

60015

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
18.11.2012  
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/102/206

שם תוכנית: לב לנוי - שכונת נווה נוי - באר שבע

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10.11.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>24.11.12</u> ט"ר המעדה המחוזית      תאריך</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית זו הממוקמת בחלקה הדרומי של שכונת נוה נוי בבאר שבע כוללת את שטחי בית הספר הטכני של חיל האוויר לשעבר והשטחים הסמוכים לאורך נחל בקע. התוכנית משנה ייעודי מגרשים מאזור המיועד למבני ציבור ומגורים למגרשי מגורים א' בבניה פרטית ודו משפחתיים עם קיר משותף עבור 114 יחיד בחלוקה ל 58 מגרשים פרטיים ועוד 28 מגרשים המיועדים לבניה קבלנית ל דו משפחתיים אשר יחולקו בגמר הבניה ל 2 מגרשי מגורים. התוכנית מציעה שטח של כ 6 דונם המיועד לשמש את תושבי שכונת נוה נוי הן כאזור ציבורי בו ישולבו מתקני ספורט ומבני ציבור הן כשטחים מגוננים לטובת דיירי השכונה בנוסף התוכנית מגדירה שטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי השכונה ולטובת חניות לאזור הציבורי. אופי התכנון מתקשר לתוכנית הפיתוח של נחל בקע כולל הטיילת שלאורכו ולתוכניות הפיתוח העתידיות של רובע בקע תוך שימת דגש על הדגשת הצירים והבינוי לאורך הטיילת במבנים בבניה קבלנית ופתיחת מעברים וחיבורים לשכונה ככל הניתן ובמרווחים המאפשרים לתושבים קשר ישיר עם פיתוח הפעילות בנחל.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

לב לנוי - שכונת נווה נוי - באר שבע	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
206/102/02/5	מספר התוכנית		
80.556 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
15.10.12	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

באר שבע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
179400	קואורדינטה X		
570900	קואורדינטה Y		
בחלקה הדרומי של שכונת נווה נוי, רחוב אטד ודרומה	1.5.2 תיאור מקום		
באר שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
באר שבע	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
נווה נוי	שכונה		
אטד	רחוב		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38010	מוסדר	חלק	-	319,242
38047	מוסדר	חלק	6	5
38053	מוסדר	חלק	-	1,2,7
38054	מוסדר	חלק	-	1,2
38196	מוסדר	חלק	56	52
38200	מוסדר	חלק	-	36
38318	בהסדר	חלק	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח נותכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
13/134/03/5	801
124/102/02/5	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
13/134/03/5 -	שינוי	תוכנית זו משנה את התוכנית	3973	13.2.1992
37/102/02/5 -	שינוי	המאושרת בתחום גבולות תוכנית זו.	3240	22.8.1985
124/102/02/5 -	שינוי		5150	23.1.2003
138/102/02/5 -	שינוי/כפיפות	שטח הציבורי הפתוח כפוף להנחיות תוכנית 138/102/02/5	5502	6.3.2006
22 תמ"א -	כפיפות	בוצע גריעה מפוליגון התמ"א	4363	19.12.1995

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר ועדה מחוזית	עורך המסמך מרש אדריכלים בעי"מ	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מהוד	15.10.12		16	1:1000	מחייב	הוראות התוכנית
		מחמיה ארי	10.10.12	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		אלקנה מרדכי	29.5.12	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה
		מרש אדריכלים עי"פ נתוני מדידה מהמועד	21.5.12	2		1:500	מנחה	נספח פיתוח
			01.09.11	1		1:250	מנחה	נספח שימור צמחייה
			6.6.12		7		מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המסמכים 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] יזם ומגיש התוכנית									
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2] בעלי עניין בקרקע									
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3] עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
זוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זיהוי	מספר זיהוי	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**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.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

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**

יצירת מסגרת תכנונית למתחם מגורים, מבני ציבור, שצ"פ ומתקנים הנדסיים הכולל 114 יח"ד כולל הסדרת דרכי גישה וזכויות ומגבלות בניה במתחם "לב לנוי" ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים "לב לנוי" המשלים את שכונת נווה נוי הקיימת על ידי:
1. שינויים ביעודי קרקע כמפורט להלן:
    - א. משטח לבנייני ציבור ל: מגורים א', דרכים, דרכים משולבות, ש.צ.פ, שביל ציבורי, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ומתקן הנדסי.
    - ב. משטח למגורים בצפיפות נמוכה ל: מגורים א', דרכים, דרכים משולבות, שבילים ושצ"פים.
    - ג. משטחים ציבוריים פתוחים לדרכים.
    - ד. ממגורים ב', דרך משולבת, ש.צ.פ ומתקן הנדסי למגורים א'.
    - ה. מש.צ.פ למתקן הנדסי.
  2. הרחבת הדרכים הקיימות, התווית דרכים חדשות וקביעת דרכים לביטול.
  3. קביעת סוגי הבניה ומספר יחידות הדיור: 58 יח"ד חד משפחתיות ו 56 יח"ד דו משפחתיות – סה"כ 114 יח"ד.
  4. קביעת זכויות בניה למגורים בהיקף של:
    - א. 250 מ"ר שטח עיקרי עבור בית חד משפחתי בודד.
    - ב. 400 מ"ר שטח עיקרי עבור בית דו משפחתי.
    - ג. 50 מ"ר שטח שרות עבור כל יחידת דיור (30 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר למחסן הבנוי כחלק מהבית).
    - ד. 50 מ"ר שטח שרות מתחת למפלס הכניסה למגרשים חד משפחתיים בלבד.
    - ה. קביעת תכסית מירבית של 45% משטח המגרש.
  5. קביעת תכסית מרבית של 30% משטח המגרש עבור מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
  6. קביעת תכסית מרבית של 100% משטח המגרש עבור מתקנים הנדסיים.
  7. קביעת מגבלות בניה וקווי בניין בכל המגרשים (תאי שטח).
  8. קביעת הוראות בניוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
  9. קביעת תנאים להוצאת היתרי הבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 80.556 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		25,750	+21,950	3800	מ"ר	מגורים א'
		114	+86	28	מס' יחיד	
		3000	3000	0	מ"ר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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

תנ"א 3/34	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור	שטח עתליקות מוכרז	
	104,156,158,215-222,228	115-117, 101 201-205	מגורים א' מגורים א' עם קיר משותף
	301	201-228	מסחר ומבנים ומסדות ציבור
		301	מסחר ומבנים ומסדות ציבור
		601,602	מתקנים הנדסיים
		401-403	שטח ציבורי פתוח
		401	שטח ציבורי פתוח
		502	שביל
		1101	דרך מוצעת
		1001	דרך משולבת
		1201,1202	דרך מאושרת

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

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד			אחוזים	מ"ר
57.62	46,416	מגורים א'	↑	4.23	3,408	אזור מגורים א'
7.19	5,789	מסחר מבנים ומסדות ציבור		31.39	25,283	מגורים בצפיפות נמוכה
0.16	128	מתקנים הנדסיים		5.44	4,380	אזור מגורים ב'
0.74	596	שביל		0.10	83	שטח למתקנים הנדסיים
6.20	4,991	שטח ציבורי פתוח		3.44	2,774	שטח ציבורי פתוח
4.80	3,867	דרך מוצעת		46.10	37,140	שטח לביניי ציבור
16.40	13,218	דרך משולבת		9.30	7,488	דרכים
6.89	5,551	דרך מאושרת				
100	80,556	סה"כ		100	80,556	סה"כ

15.10.12

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 9 מתוך 16

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א' (תאי שטח 158-101, 228-201)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מבני מגורים חד משפחתיים וכן משרד ביתי, קליניקה.
<b>ב.</b>	מבני מגורים דו משפחתיים עם קיר משותף וכן משרד ביתי, קליניקה. הנחיה ראשית – צמד המבנים יתוכננו כמבנה אחד לכל דבר ועניין.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גגות המבנים יהיו שטוחים או גגות רעפים, גובה הבניינים יתוכנן עד 8.0 מ' לגג שטוח ועד 9.0 מ' לגג רעפים כאשר מפלס המדידה הוא 0.00 של קומת הכניסה. ניקוז הגגות יהיה בתחום המגרש ע"פ הנחיות מהנדס העיר ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית. קולטי שמש יוסתרו ע"י מעקה הגג או לחלופין ע"י מיסתור אשר יבנה כחלק מהמבנה.</li> <li>2. במגרשי המגורים הגובלים עם נחל בקע, קו הבניין הקדמי יהיה מחייב.</li> <li>3. תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הבנוי מעליו, שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 0.90 מ' מפני קרקע סמוכים.</li> <li>4. חובה לתכנן 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש. לא תותר חניה במרתף. רוחב החניה לכיוון הרחוב לא יעלה על 3.00 מ'. ניתן לתכנן חניה מקורה בשטח 30 מ"ר עפ"י פרט אחד שיאושר בתוכנית הבינוי בקו בנין 0 קדמי וצדדי במקום המיועד לכך על פי תכנית פיתוח לכלל תאי שטח המגורים שתאושר ע"י ועדה מקומית.</li> <li>5. חובה לבנות מחסן בשטח של עד 8.0 מ"ר ב.ק. קרקע בגבולות קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם דלת יציאה לחצר. לא יבנה מחסן אחר נפרד מהמבנה העיקרי בכל מקום אחר.</li> <li>6. תותר הקמת בריכת שחיה מחוץ לתחום קווי בנין ובלבד שהמרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 2.0 מ'. תנאי למתן היתר לבריכת השחיה יהיה אישור משרד הבריאות.</li> <li>7. המבנים יחופו באבן בהירה ב 60% מהחזית. היתר יחופה באבן דומה או לחלופין בטיח אקרילי צבעוני בגוונים מדבריים באישור מהנדס העיר. יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת ואלומיניום במכסת 40% שאינם מחופים באבן.</li> <li>8. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.8 מ' מקירות הבניין.</li> </ol>
<b>ב.</b>	<p style="text-align: center;"><b>הנחיות כלליות לתכנית פיתוח</b></p> <p>תכנית פיתוח תוגש לאישור הוועדה המקומית. תוכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: פריסת גדרות ופרטי גדר/קירות אחידים, מיקום פילרים, מיקום שערי כניסה להולכי רגל, חניות, מפלסים, תכנית הפילרים, מתקני פינוי אשפה, גובה כניסה קובעת, תשתיות, נטיעות ופרטי פיתוח נוספים שידרשו ע"י הוועדה המקומית. בנוסף לכך עמידה בהנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. על כל מגרש מוטל ביצוע קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות המגרש, ממפלס פני הקרקע הסופיים של המגרש.</li> <li>2. התשתיות, הגומחות ומתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות התמך.</li> <li>3. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים.</li> <li>4. הגדרות בין המגרשים יהיו בנויים (לא גדרות רשת) בגובה עד 1.80 ס"מ מצופים באבן חברונית בהירה כאמור בסעיף 4.1.2 א. 7.</li> <li>5. גמר הגדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפ"יים יהיה אחיד בכל קטע מהבינוי קרי, אחיד באזור נחל בקע, לאורך רחוב אטד ולאורך הכבישים הראשיים. בכל מקרה יש להראות בבקשה להיתר שילוב הפיתוח במרקם הקיים כולל גבהים, חומרים, גוונים וכדומה.</li> </ol>
<b>ג.</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. בתחום מגרש תותר הקמת בריכות שחיה שלא בשימוש מסחרי.</li> <li>ב. גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.</li> <li>ג. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.80 מ'. שטח זה יכלל במניין שטחי השרות.</li> <li>ד. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.</li> <li>ה. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה.</li> <li>ו. דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות ל- 75% מהיקפה.</li> </ol>

ז.	במקום שעומק הבריקה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים מדרך בטחון ברוחב 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריקה צבוע בצבע כהה, אם המדרך שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.
ח.	שולי הבריקה ירוצפו ברוחב 1.0 מ', לפחות בחומר מונע החלקה, תיקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט במקרים, בהם המגרש מגודר בשלמותו.
ט.	עומקה הממוצע של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'.
י.	יהא זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.
יא.	אספקת מים לבריקה חייבת להיות דרך מרווח אוויר (כדי למנוע אפשרות זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית).
יב.	ריקון הבריקות והזרמת מי שטיפות מהבריקות חייבים להתבצע בשאיבה עלית כך שלא תהיה הצפה של קוי הביוב והשוחות העירוניות.
יג.	שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריקות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריקות מקורות, אז יחושבו בזכויות הבניה המותרות, כשטח עיקרי.
יד.	קרקעית הבריקה תהיה בגוון בהיר.
טו.	בריכת השחיה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.
טז.	בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה.
יז.	בכל בריכה שעומקה גדול מ- 60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.
יח.	קוי בניה לבריקה יהיו 2 מ' מגבול המגרש צידי ואחורי. קוי בנין קדמיים כמצויין בתשריט.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת (תאי שטח 1201,1202)</b>
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
	רחוב ותחום הדרך כמסומן בתשריט

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת (תא שטח 1101)</b>
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
	רחוב ותחום הדרך כמסומן בתשריט

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים (תאי שטח 601,602)</b>
4.4.1	שימושים
	מיועד להקמת תחנת טרנספורמציה עפ"י הנחיות חברת חשמל
4.4.2	הוראות
	חומרי הגמר יהיו אבן ושליכט וישתלבו בשטח הציבורי הפתוח מבחינת מפלסי גבהים וריצוף מאבן משתלבת מסביב למבנה.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 405-401)</b>
4.5.1	שימושים
א.	יותר פיתוח גנני ועבודות תשתית. לא תותר כל בניה בשטח השצ"פ.
ב.	בשטחים הגובלים בנחל בקע יתוכנן הפיתוח בהתאמה לתכנית הפיתוח וההסדרה של נחל בקע.
ג.	תא שטח 402 ישמש למתקני משחקים, מגרשי ספורט והצללה וכן לחניה מגוננת המיועדת לתא שטח 301.
4.5.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> <li>חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו כך שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</li> <li>• ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</li> </ul>	
--	--

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: שביל (תאי שטח 506-501)</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל, גינון וניקוז. תיאסר בניה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב תשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	<b>הוראות</b>
	נגר עילי משבילים יופנה להשקיית הצמחיה. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: דרכים משולבות (תאי שטח 1004-1001)</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב. רחובות יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים.
4.6.2	<b>הוראות</b>
	<b>אפיון מדרכות</b> - ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: מסחר מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301)</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
א.	מיועד בעיקרו לפיתוח בריכת שחיה וקנטרי שכונתי משולב עם מבנה מתני"ס הכולל חדרי חוגים לשרות השכונה. באזור תותר בניית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון: מתני"ס, מתקני ספורט ונופש, גני ילדים ומעונות יום וכל שימוש אחר לשירות תושבי השכונה. כן יותרו שטחי גינון, חניה ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור והספורט ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, תקשורת, טל"כ וכדומה.
ב.	תותר הקמת מזנון בשטח כולל של 200 מ"ר המשרת את באי המרכז הקהילתי והספורט
4.7.2	<b>הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף:</b>
א.	חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ב.	יותר גגות שטוחים בלבד.
ג.	כל קירות הבניינים יצופו אבן. יותר שילוב של אלומיניום, קירות מסך בחזיתות, בטון גלוי ושליכט אקרילי צבעוני באישור מהנדס העיר.
ד.	קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדה, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'.
ה.	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
ו.	התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוצגו בקירות מסתור. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צדדי- צדדי- שמאלי	קדמי	מותח לכוניסה הקובעת	מעל לכוניסה הקובעת	גובה מובה (מטר)	תבנית (%) משטח תא (השטח)	צמנטות (ח"י) לדונם (טו)	מספר יח"י	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר		גודל מגורי/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
										סה"כ	שטחי בנייה					
		מותח לכוניסה הקובעת		מעל מפלס לכוניסה הקובעת												
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי											
כמסומן בתשריט (4)	כמסומן בתשריט	קדמי	1	2 + עלית בג 9.0 מטר לגג רעפים ועד 8 מטר לגג שטוח	עד 9.0 מטר לגג רעפים ועד 8 מטר לגג שטוח	45	2.5	1 (סה"כ 58 יח"י)	83%	350	(2) 50	(1) 50	250	421	101-158 רח' משפחתני	מגורים א'
							3.5	2 (סה"כ 56 יח"י)								
	כמסומן בתשריט		4		12	30	-	-	90%	3500	-	500	(3) 5789	301	מסות מבנים ומנסדות ליבור	
	0.0 לכל הכיוונים		1		3	100	-	-	לי"ר	48	-	-	48	601,602	מתקנים תרופיים	

הערך:

1. שטחי שירות על קרקעיים לכל יח"י ישמשו למגורי 12 מ"ר, חניה 30 מ"ר, מחסן 8 מ"ר ובלטות ארכיטקטוניות.
2. שטחי שירות תת קרקעיים לכל יח"י ישמשו למחסן, ממ"ד ומתקנים טכניים.
3. תורת חלוקת המגרש לתאי שטח בגודל מינימלי של 500 מ"ר.
4. ע"מ ליצור חזית אחידה כלפי הרחובות וכלפי תחיל, קו הבניין הקדמי יהיה מחייב.

15.10.12

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 13 מתוך 16

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי הבניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית טרם הוצאת היתר בניה ובהתאם לתנאים המפורטים להלן:

א. תנאי להוצאת היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות בשטחים הציבוריים בתחום התוכנית יהיה:

1. אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לתחום התוכנית כולה. התוכנית תוגש ע"י יזם התוכנית ותכלול פרטים מחייבים לסככות רכב, גדרות, קירות תמך, מיקום מתקני תשתיות (פילירים) וכל פרט אחר שידרש ע"י מהנדס העיר.
  2. חו"ד יועץ סביבתי לעניין המגבלות החלות על הבניה לאורך רחוב אטד הנובעות מקו מתח גבוה.
- ב. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים יינתן ע"י רשויות התמרור המוסמכות. תנאי למתן טופס 4 (טופס אכלוס) הינו ביצוע בפועל של התוכנית.
- ג. אישור רשות ניקוז כולל לקביעת גובהה 0.0 למגרשי המגורים עפ"י דו"ח שיוכן ע"י יועץ ניקוז.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא ביצוע בפועל של הסדרת הנחל עפ"י התוכנית המאושרת להסדרת הנחל.
- ה. שימור עצים – עצים שסומנו ע"ג התשריט כעץ בוגר הם עצים קיימים לשימור, עצים יועברו, יעקרו עפ"י נספח התואם את הנחיות תיקון מס' 89 לחוק.
1. הריסת המבנים המסומנים להריסה עפ"י תוכנית זו.
  2. היתרי בניה באזור קו המתח הגבוה ינתנו לאחר העתקת קו מתח גבוה כמסומן בתשריט.
  - ח. קיומן של תוכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
  - ט. בבקשות להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה וידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר על פי כל דין.
  - י. שבילים, חלקי פיתוח וקירות הצמודים לנחל בקע יתאמו וישולבו בתכנית הפיתוח של נחל בקע. העתקה בפועל של מאסף ביוב ראשי קיים אל מחוץ לשכונה המתוכננת.
  - יב. מבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנות השנאה (טרנספורמציה).
  - יג. סיכונים ססמים:
    1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
    2. תנאי למתן היתר בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התוכנית, יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחילופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה.

**6.2 חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה המאושר בתכנית מתאר באר שבע.

**6.3 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.5 הנחיות כלליות לתשתיות**

רללי – רל מערכות התשתיות. תחואה עה הרשויות המוסמכות.

**א. חשמל – הוראות בנינו ופיתוח**

כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת- קרקעיים.  
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, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

- 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.
- ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס הרשות.
- ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ד. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאי מהנדס הרשות.

**6.6 עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.
- ב. בתשריט התוכנית מסומנים קברים קיימים המשולבים בתחום השצ"פ אשר התגלו בעת סקר עתיקות שנערך במקום ע"י רשות העתיקות. קברים אלו ישולבו בתכנית פיתוח השצ"פ.

**6.7 הוראות לניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום**

- א. יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים בתחום התוכנית בלבד ושמפלסם נמוך יותר, כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
- ב. בכל מגרש ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ג. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

תכנית זו תתאפשר לביצוע בשלבים עפ"י תוכנית ביצוע שתוגש לאישור העירייה ותכיל בתוכה סימון כל שלב וההתניות לביצועו כגון: ביצוע דרכים ותשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, הריסת מבנים, העתקת קו מתח גבוה, העתקת עצים וכדומה.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום ראשית הביצוע.

**8. חתימות**

<p>הן על התחייבות עקבית להחזיר את כל החומר                  מתואמת על ידי הנתן. כל חומר                  חתימתו של הנתן כפי שיהיה בה כדי להקנות                  כל זכות ייצוגית לנתן. כל חומר חתימתו                  התכנית כל על ידי הנתן. כל חומר חתימתו                  מתאים בגובהו של הנתן. כל חומר חתימתו                  כל חומר חתימתו של הנתן. כל חומר חתימתו                  כל חומר חתימתו של הנתן. כל חומר חתימתו                  כל חומר חתימתו של הנתן. כל חומר חתימתו</p>	
<p>שם: אש תחובת נכנון</p>	<p>תאריך: 28/11/12</p>
<p>מגיש ויזם</p>	<p>תאריך: 24/10/12</p>
<p>התוכנית</p>	<p>מספר תאגיד: 542362566</p>
<p>שם: תאגיד: מנהל מקרקעי</p>	<p>תאריך: 24/10/12</p>
<p>עורך התוכנית</p>	<p>מספר תאגיד: 17509</p>
<p>שם: תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ</p>	<p>תאריך: 28/11/12</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>מספר תאגיד: 08-6209126</p>
<p>שם: תאגיד: מדינה (ר"ס) מנכ"ל מנהל מקרקעי</p>	<p>תאריך: 28/11/12</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>מספר תאגיד: 08-6209126</p>

