

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)

תש"ן-1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי נתיבות

שכונת "קרית מנחם"

תכנית מס' 46/במ/22

שנתי לתכנית מתאר 5/101/02/22

ולתכנית מפורטת 119/03/22



מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

ישוב: נתיבות

גושים: 100279/1; 100279; 39572

שטח התכנית: כ - 834.5 דונם

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

היוזם: משרד הבינוי והשיכון

המתכנן: א. ריסקין - אדריכל

סוקולוב 41 רמת השרון

טלפון: 03-5490784



נובמבר 1990

תאריך:

ינואר 1991

מאי 1991

הסבר

מקום: נתיבות
שטח התכנית: 834.5 דונם
סה"כ יח' דיור: 2018
צפיפות ברוטו: 2,4 יח' לדונם
צפיפות נטו: 4.42 יח' לדונם
תנאים טופוגרפיים: 5% שפוע מקסימלי

גבולות התכנית: צפון מזרח; הישוב הקיים מערבית; כביש כניסה הקפי לשוב ולאזור התעשיה. מופרד באמצעות רצועה ירוקה מהשכונה. ישמש ככביש מקשר בין שכונות הישוב ללא גישה לבתים לאורכו. הדבר מאפשר לא לבצע את הכביש הנ"ל בשלב הנוכחי.
דרומית: שכונת חירום מתוכננת.

השכונה המתוכננת מתחברת לישוב הקיים באמצעות רחוב החוצה אותה בערך במרכזו, מהרחוב הנ"ל מתפתחת שדרה טבעית אשר "עוטפת" גבעה השולטת על השטח אשר בתחומה מוקמו 2 בתי ספר מקיפים.
על השדרה הטבעית מוקמו כל השטחים הפתוחים למיניהם וכן רוב מוסדות הציבור של השכונה. המבנה ההיקפי של השדרה מאפשר פריסה רציונלית של המוסדות והשטחים הפתוחים ביחס לאזורי המגורים.

איזורי המגורים חולקו בהתאם לסווג הבא.
איזור מגורים א' - הכולל בתוכו 160 "קוטגים" בבניה מתוכננת וכן 144 בתים במגרשים בודדים או בדו-משפחתיים - איזור "בנה ביתך".
איזור מגורים ב' - בתים בני 2 קומות. 12 בתים במגרש בבניה "גן גג" היינו דירות צמודות קרקע ודירות עם גג. סה"כ 96 יח'.
איזור מגורים ג' - בתים בני 3 קומות כולל ק' קרקע עם אפשרות תוספת חדריים על הגג סה"כ 161.8 יח' דיור.
לדירות בקומת הקרקע יוצמדו שטחי גינה פרטיים.

שם התכנית ותכולתה .1

תכנית זו תקרא תכנית מס' 46/במ/22 נתיבות, שכונת קרית מנחם, שינוי לתכנית מתאר 5/101/02/29 ולתוכנית מפורטת 119/03/22 (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מסמכי התכנית .2

התכנית כוללת ונקבע עם 18 דפי הוראות התכנית, גליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט המצורף לתכנית), ונספח תחבורתי שהינו מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית מבחינת הסדרי תנועה וחניה.

מטרת התכנית .3

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

יחס לתכניות אזוריות .4

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 5/101/02/22 ולתכנית מפורטת 119/03/22.

ציונים בתשריט .5

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

הוראות בניה לאיזור מגורים א' מגרשים 240-261, 93-238 .6

הנחיות בניה למבני מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים וטוריים.

6.1 מספר הקומות לבנין יהיו עד 2 קומות, הגובה המירבי יהיה

9.0 מ' מגובה פני השביל או המדרכה הסמוכים למגרש, ועד

לגובה העליון של הגג. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.

6.2 גגות המבנה יהיו גגות רעפים. הרעפים יהיו בגוון טרקוטה, אך מותר השימוש ברעפי בטון בגוון רעפי חרס.

6.3 אחוזי בניה שבטבלה במצורפת כוללים את כל השטחים המבונים בכל הקומות/מפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות בליטות כגון: חלקי תקרות וארגזי רוח הבולטים מעל 75 ס"מ מהמבנה, מרפסות מקורות, שטחים מקורים, ועליות גג. בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקורות, מקלט בשטח של 10.5 מ"ר ומרתף בשטח של עד 50% מקומת הקרקע ובגובה 2.20 מ'.

6.4 מרווחי בניה
א. כמפורט בטבלא ולא כולל ארגזי רוח העשויים לבלוט עד למרחק של 75 ס"מ מחזית הבנין אל מרווחי הבניה (למעט בקו בנין 0.0 מ').

ב. לא תותר בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט מבני חניה, קירות סביב חצר משק שגובהם אינו עולה על 2.0 מ', קירות ומעקות גנניים שגובהם אינו עולה על 1.20 מ' מפני החצר, וגדרות כלפי הרחוב.

6.5 הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד, השימוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימוש בדירה למגורים. לא יותר רשום כיחידה עצמאית נפרדת. המרתף לא יבלוט מתחום הבנין. תקרת המרתף תהיה בגובה מירבי עד 0.8 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת הצמודה למרתף.

6.6 הקירות הקיצוניים של הבתים יהיו בגמר טיח עמיד לתנאי מזג אוויר, לשביעות רצון מהנדס המועצה. גוון הגימור יהיה לבן.

6.7 עליות גג יחושבו באחוזי בניה למעט שטחים שגובהם פחות מ-2.0 מ'. יותרו חלונות "קוקיה" במשטחי הרעפים.

6.8 ארובות לא תותרנה ארובות, אלא מחומרים תואמים אל חזיתות המבנה.

6.9 הנחיות עקרוניות לפיתוח
מיכלי הגז והדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב/ מהשטח הציבורי.

מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש באופן המוסתר מהרחוב ו/או מהשטח הציבורי.

החניה תהיה במגרש עצמו.

אצירת אשפה לכל יחידה יותקן פח אחד, הפח יותקן באשפתון סגור, מחומר קשיח המשולב בגדר הפונה לרחוב. דלת האשפתון תפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית, ולא כלפי המדרכה הציבורית.

גדרות הבתים כלפי הרחוב יהיו בנויים מבלוקים או בטון בגובה 1.50 מ' מפני המדרכה. הכניסה לחניה תשולב בגדר הפונה לרחוב והיא תכלול מבנה שער עם קירות גמלון החודרות למגרש בגודל של 1.0 מ' וקורה עליונה בגובה 0.8-0.6 מ'. החל מגובה

2.20 מ'. הגדרות ומבנה השער יהיו בגמר טיח עם גרון גימור בצבע לבן.

שערי הכניסה לחצר יהיו מסבכת ברזל או עץ.

היתרי בניה יוצאו רק אחרי אישור תכנית פיתוח שתכלול ניקוז, חניה, כביסה, בלוני גז, גדרות וכו' אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

6.10 מסתורים או מעקות הסתרה יותקנו למיתקני מיזוג אוויר ומערכות טולריות ויהיו בהתאם לאישורו של מהנדס המועצה.

7. הוראות בניה לאזור מגורים ב', מגרשים 85-92

אפיון כללי בית טורי בן 2 קומות + חדר על הגג. לדירות שבקומה העליונה תותר בנית חדר על הגג לכל דירה ויוצמד אליו גם שטח גג הנותר אחרי שיוקצה שטח הגג המשותף הדרוש להתקנת קולטי שמש ואנטנות. הגישה לגג המשותף תהיה דרך גרם המדרגות המוביל לדירה בקומה א' באמצעות פתח בגג או מדרגות. לדירות בקומות הקרקע תוצמד החצר האחורית ותותר בנית מרתף בגובה 2.20 מ'. החצר הקדמית תחולק כך שחלק ממנה יוצמד לדירות שבקומת הקרקע וחלק ישמש כשביל גישה לחדר מדרגות המוביל לקומה א' ושטח לאחסון בלוני גז, אשפתונים וגישה למקלט.

7.1 מספר הקומות לבנין יהיו 2 קומות + חדר נוסף על הגג, הגובה המירבי יהיה 11.5 מ' מגובה פני השביל או המדרכה הסמוכים למגרש ועד לגובה העליון של הגג. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.

7.2 גגות המבנה יהיו שטוחים עם אפשרות לגגות משופעים. הרעפים יהיו בגרון טרקוטה, אך מותר השימוש ברעפי בטון בגרון רעפי

חרט.

7.3 אחוזי בניה שבטבלא כוללים את כל השטחים המבונים בכל הקומות/המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות בליטות כגון: חלקי תקרות הבולטות וארגזי רוח הבולטים מעל 75 ס"מ מהמבנה, מרפסות מקורות. למעט מקלטים בהתאם להוראות הג"א ומרתף שצמוד לדירות שבקומת הקרקע בשטח עד 50% משטח הדירה בקומת הקרקע, ומרפסות לא מקורות.

7.4 מרווחי בניה כמפורט בטבלא ולא כולל ארגזי רוח העשויים לבלוט עד למרחק של 75 ס"מ מחזית הבנין (למעט בקו בנין 0.0 מ').

7.5 יתוכנן מקום מוסדר למיכלי הגז עם גישה נוחה לכל הדיירים.

7.6 לכל דירה יוקצה מקום מיוחד לתליית כביסה (אורך חבלים 8 מ' לפחות) אשר יהיה מוסתר ע"י מסתור יציב אשר לא ניתן לפירוק. מסתורים או מעקות הסתרה, יותקנו למתקני מזוג אויר ומערכות סולריות ויהיו בהתאם לאשורו של מהנדס המועצה.

7.7 תקרת המרתף תהיה בגובה מירבי של עד 0.8 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת הצמודה למרתף.

7.8 הקירות החיצוניים של הבתים יהיו בגמר טיח עמיד לתנאי מזג אוויר, לשביעות רצון מהנדס המועצה. גוון הגימור יהיה לבן.

7.9 אצירת אשפה לכל יחידת דיור יותקן פח אשפה אחד. הפחים יותקנו בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב.
דלת האשפתון תפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית ולא כלפי המדרכה הציבורית.

7.10 גדרות הבתים כלפי הרחוב יהיו בנויים בגובה 1.50 מ' מפני המדרכה ויהיו במר טיח עם גוון גימור בצבע לבן.
שערי הכניסה לחצר יהיו משבכות ברזל או עץ. כל הקירות הגדרות וקירות התמך מעל גובה 1.3 מ' מחייבים הגשת חישוב סטטי.

7.11 חניה - ראה סעיף 18 להלן.

8. הוראות בניה לאיזור מגורים ג'

8.1 הוראות בניה לאיזור מגורים ג' מגרשים 1 - 74

אפיון כללי

בית בן 3 קומות כולל ק' קרקע + חדר על הגג. תותר בנית חדר על הגג עבור הדירות שבקומה העליונה.
לדירות אלו יצורף גם שטח הגג הנותר אחרי שיוקצה שטח הגג המשותף הדרוש להתקנת קולטי שמש ואנטנות.
בקומת הקרקע תותר בנית יחידות דיור בשטח שנותר לאחר הקצאת השטח הדרוש לכניסות לבתים, מקלטים, (במידה והם ימצאו בק' הקרקע) חורי גז (במידה וידרשו) ושירותים נוספים לפי דרישת מהנדס המועצה.
לדירות בקומת הקרקע יצורף שטח של 30 מ"ר ברוטו לפחות לצרכי מרפסת וגינון.

8.1.1 מספר הקומות הגובה המירבי המותר יהיה 14 מ' מגובה ± 0.00 של קומת הכניסה ועד לגובה העליון של הגג. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.

8.1.2 גגות המבנה יהיו שטוחים עם אפשרות שלוב גגות משופעים. עבור הדירות בקומה העליונה תותר בניית חדר על הגג בשטח של 30 מ"ר ברוטו.

8.1.3 מסתורים או מעקות הסתרה יותקנו למתקני מיזוג אוויר ומערכות סולריות ויהיו בהתאם לאשורו של מהנדס המועצה.

8.1.4 מערכת סולרית תותר העמדת מערכת סולרית על הגג המשותף וגם על גג החדר הנוסף שעל הגג.

8.1.5 מקלוע על פי תכנית הג"א תש"ן 1990.

8.1.6 אחוזי בניה שבטבלא המצורפת כוללים את כל השטחים הבנויים בכל הקומות/המפלסים כולל כל השטחים המקורים ולרבות בליטות כגון: חלקי תקרות וארגזי רוח הבולטים מעל 75 ס"מ מהמבנה ומרפסות מקורות, למעט מקלט, בהתאם להוראות הג"א, קומת עמודים מפולשת, חדרי גז, ומרפסות לא מקורות.

8.1.7 מרווחי בניה כמפורט בטבלא ולא כולל ארגזי רוח העשויים לבלוט למרחק של 75 ס"מ מחזית הבית.

8.1.8 מכלי גז יותקנו בחדרי גז שימוקמו בקומת העמודים או תותקן מערכת גז מרכזית.

8.1.9 לא תותר פתיחת חלונות בחזיתות הגמלון הפונה לכיוון מגרשי "בנה ביתך".

8.1.10 לכל דירה יוקצה מקום מיוחד לתליית כביסה במרפסת השרות (אורך הזבלים הכולל יהיה 8 מ' לפחות) אשר יהיה מוסתר ע"י מסתור יציב שלא ניתן לפרוק.

8.1.11 אצירת אשפה בהתאם למקובל על המועצה ובהנחיית מהנדס המועצה.

8.1.12 לכל דירת קרקע תוצמד חצר פרטית קדמית ואחורית. לאחר אישור תכנית המבנה ע"י הועדה המקומית תוכן תוכנית חלוקה שתקבע את החצרות ואת שבילי הגישה למבנה. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.

8.1.13 הכניסות למבנים יהיו מכיוון החניה או מכיוון הרחוב. הכניסות לחניה מכיוון הרחוב, תהינה בגבול מגרש משותף ברוחב 10 מ', 5 מ' מכל צד ותהינה רכוש משותף של שתי המגרשים להם הוא שייך. במקרה ושורת המגרשים לאורך הרחוב הינה אי זוגית, תהיה הכניסה לחניה כולה (10.0 מ') בתוך המגרש האי זוגי הנותר.

8.1.14 הגדרות המבנים התוחמים חצרות פרטיים יהיו בנויים בגובה 1.50 מפני המדרכה. כל הגדרות יהיו בגמר טיח עם גוון גימור לבן. כל הקירות הגדרות וקירות התמר מעל 1.3 מ' מחייבים הגשת חישוב סטטי. לשטחים לא פרטיים תתאפשר בניית גדרות אבן שלא יעלו על 70 ס"מ גובה, עם אפשרות תוספת שבכת ברזל או עץ בגובה הדרוש.

8.1.15 החניה ראה סעיף 18 להלן.

8.2 הוראות בניה לאיזור מגורים ג' מגרשים 1226, 1227, 1229, 1230

8.2.1 גובה המבנה במגרש 1226 יהיה 3 קומות להוציא מכלל זה

המבנים במגרשים 1227, 1229, 1230 בהם יהיה חדר המדרגות

החיצוני הכולל שתי דירות בקומה, בגובה שתי קומות בלבד.

8.2.2 הכניסות למבנים יהיו: במגרשים 1226, 1227 מכביש מס' 6

דרך כניסה לחניות כביש מס' 33. הכניסה לחניה במגרש 1229

מכביש מס' 32. הכניסה לחניה במגרש 1230 מרחוב משולב מס' 33.

8.2.3 לא תותר פתיחת חלונות בחזיתות הגמלון הפונים לכיוון

מגרשי "בנה ביתך".

8.2.4 המקלט והחניה יהיו משותפים לכל דיירי המבנה.

8.2.5 גגות - גג המבנה להוציא החלק המיועד לקולטים יוצמד

לדירות שבקומה העליונה. תותר בנית מדרגות לגג מתוך הדירות

ובנוסף שטח מגורים בגודל 30 מ"ר ומרפסת לא מקורה על השטח.

הכל על פי תוספת סטנדרטית שתחייב את כל הדיירים במבנה.

8.2.6 גדרות - גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל

קירות הזמך יהיו לפי תכנית הפיתוח שתוגש עם תכנית המבנה

לאישור הוועדה המקומית. הגדר הקדמית תהיה בנויה מחלוקי נחל

בגובה 1.20 ומעליה שבכת ברזל עד גובה 1.80 מ'. השבכה תהיה

בגוון לבן או שחור. השערים יהיו עשויים שבכת ברזל מותאמת

בגוון וצורה לשבכת הגדר הקדמית. גדר צדדית תהיה בנויה עד

גובה 30 ס"מ לפחות מעל פני הקרקע הסופיים וגדר רשת עד גובה

1.80 מ' למירב. פחי האשפה יהיו במקומות המיועדים לכך בתחום

התכנית.

9. הוראות בניה למבני ציבור מגרשים מס' 400 - 428

9.1 רשימת הותכליות היא כמפורט להלן:

- א. בתי ספר
- ב. גני ילדים
- ג. בתי כנסת
- ד. מועדונים לנוער ומבוגרים
- ה. טיפת חלב
- ו. מרפאה אזורית
- ז. מקוה
- ח. מעון
- ט. כל תכלית אחרת לצרכי ציבור, באישור הועדה המקומית.

9.2 מספר הקומות לבנין יהיה עד 2 קומות ומרתף.

9.3 אחוזי בניה כמפורט בטבלא + מרתף בשטח ק' הקרקע ובלבד שלא יבלוט מתחום גבולותיה ובגובה עד 2.5 מ'.

9.4 מרווחי הבניה כמפורט בטבלה.

9.5 גג המבנה יהיה שטוח או רעפים, וגמר קירות חיצוניים יהיה לפי ראות המתכנן והכל באישור מהנדס המועצה.

9.6 במגרשים 133 ו - 406 שקיימת בהם ארכיאולוגיה תותר הבניה על פי אשור קמ"ט ארכיאולוגיה.

9.7 למגרשים למבני ציבור אשר אינם משיקים לכביש, תותר גישת רכב אליהם דרך השצ"פ. הכל לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

9.8 חניה ראה סעיף 18 להלן.

10. הוראות בניה לאזור מסחרי מגרשים מס' 430;429
רשימת התכליות של האזור המסחרי הוא כמפורט להלן:

10.1 חנויות לממכר מזון (קמעונאי), חנויות למכשירי כתיבה, צעצועים, ספרים תקליטים ודיסקית.

10.2 תנתן אפשרות של צירוף מספר חנויות עבור הקמת מינימרקט בשטח של עד 200 מ"ר.

10.3 מספר הקומות - לבנין יהיה עד 2 קומות עם אפשרות מתן היתר לגלריה ולמרתף.

10.4 אחוזי בניה - כמפורט בטבלא + מרתף בשטח ק' הקרקע ובלבד שלא יבלוט מתחום גבולותיה ובגובה עד 2.5 מ'.

10.5 מרווחי בניה - כמפורט בטבלא.

10.6 גג המבנה יהיה שטוח או רעפים, וגמר קירות חיצוניים יהיה לפי ראות המתכנן והכל באישור מהנדס המועצה.

11. שצ"פ

רשימת התכליות של השצ"פ הוא כמפורט להלן:

- א. גנים, חוושות, שדרות
- ב. מגרשי ספורט ושעשועים
- ג. קיוסקים
- ד. שבילים ומדרכות
- ה. מתקנים להעברת תעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, לרבות הצבת שנאים, צוברי גז וצנרת גז.
- ו. שטחים לנופש פעיל ונוי
- ז. רחובות מרוצפים.

12. הנחיות כלליות

12.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הטידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, הטלפון, טלויזיה בכבלים, התאורה, והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה והרשויות המוסמכות. תנתן זכות המעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת, הכל לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. קוי חשמל, טלפון וטלויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיים.

12.2 מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוהה ב-20 ס"מ מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש, בשטח ציבורי או בשטח הרחוב.

12.3 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לפיתוח המגרשים, להקמת גדרות, שבילי גישה ומתקני אשפה.
 החומרים, המפלסים והעיצוב יהיו בכפוף להנחיות תכנית הפתוח על נספוחיה ובאישור מהנדס המועצה.

12.4 תוכן וחומר תכנית חלוקת המגרשים המבוטסת על מפת מדידה טופוגרפית. שנויי גבולות, עד 10% ממידות המגרשים ו/או משטחם, ושילנויים בחלוקת המגרשים יאושרו ע"י הועדה המקומית. ולא יהווה שינוי לתכנית זו. כלל זה לא יחול על שינויים ברוחב דרכים ולא יחול על מגרשים שקיים היתר להקים עליהם מבנה.

12.5 דורך משולב

מיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל כמפורט בסעיף 18 ויבוצע לפי תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250.

12.6 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך 2 מ', בקו מתח גבוהה 22 ק"ו - 5 מ', בקרי מתח עליון 110-150 קרי - 9.5 מ'.

12.7 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12.8 קטע ממאסף הביוב הצפוני עובר בין המגרשים של השכונה החדשה.

קטע זה יתבטל וינותב בתוך הכבישים כחלק ממערכת הביוב הראשית. המאסף הדרומי אינו עובר בתוך המגרשים של השכונה.

13. טבלת יעודי שטחים ומגבלות בניה

הערות	קווי בנין			אחוזי בניה/מ"ר בניה ליחידת מגורים				מספר קומות בבנין	סה"כ יחידות לאזור	מספר יחידות במגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מגרש מספר	ציון בשרים	האיזור	
	קדמי	צדדי	אחורי	ק.ק. הקומות	כל ק.ק.	סה"כ ק.ק.	סה"כ ק.ק.							חור משפ'	מגורים א'
(1) במגרשים פינתיים קו בנין קדמי ראה תשריט	5	3	5				225 מ"ר	2	128	1	400	238-131 260-241	בתום		
	5	0-3	5				180 מ"ר	2	16	1-A 1-B	700	125A/B 130A/B 261A/B 240A/B		דו משפ'	
(1)	6	0-3	5				180 מ"ר	2	64	4	1750	108-93		סורי'	
(1)	6	0-3	5				180 מ"ר	2	96	6	2500	124-109		סורי'	
	5	3	5	9%	32%	32%	73%	2+1	96	12	1600	92-85	תכלת	מגורים ב'	
(2)	7	4-10	5	13%	25%	25%	88%	3+1	1618	לפי תשריט	1900	74-1 1226 1227 1229 1230	צהוב	מגורים ג'	
									2018						סה"כ מגורים
					30%	30%	60%	2			400	428-400	חום מותחם חום	שטח לבנין צבור	
גובה בניה עד 9 מ'	5	5	5		40%	40%	80%	2			2000	430-429	אפור מותחם שחור	אזור מסחרי	

הערות לטבלת יעודי שטחים ומגבלות בניה

- (1) קו בנין יהיה 6 מ' כאשר החזית האחורית של הבנין פונה לחזית של בנין הנמצא ממול. במקרה שהחזית האחורית פונה לדרך, אז קו הבנין המצוין על התשריט יקבע.
- (2) קו בנין צדדי של 4 מ' יהיה כאשר שני מבנים ניצבים זה מול זה עם גמלוניהם. קו בנין צדדי של 10 מ', יהיה כאשר שני מבנים ניצבים זה מול זה עם חזיתותיהם הארוכות.

14. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

15. דרכים

הדרכים והחניות הצבוריות כמסומן בתשריט תרשמנה על שם מועצת נתיבות.

16. שלבי ותאריכי בצוע

התכנית תבוצע בשלבים תוך עשר שנים למירב.

17. תוקף התכנית

סיום עבודות תשתיות עבור 25% מיח"ד שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בבצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה ייפקע תוקפה של התכנית - כולה או חלקה.

18. תנאים למתן היתרי בניה

18.1 היתרי בניה יוצאו רק אחרי אשר תכניות פתוח שתיכלולנה פתרונות לניקוז, חניה, רחובות משולבים ומיקום מסתורי כביסה, מקום בלוני גז גדרות וכו'. אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

18.2 חניה - על פי התקן כמפורט בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג) ועל פי נספח התחבורה המצורף לתכנית זו.

א. ריסקין, אדו"מ
רח' סוקולוב 41
41236 תל אביב
טל 03-490734

חתימת המתכנן.....

חתימת בעל הקרקע.....

28 אדר' 1991

משרד הבינוי והשיכון

חתימת היוזם.....

חותמת ואישורים: