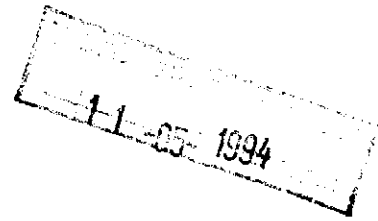
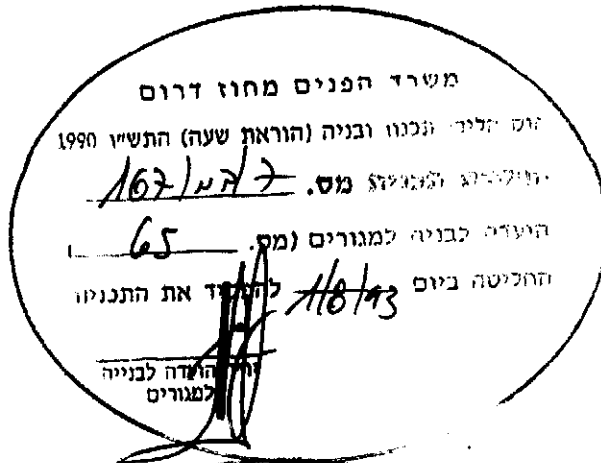


הערות משרד



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים



תכנית מס' 167/מ/ז

רשת שכונת 11



שינוי לתכנית מתאר מס' 2 / 223 / 02 / 7

ולתוכניות מפורטות מס' 353 / 03 / 7, מס' 355 / 03 / 7

ומס' 356 / 03 / 7

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן-1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

תאריך - דצמבר 1993

מבוא לתכנית מס' 7/במ/167

מתחם 11 מיועד על פי תכנית המתאר לשמש כאזור ספורט ראשי של היישוב.
האזור התחום מצד מערב בדרך הטבעת, מצד מזרח בדרך ראשית, בצד צפון בשכונות 9, 10
ובצד דרום בשכונה 13.

השטח הינו טופוגרפי ומאופיין על ידי ואדי רחב החוצה אותו ממזרח למערב.
נערכה פרוגרמה לאזור הספורט, על ידי הוועדה המשותפת לרשות הספורט ומשרד השיכון,
ותכנית בינוי שקבעה את השימושים ושטחי המגרשים הנדרשים לאור גודל האוכלוסיה של
45,000 תושבים, התכנית מציעה למקם את אזור הספורט בתוך הוואדי, כאשר בריכת השחיה
ומגרשי הטניס נשענים על הדרך הראשית ואילו מגרשי הכדורגל נשענים על דרך הטבעת (גישת
ישירה למגרשים מהכניסה ליישוב). יתרת השטח, רכסי הגבעות שהינם כאמור שטחים משופעים -
מיועדים למגורים. חלקם צמודי קרקע וחלקם בניה רוויה המתפרשת לאורך הדרך הראשית.
סה"כ היקף של 126 יח"ד מגורים בבניה רוויה ו- 254 בתים בבניה צמודת קרקע.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מס' 167/במ/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 2/223/02/7

ולתוכניות מפורטות מס' 353/03/7; מס' 355/03/7

ומס' 356 /03 /7

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן-1990

וחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

1. **שם התכנית -**
תכנית זו תקרא תכנית מס' 167/במ/7, שינוי לתכנית מתאר מס' 2/223/02/7 ולתוכניות מפורטות מס' 353/03/7, מס' 355/03/7 ומס' 356/03/7, אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. **מסמכי התכנית -**
א. התכנית כוללת בכתב 13 דפי הוראות לתכנית (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **מקום -**
מחוז : הדרום
נפה : באר שבע
מקום : רהט
גוש : 100231
4. **ציונים בתשריט -**
כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.
5. **שטח התכנית -**
414.10 דונם.
6. **בעלי הקרקע -**
מנהל מקרקעי ישראל.
7. **יוזם התכנית -**
משרד הבינוי והשיכון.
8. **עורך התכנית -**
א. ניב; א. שורץ אדריכלים.
9. **יחס לתוכניות אחרות -**
הוראות תכנית המתאר לרהט מס' 2/223/02/7 על תיקוניה יישארו בתוקפן כל עוד אין סתירה בינן לבין הוראות תכנית זו.
10. **מטרת התכנית -**
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים על ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.

11. תנאים למתן היתר בניה -

היתרי בניה יוצאו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישור תכנית החלוקה.

12. תכליות ושימושים -

12.1 אזור ספורט -

באזור זה מותר יהיה להקים מגרשי ספורט, מתקני ספורט ונופש לסוגיהם ובריכת שחיה על כל השרותים הנלווים אליה, כולל שרותי הסעדה.

לאזור זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת.

12.2 אזור מגורים א' -

א. באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבנינים חד משפחתיים או דו משפחתיים.

ב. קווי בניה :

1. קו בניה קידמי : 5.0 מ' אלא אם סומן אחרת בתשריט.
2. קו בניה אחורי : 5.0 מ' אלא אם סומן אחרת בתשריט.
3. קו בניה צדדי : 3.5 מ' אלא אם סומן אחרת בתשריט.
4. במגרשים פינתיים אין קו בניה צדדי.

ג. זכויות בניה :

1. תותר בניתם של שני מבני מגורים בתנאי שיהיו בעלי קיר משותף וכניסה נפרדת.
2. אחוזי הבניה למגורים של שימושים עיקריים לא יעלו על 40 % משטח המגרש ולא יותר מ- 600 מ"ר.
3. תכסית הקרקע למגורים של שימושים עיקריים לא יעלה על 30 % משטח המגרש.

ד. גובה הבניה :

גובה הבניה המותר לא יעלה על שתי קומות. מפלס רצפת חדרי השרותים והמטבח יהיו בגובה של לא פחות מ- 30 סמ' מעל מפלס כביש הגישה לבנין.

ה. מבני עזר (חלקי שרות) :

1. ישמש כמחסן, בית מלאכה, מוסך ו/ או אחסנת בעלי חיים.
2. מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש.
3. המרחק בין בית המגורים למבנה העזר לא יפחת מ- 6.0 מ'.
4. שטח מבנה העזר לא יעלה על 3 % משטח המגרש ובגובה של עד 2.75 מ'.
5. מיקום מבני העזר צריך לאפשר בניית שתי יחידות.

ו. מרתף (חלקי שרות) :

1. הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים : מחסן, מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה, חדרי משחקים.
2. סך שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

12.3 אזור מגורים ג' -

א. באזור זה תותר בנית בנייני מגורים בגובה של עד 4 קומות מעל מפלס קרקע.

ב. זכויות בניה :

1. מס' יחידות דיור מירבי למגרש לא יעלה על 14, למעט מגרש 202 שבו מס' יח"ד מירבי 28. לדירות בקומת הקרקע תינתן אפשרות לניצול חלקים מהמגרש לגינות פרטיות ובלבד שתצויין חלוקה זאת בכל מגרש ומגרש בתכנית הבינוי לביצוע.
2. בבנינים אלו לא תותר קומת עמודים מפולשת.
3. אחוזי הבניה של שימושים עיקריים יהיו כמפורט בטבלת זכויות בניה.
4. תכנית הקרקע למגורים של שימושים עיקריים במגרשים 209 - 202 עד 30%.

ג. קווי בנין :

- קו בנין קדמי : 10.0 מ'
קו בנין אחורי : 5.0 מ'
קו בנין צדדי : 4.0 מ'
במגרשים פינתיים אין קו בנין צדדי.

ד. מרתף (חלקי שרות) :

תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע או מרתף בשטח של עד 6.0 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח המחסנים יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו.

ה. מרפסות שרות :

- לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים :
1. מתקן צינון או מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת הדיור.
 2. מכונת כביסה.
 3. כיור שרות.
 4. מתקן ומסתור לתליית כביסה.
 5. ארון שרות.
- כחלק מהבקשה להיתר יצויין פתרון ארכיטקטוני למסתור בקנ"מ 1:50 להסתרת כל המכלולים הנ"ל. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף, ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא יבנה מעל כניסת הבית. לא יותרו מתקנים לצינון ו/ או מיזוג אוויר גלויים.

12.4 אזור לבנייני ציבור -

א. תכליות מותרות :

הקמת מבני ציבור כגון : גני ילדים, מעונות יום וכד'.

ב. אחוזי בניה :

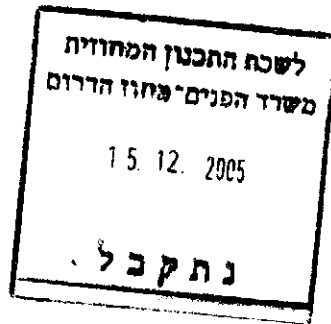
כמפורט בטבלת מגרשים וזכויות בניה.

ג. קווי בנין :

- קו בנין קדמי לפי התשריט.
קו בנין אחורי 10 מ'
קו בנין צדדי 4 מ'

ד. מספר קומות מירבי :

במגרש 900 - 2 קומות
במגרש 901 - 3 קומות



ה. כיסוי קרקע:

כיסוי קרקע מירבי עד 50% משטח המגרש.

12.5 שטח ציבורי פתוח -

לא תותר כל בניה מלבד התקנת מתקנים לריהוט רחוב, תאורת רחוב וגן והקמת מקלטים ציבוריים. במידת הצורך יותרו ביצוען של עבודות הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבורית.

12.6 חזית מסחרית -

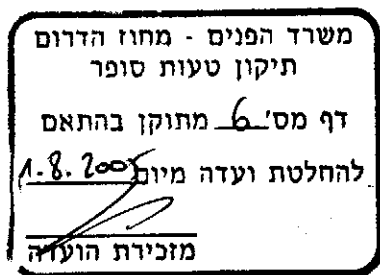
במגרשים שלאורך דרך מס' 2 תותר הקמת חזיתות מסחריות בקומת הקרקע.

א. בכל מגרש תותר בניה של עד 100 מ"ר של שימושים עיקריים ועד 20 מ"ר של שטחי שרות.

ב. סה"כ שטחים מסחריים לא יעלה על 700 מ"ר של שימושים עיקריים ועד 140 מ"ר של שטחי שרות.

13. טבלת מגרשים וזכויות בניה -

יעוד	מס' מגרש	שטח במ"ר	זכויות בניה		סה"כ	קווי בנין			מס' קומות
			שימושים עיקריים	חלקי שרות*		קידמי	אחורי	צדדי	
מגורים 'א'	1	1050	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	2	917	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	3	904	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	4	890	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	5	878	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	6	864	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	7	850	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	8	952	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	9	1108	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	10	954	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	11	858	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	12	847	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	13	879	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	14	1100	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	15	1145	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	16	1190	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	17	1178	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	18	1138	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2
	19	1098	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2



התקן קרוע :
בניין קרוע מירבי עד 50 % משטח המגרש.

12.5 סט ציבורי פתוח -

לא תותר כל בניה מלבד התקנת מתקנים לריהוט רחוב, תאורת רחוב, מקבטים ציבוריים, במידת הצורך יותרו ביצוען של עבודות הסדרת יקוזה ומעבר קווי תשתית ציבורית.

חזית מסחרית -

במגרשים שלאורך דרך מס' 14 תותר הקמת חזיתות מסחריות בקומת הקרקע.

א. בכל מגרש תותר בניה של עד 100 מ"ר של שימושים עיקריים ועד 20 מ"ר של שטחי שרות.

ב. סה"כ שטחים מסחריים לא יעלה על 700 מ"ר של שימושים עיקריים ועד 140 מ"ר של שטחי שרות.

13. טבלת מגרשים וזכויות בניה -

יעוד	מס' מגרש	שטח במ"ר	זכויות בניה		סה"כ	קווי בנין			מבנים	מס' קומות
			שימושים עיקריים	חלקי שרות*		קידמי	אחורי	צדדי		
מגורים א'	1	1050	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	2
	2	917	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	3	904	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	4	890	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	5	878	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	6	864	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	7	850	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	8	952	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	9	1108	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	10	954	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	11	858	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	12	847	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	13	879	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	14	1100	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	15	1145	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	16	1190	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	17	1178	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	18	1138	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"
	19	1098	40%	15%	55%	5.0	5.0	3.5	2	"

מס' קומות	מבנים	קווי בנין			סה"כ	זכויות בניה		שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
		צדדי	אחורי	קידמי		חלקי שירות*	שימושים עיקריים			
2	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1058	20	מגורים א'
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	902	21	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	960	22	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	940	23	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	920	24	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1272	25	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1147	26	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1033	27	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	932	28	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	847	29	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	814	30	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	812	31	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	823	32	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	878	33	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	914	34	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	925	35	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	910	36	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	885	37	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	855	38	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	810	39	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	803	40	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	997	41	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	920	42	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	43	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	805	44	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	875	45	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	924	46	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	943	47	

8/..

מס' קומות	מבנים	קווי בנין			סה"כ	זכויות בניה		שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
		צדדי	אחורי	קידמי		חלקי שרות*	שימושים עיקריים			
2	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	935	48	מגורים א'
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	920	49	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	892	50	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	843	51	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	805	52	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	938	53	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	858	54	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	813	55	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	807	56	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	810	57	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	815	58	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	829	59	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	803	60	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	897	61	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	974	62	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	885	63	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	820	64	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	65	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	802	66	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	927	67	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	900	68	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	829	69	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	04%	814	70	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	71	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	72	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	929	73	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	920	74	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	906	75	

מס' קומות	מבנים	קווי בנין			סה"כ	זכויות בניה		שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
		צדדי	אחורי	קידמי		חלקי שרות*	שימושים עיקריים			
2	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	802	76	מגורים א'
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	835	77	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	904	78	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	987	79	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1070	80	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1130	81	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1137	82	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1084	83	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	854	84	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1063	85	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	86	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	942	87	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	805	88	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	830	89	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	855	90	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	905	91	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	804	92	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	801	93	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	94	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	818	95	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	808	96	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1449	97	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	843	98	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	809	99	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1239	100	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	101	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	895	102	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	879	103	

מס' קומות	מבנים	קווי בנין			סה"כ	זכויות בניה		שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
		צדדי	אחור	קידמי		חלקי שרות*	שימושים עיקריים			
2	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	860	104	מגורים א'
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	844	105	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	943	106	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	1063	107	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	108	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	109	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	110	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	111	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	112	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	113	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	815	114	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	860	115	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	860	116	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	815	117	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	118	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	119	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	120	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	121	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	122	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	123	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	903	124	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	125	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	126	
"	2	3.5	5.0	5.0	55%	15%	40%	800	127	

יעוד	מס' מגרש	שטח במ"ר	זכויות בניה		סה"כ	קווי בנין			מס' יח"ד	מס' קומות
			שימושים עיקריים	חלקי שרות*		קידמי	אחורי	צדדי		
מגורים ג'	202	3967	71%	23%	83%	10.0	5.0	4.0	28	4
	203	2172	65%	20%	85%	10.0	5.0	4.0	14	"
	204	1928	73%	23%	96%	10.0	5.0	4.0	14	"
	205	2022	69%	22%	91%	10.0	5.0	4.0	14	"
	206	1976	70%	23%	93%	10.0	5.0	4.0	14	"
	207	1976	70%	23%	93%	10.0	5.0	4.0	14	"
	208	1975	70%	23%	93%	10.0	5.0	4.0	14	"
	209	1933	73%	23%	96%	10.0	5.0	4.0	14	"
	סה"כ								126	
אזור ספורט	903	126302	לפי תכנית מפורטת נפרדת							
מבני ציבור	900	3228	35%	15%	50%	5.0	10.0	10.0		2
	925	11725	35%	15%	50%	10.0	10.0	10.0		3
	926	2200	35%	15%	50%	10.0	10.0	10.0		3
	901	25437	35%	15%	50%	7.0	10.0	10.0		3
ש.צ.פ.	401	1696								
	402	29013								
	403	18756								
	404	1725								
	405	2898								
	406	125								
	407	3606								
	408	160								

* חלקי שרות כוללים, בין היתר, מרתף, מבני עזר וחניה מקורה.

14. מקלטים ציבוריים -

ניתן יהיה לבנות מקלטים ציבוריים, על פי הצורך במגרש שייעודו ש.צ.פ., המקלטים יהיו עיליים לשימוש דו תכליתי לפי הנחיות הג"א.

15. תנאים להוצאת התרי בניה באזורי הייעוד -

15.1 הכנת תכנית פיתוח לאזורי המגורים הקובעת : מפלסי כניסה לבנינים, חתכים אופייניים של הרחובות וקירות התמך, מיקום מתקני מדידה (ארונות חשמל, טלפון, מים, גז), נטיעות והסדרי פינוי אשפה.

15.2 גדרות -

הגדרות לחזית הרחוב ייבנו מאבן. גובה קירות הגדר בחזיתות כלפי הרחובות, שבילים ציבוריים ו/ או שטחים ציבוריים יהיו 0.8 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים ולא יותר מ- 1.2 מ'. קירות תומכים יותרו עד לגובה 1.8 מ'. יש להבטיח גדר בטיחותית בהתאם לחוק, מחומרים עמידים. קירות תמך בין מגרשים לא יעלו על גובה של 1.8 מ'.

15.3 גגות -

חלק מהבקשה להיתרי בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו.

15.4 שונות -

- מסתור לקולטי שמש יותקן לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פיתוח מאושרת. יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.
- במגרשים הנמוכים מדרך ציבורית יותר מעבר צנרת ביוב דרך מגרשים סמוכים עד חיבורם עם קו ביוב מהרשת העירונית.
- תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/ או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

16. חניה -

1. כל החניות על פי תקן חניה ארצי - בתחומי המגרש ובהתאם למיקום שנקבע בתכנית הפיתוח.
2. חניות מעבר לדרישות התקן אפשריות מחוץ לתחומי המגרשים.

17. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות -

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה, סילוק האשפה ופסולת מוצקה.
- ב. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למעברי מים, ביוב, ניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- ג. יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו באמצעות אלמנט ניקוז בגדר המגרש. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס המועצה והרשויות הנוגעות בדבר.

18. חלוקת ורישום -

- א. חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר על ידי יו"ר הוועדה המחוזית.
- ב. החלוקה למגרשים, כפי שמופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו ייעודי הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

19. תקשורת -

השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

20. חשמל -

השכונה תחובר לרשת החשמל העירונית באמצעות רשתות עיליות ו/ או תת קרקעיות בתאום עם חברת חשמל.

21. מתקנים הנדסיים לתשתית :

בניית מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד של בזק וכיו"ב, תותר בשטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים לבנינים ציבור.

22. ביוב :

22.1 היתרי בניה לשכונת המגורים ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה

22.2 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

23. שלבי ותאריך ביצוע התכנית :

סיום ביצוע התכנית 8 שנים מיום מתן תוקף לה.

24. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

25. **תוקף התוכנית :**
יציקת יסודות עבור 20% מיחידות הדיור שבתכנית ייחשב בתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית, כאמור לעיל, תוך שלוש שנים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית, כולה או חלקה.

26. **"יעד אוכלוסיה"**
בישוב כיום מתגוררים 26,000 נפשות, בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות ל-29,000. ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא 11% אחוז ביחס לישוב.

27. **חתימות :**

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב
09 09 1994

יוזם התכנית :

בעל הקרקע :

עורך התכנית :

בית עמוד 15 ת"א 67211
טל. 03-5375846
03-5374859
אמאב תכנון ופיקוח הנדסה בע"מ

תאריך - דצמבר 1993

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה כפופה
עם רשויות התכנון המוסמכות.
ממשלת ישראל תצוין תכנון השטח, או בה כדי להקנות כ...
ליחזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עתיד
התקפה הסטטוס והתחם...
זו תהיה במקום הסכמת...
רשות משמכת... כל תוחה ועל כיוון דיון.
ל... חסר ספק מוצדק... אם נעשה או יעשה כל...
ה... ה... השטח הנדל"ל כהכנת...
דיון... הודאה בקיום ההכנס כאמור...
ל... בגלל הפרת... על-דיון...
כל... חשש.../או על-כיוון...
ה... לעתיד... כל דיון...
מקדחת מבט התכנית.

מנהל משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום
תאריך 9.5.94

נחמיה