

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 30.10.2012
הוראות התוכנית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 222/03/5

שם תוכנית: נווה מנחם ב' (נחל עשן) - פלח 1

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז הדרום</p> <p>הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: <u>2.9.12</u></p> <p>לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>5.11.12 תאריך</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו ממוקמת בגבולה הצפון מערבי של העיר באר שבע ובצמידות לשכונת נווה מנחם אי הקיימת. שכונת נווה מנחם בי כוללת שני פלחים עם פארק מרכזי היושב על תוואי ערוץ נחל קיים ומשמש כאמצעי לקישור וחיבור הפלחים. בית ספר יסודי גובל עם הפרק ומשרת את שתי הפלחים של השכונה. תכנית זו מתייחסת לפלח 1 הממוקם בצד הצפוני של הפארק. התכנית באה לשנות תכנית אשר שילבה בניה רוויה ובניית צמודי קרקע בתכנית המציע בניה צמודת קרקע בלבד וזו על מנת לתת מענה לביקוש הרב למגורי צמודים קרקע ולאור מעבר בסיסי צה"ל לדרום. שטח התכנית הוא 850.449 דונם והיא כוללת 632 יחידות דיור צמודי קרקע. בין השצ"פים המוצעים, בין 2 מתוכם שהם מרכזיים ורכזו מרכזי פעילות הכוללים: מעון יום, גני ילדים, בית כנסת ומגרש דורבי.

בפלח מתקיימות 4 טיפולוגיות של מגרשי בנה ביתך :

- א. בנה ביתך נורמטיבי
- ב. בנה ביתך עם קן בנין 0 לרחוב.
- ג. בנה ביתך עם יחידה למשרד בשטח של עד 50 מ"ר וקו בנין 0 לרחוב לפי המסומן בתשריט (מגורים עם הנחיות מיוחדות).
- ד. בניה מאורגנת בצמוד לכביש 40 ולדרך שמשון.

התכנית כוללת 449 יחידות בנה ביתך נורמטיביות, 82 יחידות בנה ביתך עם קו בנין 0, 29 יחידות בנה ביתך עם משרד (מגורים עם הוראות מיוחדות) וקו בנין 0 ו- 72 יחידות בבניה מאורגנת. (מקצבי מגורים צמודי קרקע).

שטחם של מרבית המגרשים נע בין 460 מ"ר ל-500 מ"ר. במטרה לשלב את היתרונות של בניית יחידות בנה ביתך עם יצירת רקמה אורבאנית מגוונת, התכנית מציעה אפיונים שונים:

- א. מגורים במבנים אורבאניים
- ב. מגורים סביב רחובות משולבים.
- ג. בניה מאורגנת לאורך צירי התנועה הראשיים.

התכנית כוללת הסדרה של נחל כובשים בגבול הצפון מערבי של השכונה. התכנית כוללת קו אספקת מים לשכונה דרך קו מים המחבר בריכות אגירת מים הממוקמות בגבעה הנמצאת צפון מזרחית לשכונה. התכנית תכלול מערכת ניקוז טבעית של ואדיות ותיצור שטחים ציבוריים פתוחים שיפותחו כלימנים מעוצבים בשטח ירוק פתוח היוצרים רצף ירוק על שכונתי הקושר את שני המתחמים הצפוני והדרומי לשכונה אחת.

במסגרת התכנית נגרעו כ-233 דונם של "יער נטע אדם", שמאושר בתמ"א 22.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

	1. זיהוי וסיווג התוכנית
--	--------------------------------

	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נווה מנחם ב' (נחל עשן) – פלח 1		
	מספר התוכנית	
222/03/5		
		1.2 שטח התוכנית
850.449 דונם		
	שלב	1.3 מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף		
	מספר מהדורה בשלב	
1		
	תאריך עדכון המהדורה	
29.10.2012		
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
תוכנית מפורטת		
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
כן		
ועדה מחוזית		
	לפי סעיף בחוק	
לייר		
	היתרים או הרשאות	
תכניות שמהן אפשר להוציא היתרים.		
	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה.		
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
לייר		

1.5 מקום התוכנית		
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		באר שבע
		קואורדינטה X
		קואורדינטה Y
		176500
		576000
1.5.2	תיאור מקום	השטח הכלול בתכנית נמצא בשוליים הצפון מערביים של העיר באר שבע, בצמוד לשכונת נווה מנחם א', צפונית לנחל עשן.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית
		באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות
		חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה
		באר שבע
		ישוב
		באר שבע
		שכונה
		נווה מנחם ב' - פלח 1
		רחוב
		בצפון מזרח - כביש שמשון - נחל כובשים ,
		בדרום מזרח - כביש 40 , בדרום מערב - נחל עשן , בצפון מערב - נחל כובשים
		מספר בית
		ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית.

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100612	מוסדר	כל הגוש	2-87	-
100613	מוסדר	כל הגוש	2-174	-
100614	מוסדר	כל הגוש	2-29	-
100615	מוסדר	חלק מהגוש	9, 7, 2-4	14, 13, 10, 8, 6, 5
100616	מוסדר	חלק מהגוש	59	64, 63, 60, 46, 45
100622	מוסדר	כל הגוש	2-41	42
100215/1	מוסדר	חלק מהגוש	-	92
לא מוסדר				חלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 22	כפיפות	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו	לי"ר	1/11/95
תמ"א 34/ב/3	כפיפות	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו	לי"ר	19/6/203
תמ"א 35	כפיפות	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו	4467	27/11/05
תמ"מ 23/14/4	כפיפות	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו	לי"ר	22/07/2008
111/02/11	שינוי	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו	4019	22/06/92
204/02/11	שינוי	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו	5144	19/9/2002
75/במ/5	שינוי	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו	3953	12/12/1991
172/102/02/5	שינוי	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו		14/10/2010
207/03/11	שינוי	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו	5172	6/4/2003
206/03/11	שינוי	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו	5224	14/9/2003
105/ני/5	כפיפות	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים על פי תכנית זו		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וד"ל	פטר סובל	04.11.2012	לי"ר	24	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וד"ל	פטר סובל	04.11.2012	1	לי"ר	1:2500, 1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	וד"ל	עמרי אזמונוב יעקב כהן תכנון סביבה ונוף	04.11.2012	1	לי"ר	1:1250	מנחה	בינוי ופיתוח
	וד"ל	נגב-הנדסה אזרחית	04.11.2012	3	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח מים וביוב
	וד"ל	ד.א.ל הנדסה בע"מ	04.11.2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח תנוחה
	וד"ל	ד.א.ל הנדסה בע"מ	04.11.2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח חתכים לאורך
	וד"ל	"אמאב" תנועה והנדסה	04.11.2012	2	לי"ר	1:1000, 1:2500	מנחה	נספח תנועה והיררכיית כבישים
	וד"ל	אפרו – שרותי הנדסה בע"מ	04.11.2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח חשמל
	וד"ל	קבוצת תהל הנדסה	04.11.2012	1	43	1:2500	מנחה	נספח ניקוז
	וד"ל	משרד הבינוי והשיכון	09.02.2012	לי"ר	1	לי"ר	מנחה	נספח פרוגרמה
	וד"ל	מדבא	04.11.2012	1	לי"ר	1:2500	מחייב	נספח תאי שטח טבלת שטחים
	וד"ל	גיאופרוספקט	2012 אפריל	לי"ר	18	לי"ר	מנחה	נספח סיכונים סייסמיים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	משרד הבינוי והשיכון	לי"ר	קרית הממשלה באר שבע	08-6263607	050-6247073		irinan@moch.gov.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	משרד הבינוי והשיכון	לי"ר	קרית הממשלה באר שבע	08-6263607	050-6247073		irinan@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		קרית הממשלה באר שבע	08-6264333		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	12704177	10556	לי"ר	לי"ר	הרב מלצר 8, רחובות	08-9470470	054-4451167	08-9319306	pszobel@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	005981295	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	-	הברזל 3 ת"א	03-6485999	050-3875028	03-6487272	medva@medva.co.il
מתכנן תנועה	מהנדס	308919588		אמאב תחכורה	לי"ר	יד חרוצים 4 ירושלים	02-6726992	054-4910172	02-6726995	amav@amav.net
מתכנן פיתוח	אדריכל נוף	023059546	00111617	עמרי אזמונו י. כהן תכנון סביבה ונוף	לי"ר	ת.ד. 14593 ת"א	03-6391087	054-7527311	03-6391088	Yacov_cohen@bezeqint.net
מתכנן כבישים	מהנדס	027866979	107551	ד.א.ל הנדסה בע"מ	513608307	יגאל אלון 55 ת"א	03-6366444	050-7571644	03-6366440	eranl@del.co.il
מתכנן חשמל	מהנדס	012304044	637608	אפרו	לי"ר	הגת 2, משרד 112 באר שבע	08-6237676	054-4641959	08-6273418	apro@bezeqint.net
מתכנן מים וביוט	מהנדס	016835902	0170170	נגב-הנדסה אזרחית		רח' יעקב אבינו 6/2 באר שבע	08-6498565	052-2701515	08-6498530	tomay@netvision.net.il
מתכנת הידרולוגיה	מהנדסת	01275970	36798	תהל	לי"ר	דרך מנחם בגין 154 ת"א	03-6924508	054-7724759	03-6924407	Gabbai-c@tahal.com
סיכונים סייסימיים				גיאופרוספקט	לי"ר	ת.ד. 3720, ירושלים	02-6789358		02-6781351	doron@gco-prospect.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
יחידה בנויה בגודל מירבי של 50 מ"ר. השימושים המותרים הם לבעלי מקצועות חופשיים בלבד וכאלה שאינם מהווים מטרד סביבתי כגון: ריחות, רעש, אספקה וכדומה. היחידה תהייה עם חיבור פנימי ליחידת המגורים.	יחידת עבודה / תעסוקה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים צמודת קרקע נווה מנחם ב' פלח 1.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הפחתת יחידות מ – 2,982 ל – 632 יחידות (הגדלת יחידות מגורים א' מ-240 ל- 332 יחידות וביטול 2742 יחידות דיור מסוגים שונים).
2. שינויים ביעודי הקרקע.
3. התווית דרכים חדשות.
4. קביעת גודל מגרש מזערי למגורים שמותרת עליו בנייה.
5. קביעת שימושים מותרים בכל יעודי הקרקע.
6. קביעת הנחיות מיוחדות לבתי המגורים.
7. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 850.449

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר מ"ר	מצב מאושר מ"ר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
	302.751		+210,857	91,894	מ"ר	מגורים א'
	632		+392	240	מס' יחיד	
	0		-48,150	48,150	מ"ר	מגורים ב'
	0		-700	700	מס' יחיד	
	0		-13,830	13,830	מ"ר	מגורים ג'
	0		-141	141	מס' יחיד	
	0		-129,613	129,613	מ"ר	מגורים מיוחדים
	0		-1901	1901	מס' יחיד	
	1.076		-87.204	88,280	מ"ר	מבני ציבור
	14.275		+14.275	-	מ"ר	מבני ציבור לחינוך

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		4500-4000	עתיקות	001-119 122-533 601-610 648-676	מגורים אי
			דרך לביטול	900,901	מבנים ומוסדות ציבור
			רצועת השפעה של הנחל	920,921,922,923	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		3001-3003-3004-1006-1046	עצים לשימור	5000	מתקנים הנדסיים
		3003-3004-1000-1514-1546	עצים להעתקה	6500-6503	שטח ציבורי פתוח
			עצים לעקירה	3001-3004	שטח פתוח
				4500-4501	פארק/גן ציבורי
				1000-1047	דרך מאושרת
				1500-1552	דרך מוצעת
				800-818	דרך משולבת
				701-725	שביל
				4000	רצועת תשתיות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
35.60	302.751	מגורים א'	10.8	91.894	אזור מגורים א'	
0.13	1.076	מבני ומוסדות ציבור	5.7	48.150	אזור מגורים ב'	
1.68	14.275	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך חינוך (בי"ס יסודי)	1.6	13.830	אזור מגורים ג'	
1.04	8.833	מתקנים הנדסיים	15.2	129.613	מגורים מיוחד	
15.41	131.046	שטח פתוח	3.0	25.753	מגורים	
4.70	40.004	שטח ציבורי פתוח	10.4	88.280	שטח לבנייני ציבור	
9.75	82.882	פארק/ גן ציבורי	0.3	2.300	שטח למתקנים הנדסיים	
16.30	138.636	דרך מאושרת	26.6	224.865	דרך מאושרת	
9.41	80.024	דרך מוצעת	9.0	76.334	פארק נחל כובשים	
3.58	30.476	דרך משולבת	1.3	11.089	אזור חקלאי	
0.58	4.971	שביל	0.6	5.045	שביל להולכי רגל	
1.82	15.475	רצועת תשתיות	0.5	4.397	אזור מסחרי	
			11.5	98.139	שטח ציבורי פתוח	
			1.3	11.432	דרך משולבת	
			1.9	16.384	יער נטע אדם מוצע	
			0.3	2.944	שצ"פ לטיפול נופי בואדיות	
100.0	850.449	סה"כ	100.0	850.449	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א' תאי שטח : 1-119, 122-533,648-676,601-610	
4.1.1 שימושים	
א.	מגורים צמודי קרקע
ב.	מקבצי מגורים צמודי קרקע
ג.	מגורים עם הוראות מיוחדות (יחידת תעסוקה לבעלי מקצוע המתגוררים בשכונה – יותרו שימושים למקצועות חפשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש, ריח . ליחידת התעסוקה יש חובה ליצור חיבור פנימי לשאר הבית).
4.1.2 הוראות	
א.	מס' קומות תותר בניה של עד 2 קומות בגובה מירבי עד 7.5 מ' עד פני הבטון של הגג העליון . המדידה תהייה ממפלס ה-0.00 הקובע לבנין .
ב.	מרתף תותר בניית מרתף עד 80 מ"ר בבתים צמודי קרקע ובבתים עם הוראות מיוחדות ועד 60 מ"ר במקבצי מגורים צמודי קרקע) בתוך הקונטור של קומת הקרקע .
ג.	חניה בכל יחידה תותר חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה. שטח זה מיועד לחניה בלבד. 1. רוחב החניה בחזית הפונה לרחוב לא יעלה על 3 מטר 2. קרוי החניה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינימלי כדי לאפשר ניקוזו. הקרוי יהיה נסתר בתוך מסגרת היקפית שלא תעלה על 30 ס"מ. בתוך המסגרת היקפית ניתן גם לבנות גג מבטון . 3. עיצוב ומיקום הסככה יותאם לחזית המגרש ויהיה על פי פרט סטנדרטי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן כתנאי להוצאת התרי בנייה. 4. לא יותר ניקוז קרוי הגג לכיוון המגרשים השכנים. 5. קו בנין קדמי של החניה יהיה 1.0 מ', קו בנין צידי יהיה 0. 6. יש חובה לבנות 2 חניות מקורות.
ד.	מחסן בכל יחידת דיור ניתן לבנות מחסן אחד, בשטח של עד 8 מ"ר על פי הדרישות הבאות: א. מחסן נפרד מהבית- יבנה צמוד לקו המגרש הצידי בהמשך לחנייה או במרחק מקסימלי של 1.5 מ' ממנה, או בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. לא תותר הקמת מחסנים בקו בנין 0.0 לכיוון שצ"פ או שטח ציבורי אחר. קו הבנין לכיוון שצ"פ ו/או שטח ציבורי אחר. ב. במחסנים שיבנו בקו בנין צדדי או אחורי, 0.0 מ' לא יותר ניקוז הגג לכיוון המגרשים השכנים. המחסן יהיה בנוי מחומרי הגמר של המבנה העיקרי ובאישור מהנדס העיר ג. מחסן צמוד לבית- ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה העיקרי. ד. גובה מחסן נפרד מהבית לא יעלה על 2.20 מ' נטו. הכניסה למחסן תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. חריגה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת לתכנית לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.
ה.	גגות לא תותר בניית גגות רעפים או מרזבים גלויים.

ו.	מתקנים טכניים	<p>- קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>- גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המירבי של הבנין.</p> <p>- מערכת מיזוג האוויר תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. יחידות מיזוג האוויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו על ידי מסתורים בהתאם לעיצוב המבנה.</p> <p>- לא תותר התקנת מזגני חלון על קירות המבנה.</p>
ז.	גדרות	<p>הגדרות תיבנינה בחיפוי אבן, ע"פ פרט סטנדרטי שיאושר בתכנית הפיתוח שתוגש כתנאי להוצאת היתר בניה. גובה מכסימלי של קיר גדר לא יעלה על 1.10 מ' של החצר של המגרש ולא יותר מ-2.10 מ' ממפלס הרחוב.</p>
ח.	חומרי גמר	<p>חומר גמר קירות חיצוניים: טיח צבעוני שלא יפחת מ-70% משטח מעטפת המבנה בגוונים שיתואמו עם מהנדס העיר. ביתר מעטפת המבנה ניתן להשתמש בחומר אחר בתאום עם מהנדס העיר. לא יותר חיפוי קרמיקה.</p>
ט.	חזיתות	<p>תכנון החזיתות הקדמיות של מגרשי המגורים תהיה תוך התייחסות והפנייה לכוונן של הדרכים הראשיות.</p>
י.	קו בנין 0	<p>כל חזית שבקו בנין 0, לרבות גדרות, תהיה חובה לצפות באבן כורכרית לפי חוברת פרטי פיתוח שתוגש כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>במגרשים אלו חובה לבנות בקו בנין 0 לא פחות מ-4 מ"א של חזית הבית.</p> <p>יותר לפתוח חלונות בקיר שבקו בנין 0, אבל לא יותר פתיחת חלונות או תריסים כלפי חוץ (כלפי הרחוב).</p> <p>גדרות הגינה הגובלות עם הרחוב יהיו חלק אינטגרלי מחזית הבית שבקו בנין 0. תותר פתיחת פתחים בגדר. הפתחים יבוצעו כאשר המפלס הותחתון נמצא לא פחות מ-40 ס"מ ממפלס המדרפה ומסתיימת בלא פחות מ-30 ס"מ מהקצה העליון של הגדר. הקומה עליונה של הבית שבקו בנין 0 תהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו בנין 0. גובה הבית בקו בנין 0 לא יעלה על 4.5 מ', כולל כרכובים. המדידה תהיה מ-0.0 הקובע של הבית מותר להוסיף מעקה קל לגג זה.</p>
יא.	מגורים עם הוראות מיוחדות	<p>במגרשים למגורים עם הוראות מיוחדות (כמסומן בתשריט) יותר לבנות יחידה לעבודה.</p> <p>יחידת העבודה תהיה ממוקמת בקו בנין 0. מכביש מס' 3 או כביש אחר שיחידת העבודה בקו בנין 0, תחוייב כניסה רק להולכי רגל כרוחב של לא יותר מ-1.5 מ'.</p> <p>הכניסה והחניה ליחידת תהיה מהכביש מצידו השני של הבית לפי תשריט.</p> <p>גודל מקסימלי של אזור העבודה יהיה 50 מ"ר, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי ועם חיבור פנימי לשאר הבית.</p> <p>יותר שימושים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: ריחות, רעש על פי אישור הועדה המקומית.</p>
יב.	מקבצים צמודי קרקע	<p>במגרשים המיועדים למקבצי מגורים צמודי קרקע בהם מותר לבנות יותר מבית אחד למגרש, למעט בתים בעלי קירות משותפים, המרווח המזערי בין 2 בתים לא יפחת מ-5.4 מ'. לא תותר כל בניה בתחום המרווח המזערי למעט מחסנים וחניות מקורות. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>
יג.	הנחיות לפיתוח	<p>הנחיות לפיתוח יהיו כפי שמפורט בתכנית הפיתוח הכוללת של הפלח. (ראה סעיף 6.1) תכנית הפיתוח יתייחס להיבטים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תשתיות, הגומחות ומתקני פינוי אשפה ישולבו בגדרות ובקירות התמך של המגרשים 2. מיכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים ו/או בתקנים מיוחדים 3. גמר הקירות והגדרות הפונים לדרכים ולשבילים ולשצ"פים יהיו לפי פרט המחייב בתוכנית הבינוי והפיתוח.

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור תאי שטח : 900,901	
4.2.1	שימושים
א.	תותר בנית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצרכי דת, תרבות, בריאות, מנהל וספורט. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה. מערכות תשתית תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א.	היתרי בניה
	תנאי למתן היתרי בניה למגרשים אלו יהיה הגשת תכנית בנוי ופיתוח בקנה מידה 1:100 שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבנינים, צורתם, גבהם, פתוח השטח ופתרון חניה מתקנים טכניים וכ"י. הכל כנדרש ע"י מהנדס העיר.
ב.	גובה הבנינים
	גובה מבני הציבור לא יעלה על 2 קומות.
ג.	גובה קומה
	לא יעלה על 4 מ' ברוטו. גובה הבנין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין. מעל לקומה העליונה תותר בנית קומה טכנית למערכות. שטח הקומה הטכנית לא יעלה על 25% משטח הגג. גובה מירבי לבנין ציבור יהיה 14 מ' ברוטו כולל קומה טכנית. גובה מירבי לפי טבלת זכויות והוראות בנייה. הגבהים מדודים ממפלס ה-0.00 הקובע לבנין עד פני בטון הגג העליון.
ד.	גגות
	כל הגגות יהיו גגות שטוחים - יותרו גגות משופעים באישור מהנדס העיר אך לא תותר בניית גגות רעפים. לא יותרו צינורות מי גשם גלויים.
ה.	מתקנים טכניים
	א. קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. ב. גוב קולטי השמש לא יכלה על 1.5 מ' מהרום המירבי של הבנין. ג. מערכת מיזוג האויר תהייה חלק מהבקשה להיתר בניה. יחידות מיזוג האויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו על ידי מסתורים בהתאם לעיצוב המבנה. ד. לא תותר התקנת מזגני חלון על קירות המבנה.
ו.	דרכים וחניות
	במגרשים שיייעודם "גן ילדים" או "בית כנסת", תתוכנן חניה בתחומי המגרש או ברחוב הציבורי הצמוד לו, לפי תקן חניה התקף בזמן הגשת היתר הבניה.

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך תאי שטח : 920,921,922,923	
4.3.1	שימושים
א.	תותר בנית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצרכי דת, תרבות, בריאות, מנהל וספורט. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה. מערכות תשתית תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א.	היתרי בניה
	תנאי למתן היתרי בניה למגרשים אלו יהיה הגשת תכנית בנוי ופיתוח בקנה מידה 1:100 שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבנינים, צורתם, גבהם, פתוח השטח ופתרון חניה מתקנים טכניים וכ"י. הכל כנדרש ע"י מהנדס העיר.
ב.	גובה הבנינים
	גובה מבני הציבור לא יעלה על 2 קומות. בבית ספר תותר בנייה של 3 קומות.
ג.	גובה קומה
	לא יעלה על 4 מ' ברוטו. גובה הבנין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין. בבית ספר יותר גובה נוסף באולמות. מעל לקומה העליונה תותר בנית קומה טכנית למערכות. שטח הקומה לא יעלה על 25% משטח הגג. גובה מירבי לבנין ציבור יהיה 14 מ' ברוטו כולל קומה טכנית. גובה מירבי לפי טבלת זכויות והוראות בנייה. גובה מירבי של בניינים יהיה 18 מ' כולל קומה טכנית. הגבהים מדודים ממפלס ה-0.00 הקובע לבנין עד פני בטון הגג העליון.
ד.	גגות
	כל הגגות יהיו גגות שטוחים - יותרו גגות ארכיטקטוניים משופעים באישור מהנדס העיר אך לא תותר בניית גגות רעפים. לא יותרו צינורות מי גשם גלויים.
ה.	מתקנים טכניים
	א. קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. ב. גובה קולטי השמש לא יכלה על 1.5 מ' מהרום המירבי של הבנין. ג. מערכת מיזוג האויר תהייה חלק מהבקשה להיתר בניה. יחידות מיזוג האויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו על ידי מסתורים בהתאם לעיצוב המבנה. ד. לא תותר התקנת מזגני חלון על קירות המבנה.

4.4	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים תא שטח : 5000
4.4.1	שימושים
א.	בריכות מים
4.4.2	הוראות
	<p>1. בתא שטח 5000 המיועד לבריכות מים ייבנו 2 בריכות מים לפי הנחיות נספח מים וביוב.</p> <p>2. גובה מירבי לבריכות יהיה 8 מ' מעל מפלס הקרקע הטבעי. הבריכות ימוקמו במרחק 15.0 לפחות זה מזה, ובמרחק 10.0 מ' לפחות מגבולות המגרש.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח שתכלול את הטיפול ברצועת התשתיות לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. מתחם הבריכות יוגן ויגודר בהתם לכל הדרישות של משרד הבריאות, תאגיד מי שבע וגורמים רלוונטים אחרים.</p>

4.5	שם ייעוד: רצועת תשתיות תא שטח : 4000
4.5.1	שימושים
א.	מעבר לצנרת מים
4.5.2	הוראות
א.	<p>תוואי רצועת תשתיות לפי המסומן בתשריט.</p> <p>תותר הנחת צינור מים.</p> <p>יש לבצע לאורך התוואי צינור אספקת המים דרך שרות מאדמה מקומית מהודקת ברוחב של 4 מ' (2 מ' מכל צד של הצינור) ובתאום עם "מי-שבע" של אגף ההנדסה של עיריית באר-שבע. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לפיתוח רצועת התשתיות.</p>

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח תאי שטח : 6500-6503
4.6.1	שימושים
א.	<p>בשטח זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:</p> <p>הקמת מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים, מזרקה ופסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, סככות המתנה לאוטובוסים, מצללות, מחסן כלים לגנונות.</p> <p>העברת קוי תשתית על ותת קרקעיות, ריהוט גן ועמודי תאורה.</p> <p>בתחום השצי"פים תתאפשרו מסלולי אופניים.</p>
4.6.2	הוראות
א.	חניית
	לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
ב.	תנאים להיתר
	תנאים לפיתוח שצי"פ יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר.
ג.	תשתיות
	תותר בניית תשתית תת קרקעית בלבד למעט מבנים המיועדים לחדרי שנאים.
ד.	כבישים הקפיים
	טיילת הולכי רגל ואופניים מלווה לאורך כבישים הקפיים.
ה.	דיקורים
	לא יהיו דיקורים פחות מ 3-1 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר להשתמש בטריסות בנויות.
ו.	תחנת טרנספורמציה
	<p>תותר הקמת תחנת טרנספורמציה או חדרי תקשורת בלבד עפ"י אישור הרשות המקומית. תתאפשר גישה מהחזית הצרה (מהכביש) הכל עפ"י הנחיות חבי החשמל בעת התכנון המפורט לביצוע.</p> <p>מבנה תחנת טרנספורמציה לא יעלה על קומה אחת או 5 מ' מעל פני הדרך הצמודה למגרש.</p> <p>חדרי שנאים בגודל עד 55 מ"ר לכל יחידה ובתנאי שהמרחק המינימלי להצבת המתקנים מגבול מגרש מגורים לא יפחת מ-10 מ'. כל יחידה תעמוד בתנאים הסביבתיים ע"מ שלא תיווצר הפרעה למגרשי מגורים סמוכים.</p>

4.7	שם ייעוד: שביל תאי שטח : 701-725
4.7.1	שימושים
א.	מעבר להולכי רגל
4.7.2	הוראות
	א. לא תאושר בניה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות. ב. איפיון שטח מגוון ומתקני רחוב: ינטעו עצי רחוב נוני צל ככל האפשר. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחמרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נגר עילי מנהמרכות יוסנה להשקיית צמחיית הרחוב. ספסלים ומתקני רחוב יוצגו כחלקמפיתוחהשביל.

4.8	שם ייעוד: פארק/ גן ציבורי תאי שטח : 4501, 4500
4.8.1	שימושים
א.	בשטח זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: הקמת מתקנים לספורט, פנאי ומשחק ילדים, שטחי נוי, מזרקה ופסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, סככות המתנה לאוטובוסים, שירותים ציבוריים. העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות, ריהוט גן ועמודי תאורה. בתחום הפארק תתאפשרו מסלולי אופניים.
4.8.2	הוראות
א.	גשרים חוצים מעל ואדיות יאפשרו מעברים חופשיים לבעלי חיים ולהולכי רגל.
ב.	לא יהיו דיקורים פחות מ 1-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר להשתמש בטרסות בנויות.
ג.	תחנת טרנספורמציה תותר הקמת תחנת טרנספורמציה או חדרי תקשורת בלבד עפ"י אישור הרשות המקומית. תתאפשר גישה מהחזית הצרה (מהכביש) הכל עפ"י הנחיות חבי' החשמל בעת התכנון המפורט לביצוע. מבנה תחנת טרנספורמציה לא יעלה על קומה אחת או 5 מ' מעל פני הדרך הצמודה למגרש. חדרי שנאים בגודל עד 55 מ"ר לכל יחידה ובתנאי שהמרחק המינימלי להצבת המתקנים מגבול מגרש מגורים לא יפחת מ-10 מ'

4.9	שם ייעוד: שטח פתוח תאי שטח : 3001-3004
4.9.1	שימושים
א.	שטח זה ישמש לגינון אקסטנסיבי, העברת תשתיות על ותת קרקעיות, הסדרת ניקוז כולל מובלים והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעוד.
4.9.2	הוראות
א.	לא יהיו דיקורים פחות מ 1-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר להשתמש בטרסות בנויות.

4.10	שם ייעוד: דרכים תאי שטח : 1500-1552, 1000-1047
4.10.1	שימושים
א.	דרכים- רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך
4.10.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנית לנספח בינוי ופיתוח.
ב.	אפיון מדרכות- יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול הניתן, אך לא בוהק.
ג.	ניקוז הדרכים יעשה ע"י ניקוז ישיר אל הוואדיות ולא על ידי צנרת ניקוז המשכית בכבישים.

	שם ייעוד: דרכים משולבות תאי שטח : 800-818	4.11
	שימושים	4.11.1
	דרכים משולבות- ישמשו בו זמנית לתנועת הולכי רגל ותנועה מוטורית.	א.
	הוראות ..	4.11.2
	תכנון וביצוע הדרך המשולבת יהיה בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים" של משרד התחבורה שיהיו בתוקף בזמן מתן היתרי הבניה.	א.
	אפיון מדרכות- יינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.	ב.
	ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול האפשר, אך לא בזהק.	
	בדרכים משולבות יעשה שימוש בנגר עלי להשקיית ערוגות, עצים ומדרכות והשהיה בואדיות להשקיית עצים.	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל מסלס לכניסה הקובעת							
										שטחי בניה מ"ר	סה"כ אחוזי בניה כוללים	שירות	עיקרי				שירות	עיקרי	
				1	2	(7) 7.5	40	2	1 למגרש	370	83	(6) 80	-	70 מ"ר (1)	220 מ"ר	459	001-119 122-533	בנה ביתך	
				1	2	(7) 7.5	45	2.7	8	2480	80	(6) 480	-	560 מ"ר (1)	1440 מ"ר	3087	601	מקבצים צמודי קרקע	מגורים א'
				1	2	(7) 7.5	45		6	1860	84,4	(6) 360	-	420 מ"ר (1)	1080 מ"ר	2202	602		
				1	2	(7) 7.5	45		6	1860	85	(6) 360	-	420 מ"ר (1)	1080 מ"ר	2187	603		
				1	2	(7) 7.5	45		4	1240	83	(6) 240	-	280 מ"ר (1)	720 מ"ר	1488	604		
				1	2	(7) 7.5	45		8	2480	76,3	(6) 480	-	560 מ"ר (1)	1440 מ"ר	3251	605		
				1	2	(7) 7.5	45		8	2480	81,3	(6) 480	-	560 מ"ר (1)	1440 מ"ר	3051	606		
				1	2	(7) 7.5	45		8	2480	76,7	(6) 480	-	560 מ"ר (1)	1440 מ"ר	3233	607		
				1	2	(7) 7.5	45		12	3720	84,7	(6) 720	-	840 מ"ר (1)	2160 מ"ר	4394	609		
				1	2	(7) 7.5	45		8	2480	87,6	(6) 480	-	560 מ"ר (1)	1440 מ"ר	2832	610		
				1	2	(7) 7.5	45		4	1240	82	(6) 240	-	280 מ"ר (1)	720 מ"ר	1501	608		
				1	2	(7) 7.5	45	2	1	(5) 420	91,3	(6) 80	-	70 מ"ר (1)	270 מ"ר (5)	460	648-676	בנה ביתך עם הוראות מיחידות	
								2,08	632									סה"כ צפיפות	
				-	(8) 2	(3) 13.0	40	-	-	350				70 מ"ר	250 מ"ר	500	900	מבנים ומוסדות ציבור	
				-	(8) 2	(3) 13.0	40	-	-	530				70 מ"ר	350 מ"ר	576	901		

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מננה (מטר)	תכסיות (%) משטח תא	אסיפות לדונם (מ"ר)	מספר יחיד	שטח בנין מ"ר	שטח אחוז בנין כוללים	שטח בנין מ"ר /%			גודל מנוש / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צד- צד- צד- שמאל ימני קדמי	מחיצה לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מחיצה לכניסה הקובעת	שטח בנין מ"ר							מחיצה לכניסה הקובעת	עיקרי	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
	לפי המסמך בתשריט	-	(8) 2	(3) 14	60	-	-	880	-	-	-	80 מ"ר	800 מ"ר	958	921	מבנים (מוסדות)	
	לפי המסמך בתשריט	-	(8) 2	(3) 14	60	-	-	880	-	-	-	80 מ"ר	800 מ"ר	1058	922	מבנים (מוסדות)	
	לפי המסמך בתשריט	-	(8) 2	(3) 14	60	-	-	880	-	-	-	80 מ"ר	800 מ"ר	1,000	923	צובר לחינוך	
	לפי המסמך בתשריט	-	(8) 3	(3) 18	60	-	-	4150	-	-	-	150 מ"ר	4000 מ"ר	11,259	920	צ	
	לפי המסמך בתשריט	-	-	8.0	60	-	-	-	-	-	-	-	(9) 2000 מ"ר	8,833	5000	מחנקים תולסיים	
			1										(2) 10%	3281	6500		
			1										(2) 10%	4846	6501	שטח צוברי פתוח	
			1										(2) 10%	13806	6502		
			1										(2) 10%	18092	6503		
			1										(2) 5%	82,883	4500-4501	פארק / ין אבטרי	
													-	131046	3001-3004	אסדות פתוחים רצועת רשתות	
															4000		

מסומן

- (1) 70 מ"ר ליחידת דיון מתוכם 30 מ"ר לחניית מקורות בלבד ליחיד אחת.
- (2) שטח זה מיועד למחסנים לכלי גינון, מתקנים לקירוי מקומות נשיבה, קירוי למתקני משחקי אבני שירותים. השטח המותר כולל 60 מ"ר לכל ותחת טרפז.
- (3) כולל קומה טכנית.
- (4) לשתי בריכות מים.
- (5) מתוכם 50 מ"ר למשרד (עבודה).
- (6) לא ניתן לנייד זכויות בנייה של המרתף לקומות אחרות.
- (7) הגובה יממד ממפלס תא 0.00 הקובע של הגביע עד פני הפסגה של הגג העליון.
- (8) לא כולל קומה טכנית.

29/10/12

דפנות הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 19 מתוך 24



מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז דרום
לשכת התכנון המחוזית

כ"ז בניסן התשע"ה
16 באפריל 2015

דת 2015-1300

לכבוד

אדר' אירנה ניידמן - משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום, באר שבע
מר דימיטרי פגלאנסקי - מהנדס הועדה המקומית, עיריית באר - שבע
אדר' יוספה דברה - אדריכלית העיר באר שבע
מר חגי סלע - רשות מקרקעי ישראל, באר שבע
אדר' פטר סובל, הרב מלצר 8, רחובות

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית מס' תכנית מס' 222 / 03 / 5 - נווה מנחם ב' - נחל עשן - פלח 1
באר שבע

1. הוועדה לדיור לאומי בישיבתה מס' **2015001** שהתקיימה ביום 01/03/2015, אישרה תיקון טעות סופר בטבלת זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב עותק מטבלת הזכויות מתוקן בהתאם.
3. אבקש לצרף עותק זה למסמכי התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,
שירי אלון
מזכירת הוועדה לדיור לאומי

העתק:

מזכירת הועדה המקומית לתכנון ובניה, באר שבע

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל ממלס לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	בנה ביתך	001-119 122-533	459	220	70	80	40	7.5	2	1	לפי המסומן בתשריט				
	מקבצים צמודי סרקע	601	3087	1440	560	480	45	7.5	8	1	לפי המסומן בתשריט				
		602	2202	1080	420	360	45	7.5	6	1	לפי המסומן בתשריט				
		603	2187	1080	420	360	45	7.5	6	1	לפי המסומן בתשריט				
		604	1488	720	280	240	45	7.5	4	1	לפי המסומן בתשריט				
		605	3251	1440	560	480	45	7.5	8	1	לפי המסומן בתשריט				
		606	3051	1440	560	480	45	7.5	8	1	לפי המסומן בתשריט				
		607	3233	1440	560	480	45	7.5	8	1	לפי המסומן בתשריט				
		609	4394	2160	840	720	45	7.5	12	1	לפי המסומן בתשריט				
		610	2832	1440	560	480	45	7.5	8	1	לפי המסומן בתשריט				
		608	1501	720	280	240	45	7.5	4	1	לפי המסומן בתשריט				
	בנה ביתך עם חוראות מיוחדות	648-676	460	270	70	80	45	7.5	2	1	לפי המסומן בתשריט				
סה"כ צפיפות						2,08	632								
מבנים ומוסדות ציבור	900	500	250	70	-	40	13.0	2	2	לפי המסומן בתשריט					
	901	576	350	70	-	40	13.0	2	2	לפי המסומן בתשריט					

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה) התשע"א 2011 - **משרד הפנים אחת-חדרום**

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 16/04/15

לפי המסומן בתשריט

לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה ועונה אישור השר
 התוכנית נקבעה ועונה אישור השר

16/04/15
 האריך

י"ר הוועדה לדיור לאומי

03/03/15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 24

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/%				צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות
מבנים ומסודות ציבור לחינוך	921	958	800 מ"ר	80 מ"ר	-	-	880	60	14 (3)	2 (8)	-	לפי המסומן בתשריט			
	922	1058	800 מ"ר	80 מ"ר	-	-	880	60	14 (3)	2 (8)	-	לפי המסומן בתשריט			
	923	1,000	800 מ"ר	80 מ"ר	-	-	880	60	14 (3)	2 (8)	-	לפי המסומן בתשריט			
	920	11,259	4000 מ"ר	150 מ"ר	-	-	4150	60	18 (3)	3 (8)	-	לפי המסומן בתשריט			
מתקנים תנדסיים	5000	8,833	2000 מ"ר (4)	-	-	-	60	8.0	-	-	-	לפי המסומן בתשריט			
שטח ציבורי פתוח	6500	3261	10% (2)	-	-	-	-	-	1	-	-				
	6501	4846	10% (2)	-	-	-	-	-	1	-	-				
	6502	13806	10% (2)	-	-	-	-	-	1	-	-				
	6503	18092	10% (2)	-	-	-	-	-	1	-	-				
מארק / גן ציבורי	4500-4501	82,883	5% (2)	-	-	-	-	-	1	-	-				
שטחים פתוחים	3001-3004	131046	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
רצועת תשתיות	4000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				

- (1) 70 מ"ר ליחידת דיור מתוכם 30 מ"ר לחניות מקורות בלבד ליחיד אחת.
- (2) שטח זה מיועד למחסנים לכלי גינון, מתקנים לקירוי מקומות ישיבה, קירוי למתקני משחק, מבני שירותים. השטח המותר כולל 60 מ"ר לכל תחנת טרפז.
- (3) כולל קומה טכנית.
- (4) לשתי בריכות מים.
- (5) מתוכם 50 מ"ר למשרד (עבודה).
- (6) לא ניתן לנייד זכויות בניה של המרתף לקומות אחרות.
- (7) הגובה יממד ממפלס ה-0.00 הקובע של הבית עד פני הבטון של הגג העליון.
- (8) לא כולל קומה טכנית.

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה לדירוג לאומי החליטה ביום: 11/3/15
לאשר את התוכנית
 התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
 יו"ר הוועדה לדירוג לאומי: 16/3/15
 תאריך:

03/03/15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 19 מתוך 24

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז הדרום
 19.03.15

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להוצאת היתרי בנייה למגרשי מגורים א'

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ועפ"י תכנית זו ועפ"י התנאים המפורטים להלן: פיתוח השטח ייעשה ע"פי תכנית הפיתוח הפוללת את תחום הקו הכחול, בקנה מידה 1:500 שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי להוצאת היתר בניה.

6.2 תנאים להוצאת היתרי בנייה למגרשים 601-610

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ועפ"י תכנית זו ועפ"י התנאים המפורטים להלן: תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים 601-610, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 שתוגש ע"י יזם תכנית זו בלבד ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

1. התכנית תתייחס לאקלים המקומי ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסי קרקע סופיים, פרטי חזיתות ופתחים, חומרי בנין וחומרי גמה, פרטים מחייבים לסככת רכב, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלבים מינימליים לבניית המבנים פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה, חניה וכדומה, וכל פרט שידרש לצורך אשור הוועדה המקומית.

6.3 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ואו היתידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית בנושאים הבאים:

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. היתרי בניה יותנו בהשלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן על ידי הרשויות המוסמכות לכך, לרבות קביעת שלבי ביצוע מותאמים להקמתם, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6.4 דרכים וחניות

א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה המחוזי.

ב. מקומות החניה למגורים יהיו בתחום המגרש.

ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ד. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.5. חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקס לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מספר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המוצעיים המותרים.

- ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.
- ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.
- ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
- ח. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להותיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקהבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים ותת קרקעיים מתח עליון כנועיים כתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.6. הוראות בנושא עתיקות

א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.7. פיקוד העורף

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8. הנחיות לפיתוח

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מנחה אשר תאושר בועדה המקומית: תכנית הפיתוח תכלול בין השאר את סימון קווי הבנין, מפלס הכניסה הקובעת במגרש (0.0), חתכים וגבהים 4 פינות המגרש וגובהי קירות תמך בין המגרשים ובין השטחים הציבוריים, מיקום והנחיות לחניית מקורות, מיקום תשתיות והנחיות נוספות עפ"י דרישת הוועדה המקומית. תכנית כאמור תאושר ע"י הוועדה המקומית ותהיה תנאי מחייב להוצאת היתרי בניה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית הבינוי והפיתוח, הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהחליט ובלבד שהעניין הנדון להכרעה נתון בסמכותה של הוועדה המקומית עפ"י כל דין.

6.9. פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ה. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ו. אישור תאגיד מי שבע בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ז. - הקמת בריכת המים תלווה בתכנון נופי.
- העבודות לחקמת קו המים ובריכות המים יהיו בליווי פקח של רט"ג.
- תוכניות מפורטות לבריכות המים יועברו לאישור משרד הבריאות.

6.10. חומרי חפירה ומילוי

א. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

ב. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.11. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.12. שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" ¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.
ה. קן בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.13. אשפה

א. פינוי האשפה יעשה על פי הנחיות אגף לאיכות הסביבה שברשות המקומי התקפות באותו עת.

6.14. תנאים אקוסטיים

א. כתנאי להוצאת היתר במגרשים הגובלים עם כבישים 40, 50 ושמרון (ששת הימים) יובטח טיפול אקוסטי בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר-שבע.
--

6.15. בניה ירוקה

א. המבנים יבנו ע"פ עקרונות של בנייה ירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואיורור, הצללות, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, ע"פ הנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.16. תנאים סייסמיים

1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי התי"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
2. תנאי למתן היתר בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התכנית, יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחלופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה.

6.17. היטל השבחה

א. חוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.18. בטיחות טיסה

א. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין קיומו של ש"ת באר-שבע, תימן לרבות הגבלות בניה לגובה, ומיזעור סכנת צפורים לתעופה בהתאם לכך:
א. תנאי להקמת מבנים שמעל 10 מ' גובה בתחום התכנית הנו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנית בתחום התכנית הנו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		פיתוח המגורים ייעשה בד בבד עם מבני הציבור התשתיות והשצ"פים בשכונה.

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע התכנית יחל בתוך שנתיים וחצי מיום אישורה. לעניין זה יראו כתחילת ביצועה התכנית, ביצוע בפועל של 25% מעבודות התשתית בתחום התכנית.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
פטר סובל תאגיד: פטר סובל		מספר ת"ז: 12704177	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
משרד הבינוי והשיכון		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
הג'ל ס' ראש תחום		מספר תאגיד:	