

הועדה המיוחדת לתכנון
1394-06-07
נתקבל בתאריך

מבוא - שכונה 23 כסייפה

שטח השכונה ממוקם מדרום לדרך מתארית מס' 2 בין שכונה 24 ממזרח ושכונה 22 ממערב. מבחינה טופוגרפית ממוקמת השכונה על "כתף" (קו פרשת מים) המחלקת את השכונה לאורכה. הקרקע גבעית עם שיפוע של עד 10% לכיוון ^{צפון} שתוחם את השכונה מדרום, מזרח ומערב. בהתאם לתכנית המתאר תוכנן השטח הכלול בתכנית לצרכי מגורים, שטח ציבורי פתוח ותכנון בעתיד. בצפון השכונה, לאורך דרך מס' 2 מתוכננים 7 מגרשים למגורים ג' המיועדים לבניית 216 יח"ד בבניינים בגובה 3 קומות. גודל מגרש מינימלי למגורים א' הוא 800 מ"ר דבר המאפשר בניית 2 מבנים לכל מגרש. בשכונה מתוכננים שטחים למרפאה, גני ילדים, מוסדות דת, תרבות ופנאי הממוקמים לאורך ציר מרכזי מצפון לדרום לאורך ה"כתף" החוצה את השכונה. מערכת הכבישים מתוכננת, ברובה, כשהיא במאונך לקוי הטופוגרפיה כדי לאפשר ניקוז טבעי לכוון הוואדי. כביש 50 מתחבר לשכונה 36 דבר שיאפשר קשר תחבורתי בין השכונות

בכבוד רב,
טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
הכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 280640 סל 28059
אדר' טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. 173/א/7
המקום 5 (5) חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
החליטה ביום 15/11/94 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 173/א/7
הועדה לבניה למגורים מס. 70
החליטה ביום 15/11/94 לאשר את התכנית
חוק הועדה לבנייה למגורים

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
תש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונינים

תכנית מס' 7 / במ / 173
שינוי לתכנית מתאר מס' 2/248/02/7

ישוב: כסייפה

שכונה: 23

ת ק נ ו ן

מחוז	: הדרום
נפה	: באר-שבע
גוש	: 100073 בהסדר
יוזם ומגיש התכנית	: משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
בעל הקרקע	: מנהל מינהל מקרקעי ישראל
עורכת התכנית	: אדר' טובה ויינברגר, הכותל המערבי 14 באר-שבע
שטח התכנית	: כ- 345.940 דונם (203 מגרשים למגורים+216 יח"ד)
תאריך	: פברואר 1994

פ ר ק א' - ה ת כ נ י ת

1. שם וחלות התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 7/במ/173 שינוי לתכנית מתאר מס' 2/248/02/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.

2. מסמכי התכנית -

א. תשריט ב-ק.מ. 1:1250.

ב. תקנון המכיל 10 דפים.

3. יחס לתכניות אחרות - השטח הכלול בתכנית זאת כפוף להוראות תכנית המתאר מס' 2/248/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת. בכל סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראות תוכנית אחרת - תהינה הוראות תכנית זאת מחייבות.

5. מטרות התכנית -

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה

כללי

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בתכנית זאת לשום תכלית, אלא לתכליות המצויינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

1. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום) סה"כ 203 מגרשים

1.1 תכליות ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר, סככה לרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה.

1.2 מס' קומות - 2 קומות + עליית גג + מרתף או קומת עמודים.

1.3 גובה מירבי -

א) מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ' ממפלס קרקע סופי.

ב) מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.00 מ' ממפלס קרקע סופי.

ג) מבנה עזר - 2.20 נטו ממפלס קרקע סופי.

ד) הערה:

מפלס הריצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת) יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

1.4 קו בניין מזעריים -

א) לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 7.00 מ'.

ב) לצדדים - 3.00 מ'.

ג) אחורי - 5.0 מ'.

ד) בין שני מבנים באותו מגרש כמפורט בסעיף 1.7 א', ב'.

ה) מבני עזר - תותר בניית מבני עזר בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0.00 מ' או 3.00 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות

חינוך, או שביל ציבורי בהם יהיה המרווח 3.50 מ'.

ו) במגרש פינתי - קו בנין לחזית בצלע הקצרה יהיה 7.00 מ' ובצלע הארוכה 5.00 מ'.

- קו בנין צדדי - 3.00 מ'.

- קו בנין אחורי - 5.00 מ'.

1.5 רוחב מגרש -

רוחב מגרש מינימלי יהיה לא פחות מ-18.00מ'.

- 1.6 שטחי בניה מירביים -
- א. שטח בניה עיקרי - עד סך 40% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש
- ב. שטח בניה מטרות שירות
- 1) מבנה עזר - עד סך 5% משטח המגרש.
 - 2) מרתף - עד סך 7% משטח המגרש. גובה המרתף יהיה 2.20 מ' ולא יותר ויעודו יהיה לאחסנה ולמיקלוט בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.
 - 3) קומת עמודים - עד 30 מ"ר למבנה אחד.
 - 4) חניה מקורה - עד 20 מ"ר במגרש שגודלו עד 799 מ"ר. עד 40 מ"ר במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר.
- סה"כ שטח בניה עיקרי ומטרות שירות -
- במגרש שגודלו עד 799 מ"ר - 40% שטח עיקרי + (12% + 50 מ"ר מטרות שירות) = 52% + 50 מ"ר.
- במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר - 40% שטח עיקרי + (12% + 100 מ"ר מטרות שירות) = 52% + 100 מ"ר.
- 1.7 מספר מבנים במגרש -
- א) במגרשים שגודלם 900 מ"ר ויותר, תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש האחורי ואחד בחצי המגרש הקדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרווח 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה.
- ב) במגרשים שגודלם פחות מ- 900 מ"ר ויותר מ- 800 מ"ר, תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש האחורי ואחד בחצי המגרש הקדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום כשהמרחק בין שני המבנים יהיה 0.00 מ'.
- ג) במגרשים שגודלם פחות מ- 800 מ"ר תותר בניית מבנה אחד בלבד.
2. אזור מגורים עם אפשרות לחזית מסחרית
- 2.1 כדי לאפשר מסחר קימעוני לצרכי יום יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית חלקית כשטח עיקרי (חנות) + ושטח מטרות שירות (מחסן) שלא יעלו על 70 מ"ר בסה"כ לאורך דרכים מס' 53,55,56,52
- 2.2 שטחי בניה מירביים -
- א. שטח עיקרי (מגורים + חנות) בהתאם למגבלות הבניה החלות על אזור מגורים א'.
- ב. שטח בניה מטרות שירות (מרתף, קומת עמודים, חניה מקורה, מבנה עזר) כולל מחסן לחנות בהתאם למגבלות הבניה החלות על אזור מגורים א'.
- 2.3 יעוד החנות והפעלתה -
- בהתאם לאישור משרד הבריאות והמועצה המקומית. לא יאושר איחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה המיועד לחנות ולמחסן הנלווה.
3. אזור מגורים ג' מסומן בתשריט בצהוב סה"כ 216 יח"ד
- 3.1 שימושים - מגורים. בכל מגרש תותר הקמת מס' בניינים.
- 3.2 מספר קומות מירבי, אחוז בניה מירבי, מס' יח"ד וקוי בניין מזעריים - כמפורט להלן בטבלת הנחיות הבניה.
4. שטח לבנייני ציבור (מסומן בתשריט בחום מותחם בחום כהה)
- 4.1 שימושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, בית-ספר, תחנה לטיפול באם ובילד וכיו"ב.
- 4.2 מספר קומות מירבי - 3 קומות.
- 4.3 אחוז בנייה מירבי -
- שטח עיקרי - עד סך 35% משטח המגרש בקומת קרקע וסה"כ 50% בכל הקומות.
- שטח שירות - עד סך 10% משטח המגרש.
- סה"כ שטח בניה מותר - 50% שטח עיקרי + 10% שטח שירות = עד סך 60% משטח המגרש.
- 4.4 קוי בניין מזעריים - כמסומן בתשריט
5. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)
- שימושים: מגרש משחקים, נוי נטיעות.
- בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח ונוי כדוגמת פרגולות, פסלים וכד',
6. שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)
- שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, אופניים, רכב חירום, ניקוז ותשתיות.

הערות	קו בנין מינימלי			סה"כ % בניה מירבי	% בניה מירבי שטח שירות	מספר קומות	% בניה מירבי שטח עיקרי		שטח המגרש (דונם)	מס' מבנים במגרש	מספר המגרש	יעוד
	אחורי	צדדי	חזיתי				לכל הקומות	קומת קרקע				
	5.00	3.00	כמסומן	+ 52%	מבנה	+2	40%	30%	0.895	2	1	מגורים א'
	"	"	בתשריט	100מ"ר	עזר-5%	עליית	"	"	0.911	2	2	"
	"	"	ולא	"	מרתף-7%	גג +	"	"	0.889	2	3	"
	"	"	פחות	"	חנייה	מרתף	"	"	0.958	2	4	"
	"	"	מ-7.00	"	מקורה	או	"	"	0.800	2	5	"
	"	"	מטר	"	20 מ"ר	קומת	"	"	0.827	2	6	"
	"	"	למעט	"	למבנה.	עמודים	"	"	0.945	2	7	"
	"	"	במגרשים	"	קומת	"	"	"	0.850	2	8	"
	"	"	פינתיים	"	עמודים	"	"	"	1.033	2	9	"
	"	"	כמפורט	"	30 מ"ר	"	"	"	0.900	2	10	"
	"	"	בסעיף	"	למבנה.	"	"	"	0.900	2	11	"
	"	"	1.4-ו'	"	"	"	"	"	1.033	2	12	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.865	2	13	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.865	2	14	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.865	2	15	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.865	2	16	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.865	2	17	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.865	2	18	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.033	2	19	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	20	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.865	2	21	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.860	2	22	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.865	2	23	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.865	2	24	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.865	2	25	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.033	2	26	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	27	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.995	2	28	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.976	2	29	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	30	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	31	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	32	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.976	2	33	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	34	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	35	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	36	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	37	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	38	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.895	2	39	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	40	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	41	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	42	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	43	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.976	2	44	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.997	2	45	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.860	2	46	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.827	2	47	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.827	2	48	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.817	2	49	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.817	2	50	"

הערות	קו בנין מינימלי			סה"כ % בניה מירבי	% בניה מירבי שטח שירות	מס' קומות	% בניה מירבי שטח עיקרי		שטח המגרש (דונם)	מס' מבנים במגרש	מספר המגרש	יעוד
	אחורי	צדדי	חזיתי				קומת קרקע	לכל הקומות				
*הערה מס' 1-	5.00	3.00	כמסומן בתשריט ולא פחות מ-7.00 מטר למעט במגרשים פינתיים כמפורט בסעיף 1.4-1	+ 52% 100מ"ר	מבנה עזר-5% מרתף-7% חנייה מקורה 20 מ"ר למבנה. קומת עמודים 30 מ"ר למבנה	+2 עליית גג+ מרתף או קומת עמודים	40%	30%	0.860	2	51	מגורים א'
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.975	2	52	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.988	2	53	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.860	2	54	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.817	2	55	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.817	2	56	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.827	2	57	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.822	2	58	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.860	2	59	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.975	2	60	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.976	2	61	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.878	2	62	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.878	2	63	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.878	2	64	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.878	2	65	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.945	2	66	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.940	2	67	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.878	2	68	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.878	2	69	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.878	2	70	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.878	2	71	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.976	2	72	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.818	2	73	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.887	2	74	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.886	2	75	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.887	2	76	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.940	2	77	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.945	2	78	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.887	2	79	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.886	2	80	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.887	2	81	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.818	2	82	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.818	2	83	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.035	2	84	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.058	2	85	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.058	2	86	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.044	2	87	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.827	2	88	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.827	2	89	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.817	2	90	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.817	2	91	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.817	2	92	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.926	2	93	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.827	2	94	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.926	2	95	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.976	2	96	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.855	2	97	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.855	2	98	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.855	2	99	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.833	2	100	"

הערות	קו בנין מינימלי			סה"כ % בניה מירבי	% בניה מירבי שטח שירות	מס' קומות	% בניה מירבי שטח עיקרי		שטח המגרש (דונם)	מס' מבנים במגרש	מספר המגרש	יעוד
	אחורי	צדדי	חזיתי				לכל הקומות	קרקע				
*הערה מס' 1-	5.00	3.00	כמסומן בתשריט ולא פחות מ-7.00 מטר במגרשים פינתיים כמפורט בסעיף 1.4-ו'	+52% 100מ"ר	מבנה עזר-5% מרתף-7% חנייה מקורה 20 מ"ר למבנה. קומת עמודים 30 מ"ר למבנה.	+2 עליית גג+ מרתף או קומת עמודים	40%	30%	0.990	2	101	מגורים א'
	-	-		-			-	-	0.900	2	102	-
	-	-		-			-	-	0.900	2	103	-
	-	-		-			-	-	0.900	2	104	-
	-	-		-			-	-	0.900	2	105	-
	-	-		-			-	-	0.900	2	106	-
	-	-		-			-	-	0.895	2	107	-
	-	-		-			-	-	0.900	2	108	-
	-	-		-			-	-	0.900	2	109	-
	-	-		-			-	-	0.900	2	110	-
	-	-		-			-	-	0.900	2	111	-
	-	-		-			-	-	0.976	2	112	-
	-	-		-			-	-	0.937	2	113	-
	-	-		-			-	-	0.880	2	114	-
	-	-		-			-	-	0.880	2	115	-
	-	-		-			-	-	0.880	2	116	-
	-	-		-			-	-	0.880	2	117	-
	-	-		-			-	-	0.924	2	118	-
	-	-		-			-	-	0.907	2	119	-
	-	-		-			-	-	0.880	2	120	-
	-	-		-			-	-	0.880	2	121	-
	-	-		-			-	-	0.880	2	122	-
	-	-		-			-	-	0.880	2	123	-
	-	-		-			-	-	0.932	2	124	-
	-	-		-			-	-	1.222	2	125	-
	-	-		-			-	-	1.185	2	126	-
	-	-		-			-	-	1.365	2	127	-
	-	-		-			-	-	1.127	2	128	-
	-	-		-			-	-	1.038	2	129	-
	-	-		-			-	-	1.038	2	130	-
	-	-		-			-	-	1.278	2	131	-
	-	-		-			-	-	1.068	2	132	-
	-	-		-			-	-	0.974	2	133	-
	-	-		-			-	-	0.974	2	134	-
	-	-		-			-	-	0.974	2	135	-
	-	-		-			-	-	0.974	2	136	-
	-	-		-			-	-	0.975	2	137	-
	-	-		-			-	-	0.912	2	138	-
	-	-		-			-	-	1.050	2	139	-
	-	-		-			-	-	0.948	2	140	-
	-	-		-			-	-	0.951	2	141	-
	-	-		-			-	-	1.064	2	142	-
	-	-		-			-	-	1.132	2	143	-
	-	-		-			-	-	0.965	2	144	-
	-	-		-			-	-	0.964	2	145	-
	-	-		-			-	-	0.965	2	146	-
	-	-		-			-	-	0.909	2	147	-
	-	-		-			-	-	0.909	2	148	-
	-	-		-			-	-	0.909	2	149	-
	-	-		-			-	-	0.948	2	150	-

הערות	קו בנין מינימלי			סה"כ % בניה מירבי	% בניה מירבי שטח שירות	מס' קומות	% בניה מירבי שטח שירות		שטח המגרש (דונם)	מס' מבנים במגרש	מספר המגרש	יעוד
	אחורי	צדדי	חזיתי				לכל הקומות	קומת קרקע				
	5.00	3.00	כמסומן	+ 52%	מבנה	+2	40%	30%	0.965	2	151	מגורים א'
	"	"	בתשריט	100 מ"ר	עזר-5%	עליית	"	"	0.864	2	152	"
	"	"	ולא	"	מרתף-7%	גג+	"	"	0.920	2	153	"
	"	"	פחות	"	חנייה	מרתף	"	"	0.920	2	154	"
	"	"	מ-7.00	"	מקורה	או	"	"	0.920	2	155	"
	"	"	מטר	"	20 מ"ר	קומת	"	"	0.920	2	156	"
	"	"	למעט	"	למבנה.	עמודים	"	"	0.920	2	157	"
	"	"	במגרשים	"	קומת	"	"	"	0.920	2	158	"
	"	"	פינתיים	"	עמודים	"	"	"	0.920	2	159	"
	"	"	כמפורט	"	30 מ"ר	"	"	"	0.920	2	160	"
	"	"	בסעיף	"	למבנה	"	"	"	0.874	2	161	"
	"	"	1.4-1	"	"	"	"	"	0.820	2	162	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.820	2	163	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.189	2	164	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.021	2	165	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	166	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.855	2	167	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.850	2	168	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.845	2	169	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.106	2	170	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.142	2	171	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.860	2	172	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.860	2	173	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.860	2	174	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.855	2	175	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.900	2	176	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.999	2	177	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.134	2	178	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.125	2	179	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.956	2	180	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.955	2	181	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.955	2	182	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.955	2	183	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.949	2	184	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.114	2	185	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.213	2	186	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.941	2	187	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.945	2	188	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.945	2	189	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.945	2	190	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.945	2	191	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.945	2	192	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.941	2	193	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.021	2	194	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.855	2	195	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.855	2	196	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.855	2	197	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.855	2	198	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.855	2	199	"

הערות	קו בנין מינימלי			סה"כ % בניה מירבי	% בניה מירבי שטח שירות	מס' קומות	% בניה מירבי שטח עיקרי		שטח המגרש (דונם)	מס' מבנים במגרש	מספר המגרש	יעוד
	אחורי	צדדי	חזיתי				לכל הקומות	קומת קרקע				
*הערה מס' 1-	5.00	3.00	כמסומן	+ 52%	מבנה	+2	40%	30%	0.855	2	200	מגורים א'
	"	"	בתשריט	100 מ"ר	עזר-5%	עליית	"	"	0.855	2	201	"
	"	"	ולא	"	מרתף-7%	גג+	"	"	0.890	2	202	"
	"	"	פחות מ-7.00 מטר למעט במגרשים פינתיים כמפורט בסעיף 1.4-1	"	חנייה מקורה 20 מ"ר למבנה. קומת עמודים 30 מ"ר למבנה	או קומת עמודים	"	"	1.230	2	203	"
									188.412	203		סה"כ מגרשים סה"כ שטח
		כמסומן בתשריט	35%	ק"ק-20%	ק"ק-א-5%	+3 עמודים	90%	30%	6.545	ד"ח 48	700	מגורים ג'
	"	"	"	"	"	"	"	"	3.176	ד"ח 24	701	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	3.184	ד"ח 24	702	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	3.851	ד"ח 24	703	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	3.426	ד"ח 24	704	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	4.360	ד"ח 36	705	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	4.664	ד"ח 36	706	"
									29.026	216		סה"כ מגרשים סה"כ שטח
*הערה מס' 2-	5.00	4.00	כמסומן בתשריט	60%	10%	3	50%	35%	1.471		901	בנייני ציבור
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.213		902	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.872		903	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.008		904	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.903		905	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	0.914		906	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	2.021		907	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	2.012		908	"
	"	"	"	"	"	"	"	"	1.804		909	"
									13.218	9		סה"כ מגרשים סה"כ שטח
								0.809		600	שטח ציבורי	
								60.438		601	פתוח	
								0.900		602	"	
								1.220		650	שבילים	
								0.200		651	"	
								0.104		652	"	
								0.184		653	"	
								0.180		654	"	
								0.180		655	"	
								0.180		656	"	
								0.519		657	"	
								0.519		658	"	
								0.351		659	"	
								0.320		660	"	
								0.346		661	"	

* הערה 1: גובה המרתף יהיה 2.20 מ' ולא יותר ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.

* הערה 2: קו בניין בין מבנים יהיו מינימום 4.00 מ'.

פרק ג' - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני - לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס המועצה המקומית בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.
2. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודכנות ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלסי שבילים ורחבות.
3. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישור.
4. חניית רכב -
 - א. באזור מגורים א' - מקום חנייה בתחום המגרש לכל יח"ד.
 - ב. באזור לבנייני ציבור ובאזור מגורים א'-בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג-1983.
5. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
6. מערכות חשמל

תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.

 - א. מים ומערכת השקיה - בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחיתו.
 - ב. ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פיתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה נוספת.
 - ג. ניקוז ותיעול -
 1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להניח על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול.
 2. ניקוז - במקרה של דעת הוועדה המקומית טיבה ומיקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנדרשים.
 - ד. חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' חשמל.
 - ה. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' בזק.
7. עתיקות

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מראשות העתיקות.

- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
8. הוצאת היתרים

כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס המועצה המקומית.

 - א. היתר בניה ינתן לאחר השלמת תוכנית מפורטת לפיתרון ביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 - ב. חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.
 - ג. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכליים בקנ"מ מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
 - ד. מעקות וכרכוב גגות - התכנית תפרט מעקות וכרכובי גגות.
 - ה. תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות ב-ק"מ 1:100 (כולל פרט אופייני ב-ק"מ 1:10). מיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפיתוח).
 - ו. תעודת גמר - לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומים עד השלמה מוחלטת של הבנין כולל טיח, צבע, בניית גדרות בחזית הכביש וכד'. הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה.
 - ז. גדרות 1-הגדרות ייבנו בגבול המגרש, גובה הגדר יהיה מ-1.30 מ' עד ל-2.00 מ'. חומרי הבניה יהיו אחידים בכל השכונה.
 2. מגרשים שגובלים בשבילים ציבוריים יחוייבו בבניית גדר אבן לאורך השביל.

- 9. חלוקה ורישום
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.
- 10. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. 188 סעיף א'-ב'.
- 11. שלבי ביצוע
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
- 12. תוקף התכנית
סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידת הדיור שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש שנים מיום אישורה, יופקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.
- 13. אישורים

2-11-1994

משרד הבינוי והתכנון
מנהל תכנון

יזום ומגיש התכנית :

טובה וינוברגר
אדריכלות ובנין ערים
חנותל המערבי 14 נ"ש
רשיון 28064022559

עורכת התכנית :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית מתנאי שזו תהיה מוגשת
ע"י שירות התכנון המוסמכות.
תומתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקשות על
יום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כלל.
יפקעה השטח תחתם עמנו הסכם מתאים בגינו רישום
י באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח ה
שות מסמכת למי כל חוזה הול כל דין.
למען הסר ספק מוצג ב... כי אם נעשה א... על ידי
הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בדעתנו על התכ
זכרה או הודאח בקיום הסכם כאמור ו... על זכו
לכסלו בגלל הפרתו על-ידי מי שרכש מיינתנו על ידי
אל שוץ בשטח, ו... כל זכות אחרת העומה לי...
ליום כאמור ועפ"י כל דין שכן דרשנו נתנה...
יידת מבט תכנית.

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

30/6/94