

6 005615

מבוא לתכנית מס' 213/02/11

לשכת התכנון המרחבית
 משרד הפנים - מנהל תכנון הארץ
 17.05.2007
לכביש ת ק 27

הרובע רמות ג' ממוקם בחלק הצפון מזרחי של באר שבע, ונושק ממזרח המשמש כיום ככניסה הצפונית לעיר. הרובע משתרע על-גבי הרכסים של גבעות גורל. הפרשי הגבהים בתחום התכנית מגיע לכ- 120 מ' (מ- +300 מ"ר ועד +425 מ'). הרובע ממשיך את הבניה המתבצעת היום ברמות ב', ומשלים את תפיסת תכנית האב של באר-שבע. מתוכננות בו כ- 16,210 יחידות דיור, מרכז רובעי, מבני ציבור שכונתיים ושטחים ירוקים.

הרובע מחולק לשמונה אתרים המתפרסים על הרכסים, ומקיפים פארק עירוני גדול, המכיל בתוכו גם אתר ארכיאולוגי חשוב. המרכז הרובעי המוצע ממוקם ב"לב" הרובע, אליו מתנקזים הרחובות המסחריים של אתרי המגורים.

שכונות המגורים מתוכננות על-פי תפיסה אורבנית קלאסית, הכוללת רשת רחובות שיוצרים קבוצות מגורים מסוגים שונים. בנוסף ליצירת ההירארכיה במערכת התנועה, מהווים הכבישים גם רחובות עירוניים מבונים, הכוללים מגורים ומסחר, ומקשרים בין מבני הציבור והשטחים הירוקים. בתכנון הרובע מיושמים עקרונות ריסון התנועה, המבטיחים בטיחות מירבית להולך הרגל ולרכב.

הרובע כולל סוגי מגורים שונים: בניה שטוחה וצפופה, בניה עירונית רוויה, מבני חצר, בתי רחוב עם מסחר ובניה מדורגת. כל סוגי המגורים מרכיבים את רחובות הרובע השונים, תוך מתן תשומת לב לנושאי הבניה המדברית והאקלים המקומי.

לאורך הרחובות הראשיים מתוכננות שדרות ירוקות, היוצרות קשר מוצל בין חלקי הרובע. בתוך השכונות מוצעת מערכת ירוקה, הכוללת גם פיתוח ושימור של הוואדיות, וכן טיפול ברכסים הבולטים בשטח ובשימורם.

בתכנון מערכת התנועה של הרובע נעשה שימוש במערכת להסעת המונים של הרכבת הקלה, המשולבת בתוך זכויות הדרך. תכנית זו מהווה חלק מתכנית כוללת לרכבת הקלה בצפון-העיר.

האתרים השונים המרכיבים את הרובע מתוכננים ע"י אדריכלים שונים, המיישמים את העקרונות הכלליים של התכנית. דגש רב ניתן לקשר בין האתרים ולחיבורם.

לתכנית נספחי תשתיות, המציעים מיקום בריכות מים, מערכת ביוב וניקוז, וכן הנחיות מפורטות לגבי איסוף מי הנגר העילי, הן במגרשים הפרטיים והן בתחום הציבורי.

משרד הפנים ממוזן לר"מ
 חוק התכנון והבניה ונשי"ח 1965
 אישור תכנית מס' 213/02/11
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה המליטה
 מיום 29.05.07
 מנהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 213/02/11
 כורטיבה בילקוט הפרסומים מס' _____

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
ומרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מתאר מס. 213/02/11 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מס. 77/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס. 66/102/02/5
ולתכנית מפורטת מס. 202/03/5

הוראות התכנית

נפה:	באר שבע
מקום:	רמות ג'-באר שבע
שטח התכנית:	כ- 7892 דונם
המבקש:	מנהל מקרקעי ישראל
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	קורין יחיאל אדריכלים בע"מ
תאריך:	22.06.06
	דרך בן-צבי 1, באר שבע
	דרך בן-צבי 1, באר שבע
	רח' הפרסה 2, רמת גן

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 213/02/11 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים
 שינוי לתכנית מתאר מס' 77/102/02/5
 לתכנית מתאר מס' 66/102/02/5
 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 202/03/5.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 11 דפי הוראות בכתב אלה (להלן: "הוראות התכנית")
 ב. התשריט ערוך בק.מ. 1:5000 (להלן: "התשריט").
 נספחים: נספח מס' 1: נספח ניקוז מנחה כולל תשריט מצורף
 נספח מס' 2: נספח שלד מנחה כולל הנחיות מנחות לאזורי מיתון תנועה

3. ציונים בתכנית:

לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא

4. גושים וחלקות:

גוש: 100215\1
 חלקי חלקה: 2
 גוש: 100216\1
 חלקי חלקות: 1,2
 גוש: 100228\1
 חלקי חלקות: 6,7
 אזור כתף ב"ש-לא מוסדר:
 גוש: 4
 חלקי חלקות: 4,5
 גוש: 5
 חלקי חלקה: 1
 גוש: 6
 חלקות: 2,6
 חלקי חלקות: 1,4,5
 גוש: 7
 חלקי חלקה: 3
 גוש: 8
 חלקי חלקות: 5,6

5. מטרת התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל 16,210 יח"ד, מבני ציבור מסחר ותיירות ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות לכל אחד ממתחמי הרובע כמפורט להלן:
- 5.1 קביעת יעודי קרקע עקרוניים לאזור מגורים, לבניני ציבור כלל עירוניים, לאזור משולב מגורים, מסחר ותיירות, לדרכים, למסילות ברזל, לאזור משולב מסילות ברזל ודרך, לשטח לתכנון בעתיד, ליער נטע אדם קיים ומוצע עפ"י תמ"א 22, ליער נטע אדם יער פארק, לשצ"פ אינטנסיבי, לשצ"פ אקסטנסיבי, למתקנים הנדסיים, לרצועה לתכנון מסילה על גבי שטח חקלאי, ליער נטע אדם ושצ"פ, למסופי תחבורה ולשטח חקלאי.
 - 5.2 קביעת הוראות בניה עקרוניות הכוללות צפיפות מירבית למגורים בכל אחד ממתחמי הרובע, גובה קומות, עקרונות בינוי וכן הגדרת ואדיות ורכסים לשימור ופיתוח נופי.
 - 5.3 קביעת הנחיות בנושאי איכות הסביבה וערכי טבע ונוף.
 - 5.4 קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות בדבר מיתון תנועה, בניה משמרת מים, הוראות בדבר מפגעי רעש.
 - 5.5 התווית דרכים ראשיות חדשות.
 - 5.6 התכנית מהווה איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים במסגרת שטח המסומן בתשריט.

6. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתמ"מ 14/4, ומהווה שינוי לתכנית מתאר 77/102/02/5 וכן לתכנית מפורטת מס' 202/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
 התכנית תהווה שינוי להוראות תכנית מס' 66/102/02/5 עפ"י השינויים המפורטים בסעיף 7 להלן, במועד אישורה של חלופה בהתאם למפורט בסעיף 7.2.

7. אמצעים להפחתת סיכונים מאירועי חו"מס:

- 7.1. תנאי לאישורן של תכניות מפורטות והוצאת היתרי בניה במתחמים: A, B, E, H, D, G-
 יהיה ביצוע מטלות והטמעת הוראות בדבר מגבלות ואמצעים כדלקמן:
- 7.1.1. הצבה בפועל של תמרור מס. ד-10 האוסר ביצוע עקיפה ע"י משאיות בצומת גורל ובצומת הדרכים הראשיות מס. 60 עם 40.
- 7.1.2. הצבה בפועל של נגררת "חומרים מנטרלים" בכאר-שבע, באתר שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 7.1.3. הוראות התכניות המפורטות כאמור יכללו הנחיות בדבר:
- 7.1.3.1. הצבת עמדות כיבוי לאורך דרך מס. 40, לרבות סימונם בתשריט בתיאום עם מע"צ ואיגוד ערים לכיבוי אש. כן יקבע כי ביצוע עמדות כאמור יהיה בד בבד עם ביצוע תשתיות המים השכונתיות וההווה תנאי להוצאת היתרים לבניית מבנים בתחום התכניות.
- 7.1.3.2. התקנת תאורת דרכים לאורך דרך ראשית מס. 40 כתנאי להוצאת היתרי בניה למבנים בתחום התכניות המפורטות.
- 7.1.3.3. ביצוע בפועל של תאורה כאמור בצמתים של דרך ראשית מס. 40 עם דרכים מקומיות מס. 4 ו-14, יהיה תנאי לפתיחתן לתנועה.

7.2. חלופות:

תנאי לביטול של המגבלות והאמצעים כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, יהא אישורה של תוכנית הכוללת דרך חלופית למעבר רעלים (חומ"ס) ע"י הועדה המחוזית לאחר קבלת אישור משרדי התחבורה ואיכות הסביבה לסקר תחבורתי בטיחותי והיבטי חומרים מסוכנים.
 עם אישורה של תכנית כאמור, יתבטל קו הבנין של 150 מ' מציר דרך מס. 40 ויותר ליעד שטחים לבניה ולהוציא היתרים לפי קו בנין של 75 מ' מציר הדרך. כפוף לשיקול דעת והחלטה של הועדה המחוזית לאחר שמיעת עמדת מע"צ והמשרד לאיכות הסביבה, וכן אישור קו הבנין לפי הוראות תמ"א 3.

8. הנחיות להכנת תכניות מפורטות:

- 8.1. הצפיפות הממוצעת נטו למגורים בכלל שטח התכנית תהיה של 7 יח"ד לדונם. בכפוף לצפיפות ממוצעת זו, הצפיפות בכל אחד מהמתחמים לא תפחת מ-6 יח"ד לדונם נטו.

- 8.2 התכניות המפורטות אשר תוגשנה מכוחה של תכנית זו תכלולנה הוראות נופיות בהתאם לתכנית השלד שהוצגה לוועדה, ותיבחן אפשרות להרחבת הרצועה הירוקה בהמשך לנחל הכובשים.
- 8.3 תכניות מפורטות יוגשו לכל מתחם תכנון בשלמותו בהתאם לגבולות המסומנים בתשרי ויקבעו תכליות, שמושים, הנחיות וזכויות בניה מפורטות, הוראות לעיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן היתרי בניה. לתכניות המפורטות יצורפו נספחי בינוי שיכללו חתכים לאורך ולרוחב, וכן ינתנו הוראות שיבטיחו בנייה מותאמת ככל האפשר לקווי הגובה הקיימים, לרבות הנחיות שהיקף עבודות העפר יהיה קטן ככל האפשר, הנחיות לאיזון מירבי בין מילוי לחפירה, חיוב בליווי נופי בזמן הביצוע וכד'.
- 8.4 תכנית מפורטת תתייחס לנושא איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים בתחומי השטחים המסומנים בתשרי כ"שטח איחוד וחלוקת מגרשים מחדש".
- 8.5 שינויים במיקומן ותוואיהן של הדרכים וכן של גבולות המתחמים לתכנון מפורט בהתאמה לצירי הדרכים המפורטים בתכנית לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- 8.6 תשתיות ביוב וניקוז:
- 8.6.1 תכנון ופיתוח תשתיות: התכניות המפורטות יתנו הוצאת היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה בהשלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע הפיתוח והבנייה.
- 8.6.2 תכנון ופיתוח מערכת ניקוז: תכניות מפורטות תכלולנה פתרון למערכת הניקוז ותבאנה אותן לאישור רשויות הניקוז טרם הוצאת היתרי בנייה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע הפיתוח והבנייה.
- 8.7 תכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר סידורי החניה בגבולות המגרשים, בכפוף לתקן חניה של תכנית מתאר לבאר שבע ובאישור נציג משרד התחבורה.
- 8.8 תכניות מפורטות למתחמים תכלולנה הוראות לפינוי פסולת בניין משטח התכנית לאתרים מורשים.
- 8.9 בכל תכנית מפורטת יעוגן סעיף בהוראות התכנית כדלקמן: הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון. התכניות המפורטות תכלולנה הוראות בדבר מיתון תנועה.
- 8.10 תכניות מפורטות למתחמים ייעדו שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים לשצ"פ פיסגה, ואדיות לשימור ושדרות עירוניות, ויבטיחו פיתוחם בד בבד עם פיתוח המגורים.
- 8.11 בתכניות המפורטות יקבעו הוראות להקמת תחנות מעבר בין אמצעי תחבורה ציבורית של רכבת קלה ואוטובוסים.
- 8.12 תכניות מפורטות למתחמים תכלולנה הוראות בדבר מניעת מפגעי רעש ותחבורה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 8.13 תכניות מפורטות יכללו הוראות לבניה משמרת מים ועקרונות בניה מותאמת אקלים.
- 8.14 התכניות המפורטות יכללו סימון ריכוזי האירוסים להעתקה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- 8.15 המתחמים הגובלים עם מתחם P יתוכננו באופן שחזיתות המבנים יופנו למתחם זה ובזיקה אליו ובתכניות המפורטות למתחמים יכללו הנחיות לעניין זה לרבות מניעת פגיעה בשטח מתחם P בזמן עבודות הבניה.

8.16 איכות הסביבה

- 8.16.1 פסולת יבשה
התכניות המפורטות למתחם יכללו הנחיות למערך איסוף וסילוק פסולת יבשה משטח התכנית. הנחיות אלה יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית, וישולבו בתכנית המפורטת.
- 8.16.2 עבודות עפר
התכניות המפורטות למתחם יכללו פתרון לעודפי העפר שיווצרו במשך עבודות התשתית והבנייה, וסילוקן לאזורים המיועדים לבניה בתחום התכנית או מחוצה לה. גבול הדיקור יאושר בתכנית להיתר בנייה.
- 8.16.3 רעש
דיון להפקדת התכניות למתחמי המגורים יתקיים לאחר קבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה למסמך אקוסטי שיערך בתיאום עימו ויכלול הוראות לטיפול ולמניעת מפגעי רעש. ההוראות יכללו בעדיפות ראשונה הנחיות לשמירת מרחקים בין מבנים רגישים לכבישים ולמסילת הברזל, בעדיפות שניה בניית חיץ אקוסטי בסמוך לכבישים ולמסילה ורק בעדיפות שלישית מיגון דירתי.
- 8.16.4 ערכי טבע ונוף
א. אתרים - התכניות המפורטות למתחם תשמרנה אזורים בעלי ערכי טבע ונוף:
 - יער נטע אדם קיים עפ"י תמ"א 22
 - אתרים ארכיאולוגיים-כאשר השטח הינו שטח עתיקות מוכרז יעשה תיאום עם רשות העתיקות.
 - רכסים וואדיות לפי המסומן בתכנית
תעשנה כל הפעולות הדרושות למניעת פגיעה באתרים אלו לפני תחילת עבודות העפר לרבות בניית קיר ניקיון להגנת האתרים.
כל בינוי ועבודות בשטח זה תותרנה בהכנת תכניות מפורטות.
- ב. מערומי אדמת חישוף - התכנית המפורטת תציב איתור לערום אדמת חישוף בה יעשה שימוש לאחר גמר פיתוח השטח
- ג. בתחום שבו עשוי להימצא האירוס השחום כמסומן בתשריט, התנאי לפיתוח השטח יהיה העברת פקעות האירוס השחום לתחום הפארק הארכיאולוגי בתאום עם רשות שמורות הטבע ורשות העתיקות.
- 8.17 ניקוז
תכנית הניקוז והסדרת נחלים ראשיים כולל גשרים מעבירי מים ומוצאי ניקוז מהשכונה יוגשו לבדיקה ואישור לקראת תכנון מפורט ברשות הניקוז ובנציבות המים.
- 8.18 הגבלות בנייה-קרני תקשורת
יש לקבל הנחיות משרד הביטחון למגבלות בנייה בגין קרני תקשורת.

9. תכליות ושימושים:**9.1. אזור מגורים:**

- 9.1.1 גובה מרבי של מבני המגורים יהיה 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. תתאפשרנה בניית קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה בשל אילוצי טופוגרפיה. כמו כן תתאפשר בנייה גבוהה עד 8 קומות נקודתית מעל מפלס הכניסה הקובעת, לציון מוקדים או נקודות התמצאות באתרים. תותר בניית קומות שלא למגורים מתחת למפלס הכניסה. מספר הקומות יקבע בתכניות המפורטות.
- 9.1.2 הצפיפות באזור התכנון תהיה כמצוין בסעיף 8.1.
- 9.1.3 במתחמי התכנון יאותרו מוסדות הציבור השונים. איתור ופירוט המוסדות, גודלם וייעודם יקבעו בתכנית מפורטת. בנין ציבור יוגבל לגובה של 3 קומות מעל לכניסה.
- 9.1.4 באזורי מגורים יותרו שימושים מסחריים ברמה שכונתית, מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים דרכים ותשתיות.
- 9.1.5 באזורי מגורים א' יותר ייעוד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בניין.
- באזורי מגורים ב' וג' יותרו שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שימוקמו בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת מבחוץ, באזורים שיפורטו בתכניות המפורטות.

9.2. אזור משולב מגורים מסחר ותיירות:

- 9.2.1 התכליות המותרות יהיו מגורים, מגורים מיוחדים לקשישים, מסחר, אכסניה, משרדים, מרפאות, שירותים עירוניים וציבוריים, מרכז קהילתי, מלונאות, ומסוף תחבורה.
- 9.2.2 תכנון מפורט של אזור זה יהיה חלק מתכנית מפורטת של מתחמים A ו-E. גבול האזור עם אזור המגורים במתחם E ייקבע בתכנית המפורטת של מתחם E.
- 9.2.3 במרכז תותר בנייה עד 8 קומות, הן למסחר והן למגורים. תותר בניית קומות שלא למגורים מתחת למפלס הכניסה. מספר הקומות יקבע בתכניות המפורטות.

9.3. שצ"פ פיסיקה

הפסגות יפותחו כאתרי שצ"פ לתצפית ונופש, ויקבעו במסגרת התכניות המפורטות. בשטחים אלה יותרו הקמת מתקנים למשחק וכן אלמנטי פיתוח, פרגולות, ספסלים וחניות המשמשות את האתרים.

9.4. שדירה עירונית

השטח המסומן עפ"י הסימון בתשריט לאורך הדרכים העורקיות יפותח כשדרה עירונית ירוקה. בשטח זה יותרו הקמת מתקני פיתוח, פרגולות, ספסלים וכו'. רוחבה המינימלי של השדרה יהיה 5 מ'. רוחבה ומיקומה ייקבע במסגרת התכניות המפורטות של מתחמי התכנון.

9.5. ואדיות לשימור

השטחים המסומנים עפ"י הסימון בתשריט יהיו שטחים ירוקים בוואדיות קיימים. שטח זה יפותח בהתאמה מירבית לטופוגרפיה הטבעית ויאומצו בו עקרונות לאצירת מי נגר עליו. בשטח יותרו הקמת מתקני פיתוח, פרגולות, ספסלים מבני טרנספורמציה וכו'.

9.6 שטחי יער

9.6.1 יער נטע אדם קיים, יער נטע אדם מוצע, יער פארק מוצע – לפי הוראות תמ"א/22: בשטחי יער אלו יחולו הוראות תמ"א/22.
 בשטחי היער שמיקומם מערבית למסילת הברזל יחולו הוראות תת"ל/3, 9/4 א' בנוסף להוראות תמ"א/22.

9.6.2 יער נטע אדם משולב עם פארק ארכיאולוגי:
 בשטח זה תותר הוצאת היתרי בניה מכוחה של תכנית זו לביצוע עבודות בניה ופיתוח בקשר עם השימושים המפורטים להלן למעט הקמת מבנים מקורים כלשהם, וזאת בהתאם ובכפוף לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. השימושים המותרים יהיו כדלקמן: פריצת דרכים, עבודות ניקוז ושימור קרקע, פיתוח נופי, נטיעות (עצי מחט רחבי עלים), שילוט לרבות שילוט להוקרה והנצחה, ריהוט יער, מצפורים, חפירות ארכיאולוגיות, חניונים וכיוצא בזה. כן יותר השימוש בשטח ליצירת פארק עירוני ופארק ארכיאולוגי. תכנון וביצוע דרך מס' 11 יהיו בנוסף בהתאם ובכפוף לתכנית נופית שתאושר ע"י קק"ל.

9.7 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי:

- 9.7.1 תכליות המותרות: גנים, שדרות, חניות, מתקנים הנדסיים, פרגולות ומתקני גן.
 9.7.2 הוראות התכניות המפורטות לשכונות המגורים הגובלות בשצ"פ האקסטנסיבי יבטיחו שמירה על השצ"פ למניעת פגיעה בשטח בזמן עבודות הבניה.

9.8 אזור חקלאי:

השטח מיועד לעיבוד חקלאי. לא תותר כל בניה.

9.9 שטח לבנייני ציבור כלל-עירוניים:

התכליות המותרות יהיו מבני ציבור, תחנות טרנספורמציה, חניות וכו', ותחולנה עליהם הוראות תכנית המתאר של באר שבע. הוראות לתכנון מפורט יוכנו במסגרת תכניות מפורטות למתחם. במגרשים הכלל עירוניים תותר הקמת מסוף התחבורה ציבורית זמני. המסוף יוקם באישור הרשויות כולל משרד התחבורה. לאחר שיבנה מסוף התחבורה הקבוע באזור יפורק מסוף התחבורה הזמני ויפונה לחלוטין.

9.10 דרכים:

9.10.1 דרכים ארציות
 כמשמעותן בתכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א/3. בדרך מס. 40 קו הבנין יהיה 150 מ' בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 7.1 לעיל, וצמצומו ל-75 מ' יהיה בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 לעיל, הכול בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.10.2 דרכים מקומיות
 מקומן של הדרכים ורוחביהן, יקבעו לפי המסומן בתשריט, מערכת דרכים מקומיות ייקבעו בתכניות מפורטות. בתכנית המפורטת תישמר האפשרות לשילוב מסלולים לרכבי אופניים, ולרכבת קלה ברחובות העורקים. לא תותר התחברות של דרכים מקומיות לדרך ארצית מס' 40. חציה של דרכים מקומיות תבוצע בגישור או במינהור.

9.10.3. ברצועת הדרכים העורקיות מס' 13 ו-14, תותר העברת קווי תשתית בצמוד לגבולות הרצועה בלבד באופן שתובטח האפשרות להקים רכבת קלה לאורך ציר הדרכים.

9.10.4. לא יותר חיבור ישיר למגורים מהדרכים הכלולות בתכנית זו. חיבור לשטחים ציבוריים הגובלים בדרכים כאמור יותר רק באמצעות דרכי שירות.

9.10.5. בתכניות המפורטות יכללו הנחיות להקמת תחנות מעבר בין אמצעי התח"צ (רכבת קלה ואוטובוסים).

9.10.6. בתכנון המפורט יישמרו שבילים עבור מסלולי אופניים בדרכים, שצ"פים או שטחים ציבוריים אחרים, בהתאם להנחיה העקרונית בנספח מס. 2. התכנון יעשה בהתאם להנחיות משרד התחבורה המתאימות, באלמנטים הנופיים המתאימים, וידאג להמשכיות אפשרית מעבר לגבולות התכנית.

9.11. אזור משולב מסילת ברזל ודרך

השטח המסומן עפ"י הסימון בתשריט יהווה אזור משולב מסילת ברזל ודרך. תהיה בו הפרדה מפלסית בין הדרך למסילה.

9.12. שטח למסילת ברזל

שטח זה מיועד למסילות ברזל ולהקמת מסופי נוסעים. על שטח זה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית למסילות רכבת, לפי תמ"א/23. מפגשי מסילת ברזל עם הדרכים יהיו דו מפלסיים. תכניות מפורטות למסילה יכנון ע"י רכבת ישראל. בתחום שבין קצה רצועת המסילה וקו הבנין (אזור מגבלות בניה ופיתוח), תיאסר בניה למעט דרך כמסומן בתשריט ולמעט עבודות בהתאם לסעיף 7.2.2 להוראות תת"ל/3, 9/4 א'.

9.13. שטח רצועה לתכנון מסילה

השימושים וההגבלות המותרים ברצועת שטח זו יהיו בהתאם לתמ"א 23.

9.14. שטח למתקנים הנדסיים:

בשטח זה תותר הקמת בריכות מים, חניות, פיתוח נופי, למעט מתקני ביוב. במגרש מספר 3 הצמוד למתחם P ילוו היתרי הבניה ע"י מתכנן נוף, תוך צמצום הפגיעה בשצ"פ בעת עבודות הבניה.

קווי בנין	גובה מרבי מותר ממפלסי פיתוח מתוכנן (מטרים)	היקפי בניה מירביים במגרש (%)			שטח מגרש מזערי (דונם)	מס' מגרש	ייעוד קרקע	
		סה"כ עיקרי+ שירות	שטח שירות	שטח עיקרי				
ק צ א	עפ"י המסומן בתשריט	15	45%	5%	40%	3.0	1	מתקנים הנדסיים
		15	45%	5%	40%	3.0	2	
		15	45%	5%	40%	3.0	3	

למגרשים מס' 1, 2 ו-3 של שטח למתקנים הנדסיים היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו וליתר שטחי התכנית יוגשו תכניות מפורטות כאמור בסעיף 8 לעיל.

9.15. שטח למעבר קווי חשמל

שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב 150 מ', מיועדים למעבר קווי חשמל ראשיים במתח על 400 ק"ו ובמתח עליון 161 ק"ו, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים עם ציון הרוחב.

מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גיבון, שמורת נוף, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים וכיו"ב, הכול בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמתה.

9.16. שטחים לתכנון בעתיד

לא יותר לייעד את השטח בתכנית ו/או להתיר בניה כלשהיא טרם ביצוע האמור בסעיף 7.2 לעיל. השטח יישאר במצבו הטבעי ללא בינוי, וכל שימוש חורג בו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

10. הוראות כלליות לתשתיות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, המתקנים ההנדסיים וסילוק האשפה. לא ינתן 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. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, אלא אם צוין אחרת.

10.1. הוראות בינוי ופיתוח-הנחיות חברת חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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, היתרים אלו יינתנו רק ברצועה בין הרכבת לשכונה המערבית.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	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		20 מ'
(הקיים או המוצע)		
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'
(קיים או מוצע)		

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 דרום.

10.2. 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.

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.

11. אתר ארכיאולוגי:

- 11.1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר ארכיאולוגי תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 11.2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 11.3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1987 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 11.4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר עבודות בנייה / פיתוח בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה זאת במידה ונתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

12. חניות:

חניות באזורים השונים ימוקמו בתחומי המגרשים על פי תקן חנייה בתכנית מתאר באר שבע, שיהיה בתוקף בעת אישור תכניות מפורטות למתחם.

13. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסמכת הועדה המחוזית.

14. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תיעשה ע"פ סימן ז' לפרק י"ג לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. תאריכי ושלבי הביצוע:

- א. תחילת ביצוע התכנית יעשה עד שנת 2012.
- ב. פיתוח השטחים הירוקים יעשה במקביל לתהליכי הפיתוח והבנייה של שטחי המגורים הגובלים בהם.

