/02/5 , בתחום גבולות תכנית זו. , 3/136/03/5 , 2/136/03/5 , 185/03/5 , 189/03/5

5. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. רשימת תכליות ושימושים

א. אזור מגורים מיוחד מגרשים 1-14 - ישמש למגדלי מגורים.

1. קומת הקרקע תשמש ללובי הכניסה יותרו שימושים נוספים לשימוש דירי הבניין כגון: מחסנים, חדר כושר, פעוטון וכיו"ב.

2. קומה מפולשת - קומה בין קומת הקרקע וקומה א', תשמש במשולב למגורים ופעילויות המתאפשרות בקומת הקרקע (ראה סעיף 1).

3. קומת הגג - תשמש למתקנים טכניים בלבד.

ב. אזור מסחרי - מגרשים מס' 100,101

1) מגרש מס' 100 - ישמש למסחר ומשרדים. במסגרת המסחר יותרו השימושים הבאים: אולמות תצוגה, חנויות, בנקים, מסעדות / בתי-קפה, בתי קולנוע, חנויות מזון מהיר ועוד.

א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.

התקן עשיתי
24.8.03

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

ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.

ד. 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 עם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

2) מגרש מס' 101 - ישמש למסחר כגון: חנויות קמעונאיות, בתי קפה וחנויות מזון מהיר ומשרדים לשרות אותם תכליות בלבד.

ג. שטח לתחנת דלק - מגרש 200 - ישמש כאזור המיועד לתחנת תדלוק דרג ב' בכפוף להוראות תמ"א 18 והנחיות משרד התחבורה לתחנות תדלוק עירוניות.

ד. שטח לבנייני ציבור

מגרשים 51, 52, 55 - ישמשו לבית-ספר יסודי וחט"צ.

פיתוח השטח למבני הציבור יחייב שמירה על הטופוגרפיה הקיימת עליה מתוכננים בתי הספר.

מגרשים 50, 53, 54, 56, 57 - ישמשו לגני ילדים, מועדון נוער, מעון יום, בית כנסת, טיפת חלב או כל מוסד ציבור אחר על פי החלטת ועדה מקומית שמתאים למגרשים בגודל הנתון.

ה. שטח ציבורי פתוח

מגרשים מס' 300-304 - ישמשו לגינון, נטיעות, מתקני משחק, מעבר הלכי רגל, שבילי אופנים, תאורה, מצללות, מזרקות, תשתיות תת קרקעיות. יותרו בשטח זה הקמת מתקנים הנדסיים קטנים כגון: חדרי טרפו ותחנות הסתעפות של בזק עד 40 מ"ר וכן מתקני ספורט פתוחים ע"פ צרכי העירייה. ניתן יהיה באישור ועדה מקומית לאפשר מעבר כלי רכב בהתאם לתכנית פיתוח השצ"פ.

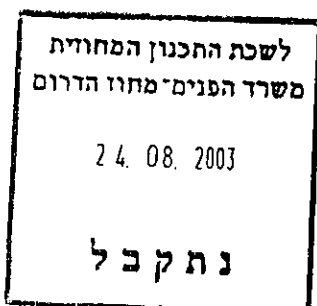
ו. אזור נופש וספורט - מגרש מס' 400

ישמש למתחם המשלב מגרשי טניס פתוחים ומבנים סגורים לשרות המתחם. בשטח המתחם יותר השימושים הבאים: מגרשי טניס פתוחים ומקורים, מרכז הארחה לספורטאים הכולל 80 חדר וכן חדרי להרצאות, חדרי חוגים, חדרי כושר, מלתחות, משרדים לשרות האתר, מזנון וחנויות מסחריות ייעודיות המשרתות את האתר ורווחת המשתמשים בו. בשטחים תת קרקעיים יותרו חניות ומתקנים הנדסיים.

ז. דרכים - ישמש לדרכים, מדרכות, תותר העברת תשתיות על ותת-קרקעיות. תוואי ורוחב הדרכים לפי המסומן בתשריט.

גשר - ישמש במפלס הקרקע לדרך ובמפלס שמעליו ישמש לגשר להלכי רגל

ח. זכות מעבר לציבור - ישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים במפלס הרחוב על רקע הייעוד המצוין בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין. השטחים המסומנים כ " זכות מעבר לציבור " יפותחו ע"י בעלי המגרשים בהתאם להנחיות מהנדס העיר ויתוחזקו ע"י העירייה



העסק משכר
8.8.03

7. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

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

9. חניה - החניה תהייה בתחום המגרשים, כולל חניה לנכים וחניה תפעולית עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע או תקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.

10. א. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה -

מצב קיים לפי תכניות. מס' 63/102/02/5

אזור מסחר נופש וספורט מיוחד

מגרש מס' 8 (5,225 מ"ר)

אחוזי בניה - 50% בקומה, סה"כ 100%.

קווי בניין - קדמי 3 מ', צדדי ואחורי 4 מ'.

מספר קומות - 2 קומות למעט מתקנים הנדסיים.

אזור נופש וספורט מיוחד

מגרש מס' 10 (924 מ"ר)

אחוזי בניה - כפי שהוגדר בתכנית 50/102/02/5 הכל לגבי מגרש מספר 1.

מצב קיים לפי תכניות. מס' 189/03/5

מגרש מס' 1 - היכל ספורט, שטח לבנייני ציבור (6,000 מ"ר)

אחוזי בניה - 150% משטח המגרש, אחוז בניה מקסימלי, בקומת הקרקע 80%.

קווי בניין - 3 מ' מכל הצדדים למעט חזית מסחרית על קו בניין 0.

מספר קומות - עפ"י תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

מגרש מס' 2 - מרכז ספורט עירוני, אזור ספורט. (14,886 מ"ר)

אחוזי בניה - 5% משטח המגרש למבני שרות ועזר בלבד.

קווי בניין - 3 מ' מכל הצדדים או 0 כפי שיקבע בתכנית בינוי.

מספר קומות - קומה אחת בלבד.

מגרש מס' 3 - מרכז טניס אזור ספורט (20,295 מ"ר)

אחוזי בניה - 5% משטח המגרש למבני שרות ומסחר בדומה לפעילות במגרש.

קווי בניין - 3 מ' מכל הצדדים או 0 כפי שיקבע בתכנית בינוי.

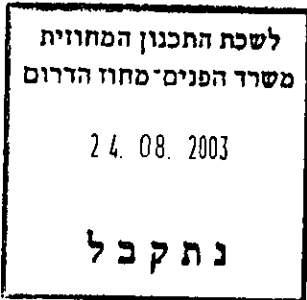
מספר קומות - 2 קומות עפ"י תכנון ועיצוב ארכיטקטוני.

מגרש מס' 6 - אזור מסחרי (21 מ"ר)

אחוזי בניה - 100% משטח המגרש.

קווי בניין - 0.0

מספר קומות - קומה אחת בלבד.



התקן משלוחי
2003-08-24

מצב קיים לפי תכניות. מס' 89/102/02/5

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	% בניה מרביים מעל מפלס הכניסה (1)	מס' קומות	קווי בנין
אזור מסחר נופש וספורט מיוחד	9א	3,548	40% עיקרי, 10% שרות בכל קומה סה"כ 50% בקומה 100% כללי תכסית מרבית 50%	2	לפי תשריט
שטח לבנייני ציבור	11א	859	40% עיקרי, 10% שרות בכל קומה סה"כ 50% בקומה 100% כללי תכסית מרבית 50%	2	לפי תשריט
שטח לבנייני ציבור	1א	5,335	25% עיקרי, 10% שרות בכל קומה סה"כ 35% בקומה 35% כללי תכסית מרבית 35%	1	לפי תשריט

1 - אין בניה מתחת מפלס הכניסה.

מצב קיים לפי תכניות. מס' 50/102/02/5

מגרש מס' 1 - מרכז נופש וספורט מיוחד (30,250 מ"ר)

שטחי בניה לפי פרוגרמה בניינית בנספח מס' 1 לתקנון תכנית 50/102/02/5 מרתפים - תותר הקמת מרתפים שלא יכללו בחישוב שטחי הבניה המותרים במגבלות הבאות: עד 60% מקומת הקרקע למבני עזר בלבד. תפיסת קרקע - 20% משטח המגרש, לא כולל מעברים, מקלטים ומרתף לשימושי עזר. קווי בניין - לכיוון דרך שמשון 5 מ', לכיוון כיכר הכניסה - 0 מ', ביתר גבולות המגרש - 3 מ'. מספר קומות - קומה אחת בלבד.

מגרש מס' 3 אזור ספורט כלל עירוני (87,505 מ"ר)

ע"פ תכנית בינוי

מצב קיים לפי תכניות 185/03/5

שטח לבנייני ציבור.

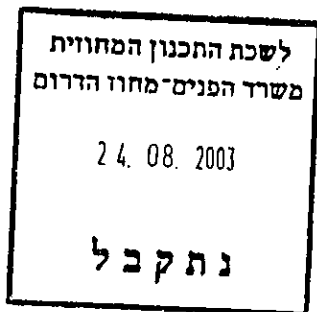
מגרש מס' ד'

גודל השטח ע"פ תשריט חלוקה - 4,783 מ"ר

אחוזי בניה - 40% בקומה.

מספר קומות - 4 סה"כ 160%

קווי בניין - בחזית רחוב בני אור - 5 מ', בחזית רח' מבצע יואב 5 מ', צדדי - 10 מ', אחורי 10 מ'.



10.2. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בנייה - מצב מועד

שם האזור	מגורש מס'	גודל מגורש מניימולי (במ"ר)	מס' יחיד למגורש	מס' קומנות	מס' יחיד	מס' יחיד	היקפי בנייה מרביים ב % ומ"ר			מס' יחיד	שטח עיסקי	שטח שירות	סה"כ שרות + עיסקי	תכנית קרקע מרבית % ב	קווי בניין	
							מגורש	מגורש	מגורש							
אזור מגורים מיוחד	11-3	3,152	104	2 מתחת כניסה + קרקע + מפולשת + 19 + גג (1) (5) (6)	104	200 = 100 בכל מבנה (2)	מגורש	מגורש	מגורש	936	410%	מגורש מכלל הכניסה	90%	710%	45%	מעל מפלס הכניסה לפי המסומן
							מגורש	מגורש	מגורש							
שטח לבנייני ציבור	57-50	5,976	116 = 232 בכל מבנה (4) (3) (2)	3 מתחת כניסה + קרקע + 21 + גג (1) (5) (6)	464	116 = 232 בכל מבנה (4) (3) (2)	מגורש	מגורש	מגורש	600	330%	מגורש מכלל הכניסה	90%	620%	35%	בתשריט. מתחת מפלס כניסה - 0 לכל הכוונים
							מגורש	מגורש	מגורש							
אזור מסחרי	100	7,369	-	2 מתחת לכניסה + 8 מעל הכניסה (6)	-	-	מגורש	מגורש	מגורש	450%	180%	75%	450%	70%	מעל מפלס הכניסה לפי המסומן	
							מגורש	מגורש	מגורש							
תחנת תדלוק	200	2,580	-	2	-	-	מגורש	מגורש	מגורש	90%	-	-	90%	45%	לפי המסומן בתשריט.	
							מגורש	מגורש	מגורש							
אזור נופש וספורט	400	31,583	80 יחיד הארחה	3 תת + חניה תת קרקעית	-	-	מגורש	מגורש	מגורש	35%	5%	10%	40%	20%	מעל מפלס הכניסה לפי המסומן	
							מגורש	מגורש	מגורש							
שטח ציבורי פתוח	304-300	86	-	1 מעל מפלס הכניסה + 1 תת קרקעית	-	-	מגורש	מגורש	מגורש	40%	-	-	40%	40%	לכל הכוונים על ותת קרקעית	
							מגורש	מגורש	מגורש							

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים. מחוז הדרום

24.08.2003

נתקבל

ענת מנשה
2003.8.24

התקן מועד
2003.8.24

הערות לטבלת אזורים שימוש ומגבלות בניה - מוצע:

1. בשתי הקומות העליונות יהיה דילול יחיד באופן שיתבצע דרוג לכיוון הפארק. ו/או לכביש מסי' 4 כדלקמן: בקומה אחת לפני אחרונה - 4, יחיד בקומה אחרונה - 2 יחיד
2. ניתן להקים שני בניינים נפרדים בתחום מגרש - המרחק המינימלי בין הבניינים יקבע ע"י הוועדה המקומית בבקשה להיתר.
3. המגרש יהיה מורכב מ-2 מגדלים מחוברים ביניהם.
4. תתאפשר הפרדת המבנה לשני אגפים בכפוף ולאישור הרשויות המוסמכות (ראה סעיף 6. א).
5. קומת מפולשת תשמש במשולב למגורים ולפעילויות הניתנות בקומת הקרקע. קומת הגג תשמש למתקנים טכניים בלבד.
6. מגבלות הבניה לגובה יהיו כדלקמן:

- א. בנצ 129590/75700 גובה הבניה לא יעלה על 358 מ' מעפה"י במסדרון 21 מ'.
- ב. בנצ 129695/74600 גובה הבניה לא יעלה על 366 מ' מעפה"י במסדרון 21 מ'.
- ג. בנצ 129799/73500 גובה הבניה לא יעלה על 374 מ' מעפה"י במסדרון 20 מ'.
- ד. בנצ 129894/72500 גובה הבניה לא יעלה על 380 מ' מעפה"י במסדרון 19 מ'.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
24.08.2003
נתקבל

11. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי - כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

11.1 חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת 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.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22/33 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'

אין לבנות בניינים 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.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים צבורים פתוחים, עיבודים חקלאים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

11.2 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל **במתחים עליון ועל** תהיה עילית. רשת החשמל **במתחים גבוה ונמוך** כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

ותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך

השטח המצוי
27.8.03

הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות טרנספורמציה הפנימיות, כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל, מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על-ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיקבעו על-ידי חברת החשמל.

בעלי - הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת - קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת הטרנספורמציה הפנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

תוואי הכבלים והצנרת במתח גבוה יתואמו גם עם גורמי חברת החשמל למעבר בשטחים ציבוריים בלבד.

במעברי כבישים כבלי חברת החשמל במתח גבוה ונמוך יעברו בתוך צנרת עמידה בלחץ לפי סטנדרט חברת החשמל לישראל.

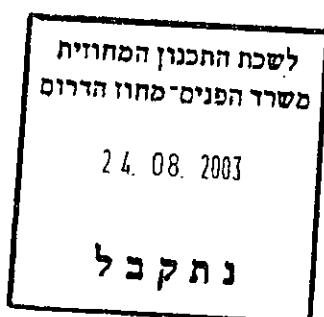
11.3 תשתיות חברת החשמל חל"ב

בבנייה רוויה תוואי כבלי החל"ב יהיו תת קרקעיים עד ריכוזי המונים או מונים בקומות לפי תאום ואישור ע"י גורמי ח"ת.

11.4 מערכות מתח נמוך

1. תשתיות חברת בזק

- א. ייבנו חדרי רח"ק במידות 7.0x4.5 מטר לכל 1000 יח"ד.
- ב. חדר רח"ק יוזן 3x40 אמפר מח"ת עם מונה נפרד בחדר.
- ג. גובה חיפוי צבע וגימור לפי תאום עם גורמי חברת בזק.
- ד. תוואי בזק יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאימים לפי תקן י.ק.ע 13.5 (תקן עובי דופן/ קוטר הצנרת).
- ה. גובי בזק יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברים לגוב.
- ו. בבנייה רוויה יש להכין תשתית תת קרקעית וסיוס בגוב בראש המגרש לאספקת קווי בזק לפי תאום התכנון עם היזם.
- ז. יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון של חבי בזק כיווני הזנה ראשיים וחיבור לתשתיות קיימות.



הנדסה מוטורית
03.8.03

2 תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

- א. תבנה גומחה במידות $2 \times 2 \times 0.5$ עבור ציוד חלוקה לכל 500 יחידות דיור. כחלופה ניתן לבנות מבנה להכלת הציוד.
- ב. יש להזמין חיבור חשמל 1×40 אמפר להזנה במנייה נפרדת מח"ת.
- ג. תוואי הטל"כ יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאימים ומאושרים ע"י גורמי התכנון של חב' הטל"כ.
- ד. גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- ה. בבנייה רוויה יש להכין תשתית תת קרקעית וסיוס בגוב בראש מגרש לאספקת קווי הטל"כ לפי תאום תכנון עם היזם.
- ו. יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון את כיווני ההזנה והחיבור לתשתיות הקיימות.

3 בקרת רמזורים

- א. יש להכין בסמיכות לתוואי תאורת הרחובות צנרת עבור הקמת רמזורים.
- ב. חתך הצנרת, כמות וסיומת יתואמו עם גורמי ההנדסה ברשות.

4 תשתית מע' מחשבים וקריאת מוני מים

- א. צנרת ותשתית תת קרקעית תוכן עבור המערכות בתאום עם גורמי הרשות.
- ב. תשתית המערכות יעברו במקביל לתשתיות חב' בזק וטל"כ.

12 תאורת רחובות

- א. מרחקי העמדה, מיקום העמדה וגובהי העמודים יקבעו במסגרת התכנון ובתאום עם הרשות.
- ב. סוג המנורות, נורות ייקבעו ויתואמו בין גורמי התכנון עם הרשות.
- ג. מרכזיית תאורה תכלול בקרה להדלקות בעוצמות אור משתנות לפי הדרישה של הרשות.
- ד. הדלקות התאורה יהיו אוטומטיות ע"י חישני אור ושעוני שבת, כולל אפשרויות להדלקות ידניות.

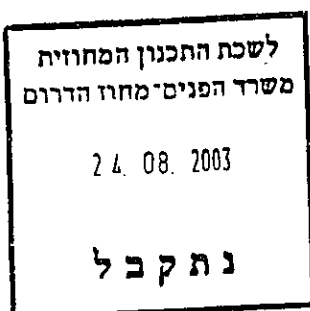
13 תאורת שילוט

- א. מרחקי העמדה, מיקום העמדה וגובהי העמודים יקבעו במסגרת התכנון ובתאום עם הרשות.
- ב. סוג המנורות, נורות ייקבעו ויתואמו בין גורמי התכנון עם הרשות.
- ג. הזנת המערכת תהיה ממערכת תאורת הרחובות.

14. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

15. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.

16. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.



הנדסה קונסטרוקציה
24.8.03

17. הנחיות כלליות לעיצוב

כללי

- א. המבנים יצופו בלוחות אבן נסורה או שיש, ניתן לשלב זכוכית ובטון חשוף באישור מהנדס העיר.
- ב. יינתן דגש לעיצוב "הגג-כחזית חמישית" על פי הנחיית מהנדס העיר.

למגורים

- א. לכל מבנה תהיה אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת.
- ב. קולטי שמש יוסתרו ע"י מבנה מתאים על הגג. הדודים לא יראו.
- ג. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג למעט המוזכר לעיל.
- ד. המזגנים יוסתרו ע"י מסתור מיוחד לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ה. במבנה המסחרי תבנה קומת גג טכנית להסתרת המתקנים הטכניים.
- ו. יותקנו מתקני תאורה שיאירו את המבנים בלילה. תכנית זו תאושר במסגרת בקשה להיתר בניה.

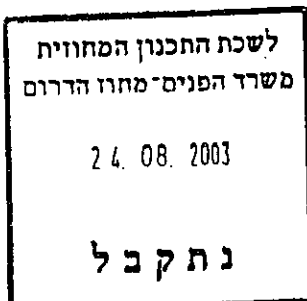
18. הנחיות כלליות לפיתוח

1. קירות תמך

- א. לא יבנו קירות תמך (למעט שכבה) בגובה העולה על 90 ס"מ זאת באזורי הבניה למגורים בגבול מגרש קדמי כלפי בדרך, וגבול מגרש כלפי שבילים, ושטחים לצורכי ציבור (שפ"צ) כולל הפארק. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 90 ס"מ, יבנה קיר תמך עם מדרגה אופקית ברוחב מזרעי של 0.60 מ' נטו, זאת עד לבסיס קיר התמך הנוסף.
- ב. בגבול מגרש אחורי וצדדי תותר בנית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' מהמגרש הסמוך מחופים אבן (כאמור בסעיף 7.א.3) או בטון חשוף, על קיר זה תותר הקמת גדר רשת / סככה עד גובה של 1.40 מעל סף הקיר התומך.
- ג. אין ההוראות לעיל חלות על קירות תמך שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצי"פים ומגרשים שיעודם ציבורי.
- ד. על כל מגרש מוטל בצוע קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות המגרש, ממפלס פני הקרקע הסופיים של המגרש.
- ה. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות תמך.
- ו. גמר הגדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפ"ים יהיה מאבן טבעית קשה מרובעת ומסותתת בסיתות תלתיש בגוון לבן אפור בהיר.
- הבניה תיעשה בשיטת הנדבכים האופקיים. מידות נדבכי האבן לא יקטנו מ- 20 ס"מ אורך או גובה, ומידת הקופינג לא תקטן מ- 8 ס"מ גובה.

2. טיפול בפינוי אשפה

הטיפול ופינוי האשפה במגרשים יהיה עפ"י הנחיות ואישור עיריית באר-שבע, היחידה הסביבתית. מכלי אשפה במידה ויידרשו יותקנו בחצרות ו/או בגומחה המצופה באבן טבעית.



הסדק משרד
24.8.03

19. תנאים להוצאת היתר בניה

א. ככלל לא יוצאו היתרים אלא לאחר אישור מהנדס העיר לתכנית לדרכים ושטח ציבורי פתוח לכל תכנית.

ב. כל היתר בניה יכיל:

1. פרוט מלא של חומרי גימור (כולל גגות) על פי הנחיות מהנדס העיר.
2. עיצוב החזית החמישית (גגות) כולל מסתור דוד וקולטי שמש.
3. מסתור לתליית כביסה.
4. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים.
5. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי תאורה ושילוט.
6. פרטי גדרות וקירות תומכים.
7. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס העיר..
8. תכנית פיתוח למגרש תכלול העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מעלכות תשתית, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בק.מ. 1:100, כולל סימון גבהים מוחלטים. תכנית הפיתוח למגרשים 13,14 תוגש יחדיו ותכלול תכנון מעבר הולכי רגל המסומן בתשריט "כזכות מעבר לציבור" לרבות כל הסידורים הקונסטרוקטיביים ע"מ לאפשר הקמת גשר להולכי רגל.

ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרון. תנאי לאכלוס ראשון היינו ביצועם של כל הסדרי התנועה בהתאם לתכניות המאושרות.

ד. כל מבנה מגורים יחויב בתכנון וביצוע הארה דקורטיבית על פי הנחיות מהנדס העיר.

ה. תוגש תכנית פיתוח לתנועה כללית לאשור הועדה המקומית שתכיל ביו היתר: התווית דרכים, חתכי דרכים (מסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית וחתך תשתיות) שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוסים, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.

ו. היתרי בניה לאזורים מסחריים, למבני ציבור ולמרכז הספורט יינתנו באישור משרד הבריאות.

ז. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

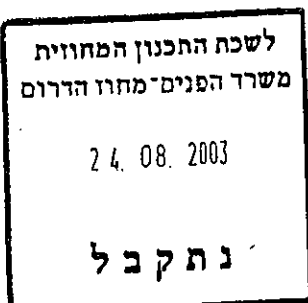
ח. תנאי למתן היתר בניה - הריסת מבנים המיועדים להריסה במצב מוצע של התשריט. פסולת הבניין תיגרס באתר לשימוש לעבודות העפר. הגריסה תבוצע בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה החלפת קו ביוב ראשי קיים ברח' שמשון לקו ביוב בקוטר מינימלי "14".

י. היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל הקרקע יינתן רק לאחר תיאום עם מינהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

יא. היתר בניה במגרשים 51,52 יהיה מותנה בשמירת הטופוגרפיה הקיימת.

יב. היתרי בניה במגרשים המסחריים, בתחנת הדלק ובחניונים תת קרקעיים מותנים בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.



יג. תנאי למתן היתר בניה ראשון של מוסדות חינוך היינו אישור תוכנית הסדרי תנועה הכוללים תחנה להעלאה והורדת תלמידים בתחום המגרש (אישור רשות תמרור) ותנאי לאכלוס ראשון היינו ביצוע בפועל.

יד. תנאי להיתר בניה למגורים במגרשים 1, 4 ו 5 יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך לכך שבמבני המגורים המתוכננים לא צפויה חריגה ממפלס הרעש המרבי מתחבורה, המומלץ על ידי המשרד לאיכות הסביבה. במידה ויהיה צורך בהפחתת רעש למפלס המרבי המומלץ על ידי המשרד לאיכות הסביבה, יטפל מגיש התכנית במעטפת הבניין בהתאם להוראות הנספח האקוסטי.

מגיש התכנית יבצע מדידות רעש בשטח התכנית וינקוט באמצעים כמפורט לעיל גם אם יידרש לכך על ידי המשרד לאיכות הסביבה או על ידי היחידה לאיכות הסביבה. תנאי לאכלוס מבני המגורים במגרשים 1, 4 ו-5 יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך בדבר השלמת ביצוע האמצעים הנ"ל.

20. שלבי התכנית – התכנית תבוצע בשלבים תוך 20 שנים, מיום מתן אישורה.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 24.08.2003
 נתקבל

השטח משוער
 03-8103

21. אישורים

שרשנסקי מרש אדריכלים בע"מ
 שד' שז"ר 21 באר-שבע 84894
 טלפקס 6272427 07-6270689

חתימת המתכנן

אין לנו התנגדות עקרונית להכנת, מתוכם שני תהיה
 כוללת את השטח המיועד להקמת המבנה.
 התחייבנו תמיד לעדכן אתכם על כל שינוי או
 כל זכות ליתום ימינו. ענינו הסכם
 ההכנות כל עוד לא יתקבלו כל
 כותבים מפורט וזאת הן
 בעל זכות בדפוס וזאת הן
 כל הנוהג ועפ"י כל דין.
 למען הסוד ספק יודעו כי יש
 ענינו הסכם בני המשפחה הנ"ל
 עם התכנית המיועד להקמת המבנה
 ויתור על זכויות המיועד להקמת המבנה
 מאתנו על פני זכויות המיועד להקמת המבנה
 איתנו ושמירת לנו טעם הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
 שכן חתימתנו יזרזנו את הליך מתן האישורים.
 מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום
 תאריך: 27.8.03



אבינוג אבטוביטבע

חתימת בעל הקרקע
 עיריית באר-שבע

Handwritten signature

חתימת היוזם