

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת שעה התש"ן 1990)

וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

9/2/97

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מס' 185/במ/5
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 51/102/02/5
שינוי לתכנית מס' 127/במ/5
שינוי לתכנית מס' 34/במ/5

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: באר-שבע

גוש: 38062, 38063

שטח: 483.6 דונם

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 185/במ/5
הועדה לבניה למגורים (מס. 104)
החליטה ביום 25/2/97 לאשר את התכנית.
מנהל מעתל התכנון
יו"ר הוועדה לבניה
למגורים

יוזם התכנית:

חברת מיבני תעשיה
רחוב קויפמן 4
תל-אביב
טל - 03-5190808

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רחוב בן-צבי 1
באר-שבע
טל - 07-6232202

המתכנן:

להב-ריג אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב חזקיהו המלך 14, ירושלים
טל - 02-5610066
פקס - 02-5638324

תאריך: 20/01/97
142-490

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת התכנית מס. 185/במ/5
הועדה לבניה למגורים (מס. 83)
החליטה ביום 18/1/97 לאשר את התכנית.
מנהל מעתל התכנון
יו"ר הוועדה לבניה
למגורים

מבוא עקרונות התכנון

התכנית המוצעת מס' 185/במ/5 הינה שינוי לתכנית 127/במ/5, שנוי לתכנית מתאר 51/102/02/5 ושנוי לתכנית מס' 34/במ/5 ומהווה את תכנית רמות ד'.

שטח התכנית המוצעת כ-483.6 דונם, מס' יח"ד המוצע 513 יח"ד.

מטרת התכנית הינה הגדלת שטח תכנית מס' 127/במ/5, שנוי הוראות הבנוי לאזור מגורים א' "חד משפחתי" בודד וחד משפחתי עם קיר משותף, שנוי יעוד מגרשים מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' מיוחד: "בניינים טוריים", תוך קביעת הוראות והגבלות בניה חדשות, קביעת תנאים למתן היתרי בניה, קביעת חלוקת מגרשים חדשה, יעוד מגרשים לשצ"פ, למבני צבור, למסחר ולאזור תחבורה ותחנת רכבת תוך בטול משולש החלפת הקטרים.

התכנית מבוססת בין היתר על מערכת דרכי הגישה ויעוד למגורים הקיימים בתכנית 127/במ/5, תוך תקון הדרכים מערכת צירי הולכי הרגל וקביעת מגרשים לשצ"פ, מבני צבור, מסחר וכן קביעת פארק ושטח עצים לשמור הכלול בפארק באזור הואדי שבתכנית.

התכנית מיועדת לאזור מגורים א':

כ- 351 יח"ד לאזור מגורים חד משפחתי בודד או חד משפחתי בקיר משותף.
וכ- 162 יח"ד לאזור מגורים בבניינים טוריים.

סה"כ לכ- 513 יח"ד

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/185 המהווה שינוי לתכנית מס' 51/102/02/5 שינוי לתכנית מס' 5/במ/127 שינוי לתכנית מס' 5/במ/34
2. שטח התכנית 483.6 דונם.
3. גוש: 38063-1 38062
4. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 18 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות לתכנית).
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט)
 ג. נספח בנוי מנחה מס' 1 בק.מ. 1:500 (להלן נספח הבנוי)
5. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר באר-שבע למעט השנויים המפורטים בתכנית זו.
 תכנית זו מבטלת את תכניות מס' 51/102/02/5, 5/במ/127, 5/במ/34 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
7. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
8. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
9. תנאים למתן היתר בניה:
 א. היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית.
 ב. היתרי בניה בתחום משולש החלפת הקטרים המסומן בתשריט כמסילה לבטול, יותנו בהסכמת רשות הנמלים והרכבות.
 ג. איכלוס המבנים יותנה בהעברת מסוף מטעני החמ"ס אל מחוץ לאזור הסיכון, ובביצוע הגנות אקוסטיות מפני מסילת הרכבת בהתאם לתוצאות הסקר האקוסטי.
 ד. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפתוח והבניה.

ה. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה אשר תכלול:

(1) יזם התכנית יצרף לבקשה להיתר נספח בנוי ופתוח שטח לתכנית בק.מ. 1:500 לפחות, הכולל בין השאר: חתכים, מפלסים, גבהים, חניות בתחום הדרך, פתוח הפארק, עצים לשמור, פתוח הרחובות והרחובות המשולבים וכיוצ"ב.

(2) תכנית פתוח בק.מ. 1:100 לכל מגרש לבניה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית כשהיא תואמת את נספח הבנוי והפתוח כמצויין בסעיף ה (1) לעיל ואשר יפורטו בה בין השאר הגדרות, גבהים וחמר הגמר, מפלסים, שלוב תשתיות החשמל, תקשורת, מים, מתקן אשפה, רצופים, נטיעות ושטילות וכיוצ"ב, וכן פתרון לחניה במגרשים ופתרון לקולטי שמש כולל מסתור למתקן חמום סולרי.

(3) במגרשים לבנית יח"ד חד-משפחתית עם קיר משותף, או במגרשים לבנית יח"ד בבנינים טוריים, תוגש בקשה להיתר בניה כשהיא מתוכננת בהינף אחד, המראה את תכנון כל יח"ד במגרש, וכולל: תכניות, חתכים, חזיתות, פתרון לקולטי שמש, פתוח שטח וחניות.

אזור מגורים א' מיועד לבנית בתי מגורים בבנינים חד-משפחתיים בודדים, חד-משפחתיים עם קיר משותף, ויח"ד בבנינים טוריים. האזור המצויין בתשריט בכוכביות מיועד לבנית יח"ד בבנינים טוריים. א. מס' יח"ד יהיה בהתאם למצויין בתשריט, ובטבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה, סעיף 13 להלן. במקרה של סתירה בין המצויין בתשריט ובטבלה יקבע התשריט.

10. אזור
מגורים א'
חד-משפחתי
בודד או עם
קיר משותף,
ובנינים
טוריים:

ב. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובטבלה סעיף 13 להלן ובנוסף:

(1) ביח"ד חד-משפחתי בודד, וחד-משפחתי עם קיר משותף, פינתית או הגובל בשתי דרכים, ימדדו קוי הבנין למעט במקום בו סומנו קוי בנין בתשריט, כדלהלן:

קו בנין קדמי ימדד מכל דרך בין אם רגילה או משולבת.

שאר קוי הבנין ימדדו כקו בנין צידי, בין אם אחורי או צידי.

(2) ביחידות דיור בבנינים טוריים ימדדו קוי הבנין עפ"י המסומן בתשריט בלבד.

במקרה של סתירה בין המצויין בתשריט ובטבלה בסעיף 13 להלן, יקבע התשריט.

ג. ביח"ד חד-משפחתי עם קיר משותף יותר קו בנין אפס, זאת בתנאי שהקיר יהיה ללא פתחים. החבור בין יח"ד בקיר משותף יהיה: בקיר משותף ו/או חניה בנויה, ו/או מרפסת ו/או פרגולה.

ד. שטח מזערי, מס' יח"ד במגרש, סה"כ שטחי הבניה, מספר הקומות, גובה בנין מכסימלי, יהיו בהתאם לטבלת האזורים שמושים ומגבלות בניה, סעיף 13 להלן.

ה. גובה הבניינים ימדד במטרים ובקומות המגביל מבין השניים, זאת מפני שפת המדרכה הסמוכה במקום הגבוה ביותר, ועד לקצה ראש הבנין, ועפ"י המצויין בטבלת אזוריים שמושים ומגבלות בניה סעיף 13 להלן, וכמוראה בנספח הבנוי המנחה מס' 1.

ו. תותר הקמת מרתף במגרשי הבניה למגורים. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 1.00 מ' מפני הקרקע הסמוכים.

(1) במגרשים מס' 310, 311, 313, 314, 331, 332, 333, 334
122.1, 122.2, 123.1, 123.2, 124.1, 124.2, 125, 126 תותר הקמת קומת מסדעד גובה 2.20 מ' נטו.
(2) המרתף והמסד יהיו בגבולות קוי הבנין המותרים.

ז. החניה תהיה בתחום המגרש בגבולות קוי הבנין, זאת למעט בקו בנין צידי, שם תותר חניה בקו בנין 0.
תותר חניה במרתף או במסד בגבולות קוי הבנין המותרים.
(1) בבניינים טוריים המסומנים בכוכבית תהיה חניה אחת בתחום המגרש ושאר החניות תהינה בתחום הדרך ובכפוף לסעיף 18 "חניה" להלן.

ח. יותר שמוש למגורים בחלל גג רעפים. שטח זה יכלל במנין שטחי הבניה העקריים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, אך לא יכלל במנין הקומות.

ט. בכל מגרשי הבניה בשטח שבין גבול המגרש לקו הבנין תותר זכות מעבר של 1.0 מ' בחזית הפונה לרחוב לבצוע צנרות לתשתיות כלליות: מים, ביוב, חשמל, בזק, וכיוצ"ב.

י. לא יותרו פרגולות מחוץ לקוי בנין.

11. הנחיות בניה:

א. מבנה הגגות העליונים יהיה משופע בזווית מירבית עד 30 מעלות מעל האופק.

ב. חפוי הגגות יהיה ברעפי חרס אדומים. יותר שלוב גגות שטוחים בשטחים קטנים שיעודם יהיה לפתרון קולטי שמש, ובתנאי כי יתוכנן להם מסתור, ובאשור מהנדס העיר ב"ש.

ג. חמר הבניה למבנה ו/או לחניה בנויה ו/או מקורה, יהיו צפוי אבן מרובעת ומסותת, ו/או טיח אקרילי, ו/או טיח גס. יותרו שלובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום וקרמיקה זאת בשטחים קטנים בלבד.

ד. יורשו קירות תמך וגדירות בנויים בלבד, זאת כלפי הרתובות עד גובה 1.50 מ', לא כולל גדר סבכה. לאחר גובה זה, תתוכנן נסיגה מזערית של 60 ס"מ נטו, שתשמש לערוגת שתילה.
חמר בנית קירות התמך והגדירות הפונים לרחובות יהיה מאבן קשה בהירה, מרובעת ומסותתת בסתות תלתיש.

ה. לא תותר בניה על עמודים.

ו. לא תותרנה מרפסות זיז.

ו. רצף חזית אנכית קדמית לכל דרך, בין אם רגילה או משולבת, לא יעלה על 2 קומות או לחלופין 7.0 מ"א הקטן מבין השניים, וכולל מעקה מרפסת, בין אם בנוי או סבכה. לאחר מכן תתוכנן נטיגה אופקית מזערית של 1.50 מ' לפחות.

א. קירות תמך:

12. הנחיות כלליות לפתוח:

(1) לא יבנו קירות תמך (למעט שכבה) בגובה העולה על 1.50 מ' זאת באזורי הבניה למגורים בגבול מגרש קדמי כלפי הדרך, וגבול מגרש כלפי שבילים, ושטחים לצרכי ציבור (שפ"צ), כולל הפארק. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 1.50 מ', יבנה קיר התמך עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 0.60 מ' נטו, זאת עד לבסיס קיר התמך הנוסף.

(2) בגבול האחורי והצדדי של מגרשי הבניה לא יחול סעיף א (1) לעיל.

(3) אין ההוראות לעיל חלות על קירות תמך שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שפצ"ים ומגרשים שיעודם צבורי.

(4) על כל מגרש מוטל בצוע קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות המגרש, ממפלס פני הקרקע הטבעית ועד לגובה פני הקרקע הסופיים של המגרש.

(5) התשתיות, הפילרים ומתקני פנוי האשפה הכולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדירות וקירות התמך.

(6) מיכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים.

(7) חמר הבניה של הגדירות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשפצ"ים יהיו מאבן טבעית קשה מרובעת ומסותתת בסתות תלתיש בגוון לבן אפור בהיר. הבניה תעשה בשיטת הנדבכים האופקיים. מידות נדבכי האבן לא יקטנו מ-20 ס"מ אורך או גובה, ומידת הקופינג לא תקטן מ-8 ס"מ גובה.

ב. טפול פינוי אשפה:

הטפול ופינוי האשפה במגרשים יהיה על פי הנחיות ואשור עירית באר-שבע, היחידה הסביבתית. מיכלי אשפה במידה ויזדרשו יותקנו בחצרות ו/או בגומחא ומצופה באבן בגדירות.

13. טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בניה:

א. האזוריים השימושים ומגבלות הבניה יהיו בהתאם למצויין בטבלת אזוריים שימושים ומגבלות בניה, ובהתאם לתשריט ולנספחי הבנוי המנחה.

ב. במידה ותחול סתירה בין המצויין בטבלה ו/או בנספח הבנוי המנחה לבין התשריט, יקבע התשריט.

13.1 מצב קיים:

טבלת אזורים ושימושים

			גובה מקס. מ'	מס' קומות	% בניה מקס. בכל הקומות ו/או שטח בניה	% בניה מקס. לקומה ו/או שטח בניה	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	אזור
אחורי	צדדי	קדמי							
5 ****	3 או 0	5	8.5 מ'	2 ק'	180 מ"ר	90 מ"ר	1	200	מגורים א'
5	5	5	4 מ'	1 ק'		40%	כמסומן בתשריט	12791	מגורים מיוחד
5	0 או 5 **	5	9.5 מ'	3 ק' *	180 מ"ר	90 מ"ר	כמסומן בתשריט	440	מגורים ב'
5	5	5	7 מ'	2 ק'	60%	30%		1685	בניי ציבור
5	5 -0- לשביל	5	8.5 מ'	2 ק'	70%	35%		900 ***	מסחר
								143127	שטח ספורט ונופש
								21711	תארי הנדסי
								772	דרך ומסילה
								11112	דרך משולבת
								29895	דרך מוצעת
								32211	דרך קיימת
								63818	תחבורה ורכבת
								33794	צבורי פתוח
								2024	מתקן הנדסי

הערות לטבלת אזורים ושימושים מצב קיים:

1. * - קומה שלישית בחלל גג הרעפים
2. ** - קו בנין לשביל יהיה - 0 -
3. *** - המבנה יבנה משני צידי השביל החוצה שימשש כפסג'
4. **** - במגרשים פינתיים קווי בנין אחוריים יהיו 3 מ'

הערות	תכנית מירבית במ"ד	גובה מירבי	מס' קומות מירבי	קווי בנין **			סה"כ	למטרות שירות			למטרות עיקריות			מס' יחיד מירבי במגרש	שטח מגרש במ"ד (מזער) (מזער)	מס' מגרש	אזור
				צד'	אור'	קו'		מחנות לקרקע	מטל הקרקע	מחנות לקרקע	מטל הקרקע	מחנות לקרקע	מטל הקרקע				
	137	10.5	+ 2 מרתף	3	5	5	297	60	37	---	---	200	1	400	226-228 230,233 238 241-246 248	מגורים א' חד-משפחתי תי בודד (המשך)	
*****	127	10.5	+ 2 מרתף	3	5	5	277	60	37	---	---	180	1	295	2.1,2.2 14.1,14.2 21.1,21.2 22.1,22.2 40.1,40.2 41.1,41.2 43.1,43.2 44.1,44.2 46.1,46.2 47.1,47.2 50.1,50.2 51.1,51.2 58.1,58.2 59.1,59.2 65.1,65.2 66.1,66.2 71.1,71.2 72.1,72.2 76.1,76.2 77.1,77.2 78.1,78.2 79.1,79.2 82.1,82.2 83.1,83.2 85.1,85.2 86.1,86.2 88.1,88.2 89.1,89.2 92.1,92.2 93.1,93.2 95.1,95.2	מגורים א' חד-משפחתי עסקי מסותף	

מבולט

כרטיס מידע - 6/11/18

14/2/00

הערות	תכנית מידבית במ"ד	גובה מידבית	מס' קומות מידבית	קווי בנין			מס' מידבית	היקפי בניה מידביים למגרש במ"ד				מס' יח"ד מידבית במגרש	שטח מגרש במ"ד (מענר)	מגרש מס'	אזור
				צד	אח'	קד'		סה"כ	למטרות שירות		למטרות עיקריות				
								מתחם	מעל הקרקע	מתחם	מעל הקרקע				
	137	10.5	+ 2 מרתף	3	5	5	297	60	37	---	200	1	400	226-228 230,233	מגורים א' - ח
									***	---			*	238 241-246	משפוחתי בודד (המשך)
*****	127	10.5	+ 2 מרתף	3	5	5	297	60	37	---	180	1	295	2.1,2.2 14.1,14.2 21.1,21.2 22.1,22.2 40.1,40.2 41.1,41.2 43.1,43.2 44.1,44.2 46.1,46.2 47.1,47.2 50.1,50.2 51.1,51.2 58.1,58.2 59.1,59.2 65.1,65.2 66.1,66.2 71.1,71.2 72.1,72.2 76.1,76.2 77.1,77.2 78.1,78.2 79.1,79.2 82.1,82.2 83.1,83.2 85.1,85.2 86.1,86.2 88.1,88.2 89.1,89.2 92.1,92.2 93.1,93.2 95.1,95.2	מגורים א' - ח משפוחתי עס קיר מסותף

הערות	תכנית מירבית במ"ד	גובה מירבית	מס' קומות מירבית	קווי בנין			מס' מירבית		היקפי בניה מירביים למגרש במ"ד	מס' מירבית במגרש	שטח מגרש במ"ד (מענ"ד)	מס' מגרש	אזור
				צד	אחד	קד	סה"כ	למטרות שירות					
								מסל הקרקע	מסל הקרקע				
**** *****	127	10.5	+2 מדנף	3	5	5	277	60	37	180	295	96.1,96.2 100.1,100.2 103.1,103.2 105.1,105.2 107.1,107.2 108.1,108.2 110.1,110.2 111.1,111.2 112.1,112.2 114.1,114.2 117.1,117.2 118.1,118.2 121.1,121.2 122.1,122.2 123.1,123.2 124.1,124.2 130.1,130.2 131.1,131.2 135.1,135.2 136.1,136.2 142.1,142.2 143.1,143.2 147.1,147.2 148.1,148.2 154.1,154.2 155.1,155.2 158.1,158.2 162.1,162.2 163.1,163.2 164.1,164.2 166.1,166.2 167.1,167.2 169.1,169.2 170.1,170.2 172.1,172.2 173.1,173.2 175.1,175.2	מגורים אי-חד-משפחתי עם קיד משותף (המשך)

מבולט

כמות אבנים לקבל - מיום 9/4/18

הערות	תכנית מידובית במ"ד	גובה מידבי	מס' קומות מידבי	קווי בנין		סה"כ	למטרות שירות		למטרות עיקריות		מס' יחיד מידבי במגרש	שטח מגרש במ"ד (מדורי)	מס' מגרש	אזור
				צד'	ארז'		קו'	מחנות לקרקע	מחנות לקרקע	מחנות לקרקע				
**** *****	127	10.5	+ 2 מדורף	3	5	5	297	60	37	180	1	295	96.1, 96.2 100.1, 100.2 103.1, 103.2 105.1, 105.2 107.1, 107.2 108.1, 108.2 110.1, 110.2 111.1, 111.2 112.1, 112.2 114.1, 114.2 117.1, 117.2 118.1, 118.2 121.1, 121.2 122.1, 122.2 123.1, 123.2 124.1, 124.2 130.1, 130.2 131.1, 131.2 135.1, 135.2 136.1, 136.2 142.1, 142.2 143.1, 143.2 147.1, 147.2 148.1, 148.2 154.1, 154.2 155.1, 155.2 158.1, 158.2 162.1, 162.2 163.1, 163.2 164.1, 164.2 166.1, 166.2 167.1, 167.2 169.1, 169.2 170.1, 170.2 172.1, 172.2 173.1, 173.2 175.1, 175.2	מגורים א' חד- משפחתי עם קיר משותף (המשך)

הערות	תכנית מרבית במ"ד	גובה מרבית	מס' קומות מרבית	קווי בנין **	סה"כ			למסדות שירות			למסדות עיקריות			היקפי בניה מרבית למגרש במ"ד	מס' מרבית יח"ד	שטח מגרש במ"ד (מוערי)	מס' מגרש	אזור
					צד'	אור'	קד'	מחנת לקרקע	מגל הקרקע	מחנת לקרקע	מגל הקרקע	מחנת לקרקע	מגל הקרקע					
*****	127	10.5	+2 מתקף	3	5	5	277	60	37	180	1	295	176.1, 176.2	1	176.1, 176.2	מגורים א' - חד-משפחתי		
												*	177.1, 177.2		177.1, 177.2	תי		
													183.1, 183.2		183.1, 183.2	עם קיר משותף (המשך)		
													184.1, 184.2		184.1, 184.2			
													193.1, 193.2		193.1, 193.2			
													194.1, 194.2		194.1, 194.2			
													195.1, 195.2		195.1, 195.2			
													196.1, 196.2		196.1, 196.2			
													200.1, 200.2		200.1, 200.2			
													201.1, 201.2		201.1, 201.2			
													202.1, 202.2		202.1, 202.2			
													203.1, 203.2		203.1, 203.2			
													205.1, 205.2		205.1, 205.2			
													206.1, 206.2		206.1, 206.2			
													208.1, 208.2		208.1, 208.2			
													212.1, 212.2		212.1, 212.2			
													214.1, 214.2		214.1, 214.2			
													215.1, 215.2		215.1, 215.2			
													217.1, 217.2		217.1, 217.2			
													218.1, 218.2		218.1, 218.2			
													219.1, 219.2		219.1, 219.2			
													220.1, 220.2		220.1, 220.2			
													222.1, 222.2		222.1, 222.2			
													223.1, 223.2		223.1, 223.2			
													225.1, 225.2		225.1, 225.2			
													229.1, 229.2		229.1, 229.2			
													231.1, 231.2		231.1, 231.2			
													232.1, 232.2		232.1, 232.2			
													234.1, 234.2		234.1, 234.2			
													235.1, 235.2		235.1, 235.2			
													236.1, 236.2		236.1, 236.2			
													237.1, 237.2		237.1, 237.2			
													239.1, 239.2		239.1, 239.2			
													240.1, 240.2		240.1, 240.2			
													247.1, 247.2		247.1, 247.2			
												131.501					סה"כ	

הערות	תכנית מירכ"ת במ"ד	גובה מירכ"ת	מס' קומות מירכ"ת	קווי בנין	היקפי בניה מירכ"ת למגרש במ"ד		מס' יח"ד מירכ"ת במגרש	שטח מגרש במ"ד (מזערי)	מס' מגרש	אזור
					סה"כ	למטרות שירות				
					סה"כ	למטרות שירות	מס' יח"ד מירכ"ת במגרש	שטח מגרש במ"ד (מזערי)	מס' מגרש	אזור
				צד' אד' קד'	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מסל			
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מסל			
								43714		דרך מוצעות
								38506		דרך משולבות
								483601		סה"כ כללי

העדות לטבלת אזורים ושמושים ומגבלות מצב מוצע:

1. * שטחי מגרשים יהיו כמסומן בתשריט בטבלת מגרשים ושטחים.
2. ** קוי הבנין במגרש פינתי, או הגובל בשתי דרכים, בין אם רגילה או דרך משולבת, ימדד כמסומן בתשריט. במקום בו לא סומן ימדד כדלהלן: קו בנין כלפי הדרך 5.0 מ' כל שאר קוי הבנין, צידי או אחורי, 3.0 מ'.
3. *** - שטחי השירות העל-קרקעיים מיועדים למרחב מוגן ולחניה מקורה.
4. **** - יותרו 2 קומות + מסד במגרשים מס' 310, 311, 313, 314, 331, 332, 333 ו-334 הגובלים בכביש מס' 30, וכן במגרשים:
122.1, 122.2, 123.1, 123.2, 124.1, 124.2, 125, 126. גובה המסד לא יעלה על 2.20 מ' נטו. גובה מירבי יהיה 12.0 מ', כמסומן בנספח הבנוי המנחה.
5. ***** - בין שני מגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף יותר קו בנין צידי 3.0 מ' או לחלופין 0.0 מ' בתנאי קיר אטום.

השטח הינו שטח לבניני צבור וחלות על שטח זה ההוראות והמגבלות הבאות:

14. שטח לבניני צבור:

א. יעוד המגרשים יהיה ע"פי המצוין בטבלת האזורים השמושים ומגבלות הבניה, זאת במגרשים המיועדים לבניני צבור, סעיף 13 לעיל. באשור הועדה המקומית ניתן יהיה לשנות ביניהן את תכליות המגרשים, ובלבד שיעודם ישמר לצרכי צבור.

ב. שטח המגרשים, יעודם, סה"כ שטחי הבניה במגרשים, גובה הבנין, מספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת האזורים השמושים ומגבלות הבניה במגרשים סעיף 13 לעיל, ובהתאם למסומן בתשריט. במקרה של סתירה בין המצויין בתשריט ובטבלה בסעיף 13 לעיל, יקבע התשריט.

ג. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ד. גובה הבנינים ימדד במטרים ובקומות המגביל בין השניים מפני המדרכה הסמוכה במקום הגבוה ביותר, ועד לקצה ראש הבנין, ועפ"י המסומן בטבלה סעיף 13 לעיל.

ה. הבניה תהיה בהתאם להנחיות הבניה בסעיף 11 לעיל.

ו. החניה תהיה בתחום הדרך, למעט במגרש מס' 406.

השטח הוא שטח המיועד למסחר, וחלות על שטח זה ההוראות והמגבלות הבאות:

15. שטח למסחר:

א. החניה תהיה בתחום המגרש, והכניסה לחניה תהיה מכביש מס' 4.

ב. שטח המגרשים, יעודם, סה"כ שטחי הבניה במגרשים, גובה הבנין, מספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת האזורים השמושים ומגבלות הבניה במגרשים סעיף 13 לעיל, ובהתאם למסומן בתשריט. במקרה של סתירה בין המצויין בתשריט ובטבלה סעיף 13 לעיל, יקבע התשריט.

ג. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ד. גובה הבנינים ימדד במטרים ובקומות המגביל בין השניים מפני שפת המדרכה הסמוכה במקום הגבוה ביותר ועד לקצה ראש הבנין, ועפ"י המסומן בטבלת האזורים והשמושים סעיף 13 לעיל.

ה. הבניה תהיה בהתאם להנחיות הבניה בסעיף 11 לעיל.

השטח הינו שטח המיועד לתחבורה ותחנת רכבת. לאזור זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת לאשור הועדה המחזית.

16. אזור לתחבורה ותחנת רכבת:

השטח הינו שטח המיועד לשטח צבורי פתוח ולשבילי הולכי רגל וחלות על שטח זה ההוראות והמגבלות הבאות:

17. שטח צבורי פתוח ושבילי הולכי רגל:

א. כל השטחים, השבילים והמתקנים המיועדים לצרכי צבור שבתחומי התכנית יתוכננו יפותחו ע"י יזם התכנית במקביל לבינוי המגורים בכל מבנן ומבנן.

ב. בשטח צבורי פתוח יותרו העברת קוי תשתיות, תחנות אסוף אשפה יבשה, הצללות, רחבות, פתוח תשתיות ומתקנים לצבור, כגון מתקני נוי ספורט ובדור.

ג. עצים לשמור:

העצים המסומנים בקווקו בתחום השטח הצבורי הפתוח הינם עצים המיועדים לשמור, ויש לשלבם בתכנית הפתוח כמצויין בסעיף 9/ה/ה) לעיל.

שטח זה הינו יער כמשמעו בתמ"א/22 ויחולו בו הוראותיה.

18. יער קיים:

א. החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר ב"ש.

19. חניה:

ב. במגרשים לבניה באזור מגורים א' "בנינים טוריים" המסומנים בתשריט בכוכבית, תהיה חניה אחת לכל יח"ד בתחום המגרש. יתרת החניה הנדרשת על פי התקן תותר בתחום הזרם המשולבת הסמוכה למגרש.

אזור לתחבורה ותחנת רכבת - אזור לתחבורה ותחנת רכבת

אזור לתחבורה ותחנת רכבת

מבטל

התאם להחלטת מועדון - איום - 98/8/98

ב. שטח המגרשים, יעודם, סה"כ שטחי הבניה במגרשים, גובה הבנין, מספר הקומות יהיו בהתאם לסבלת האזורים השמושים ומגבלות הבניה במגרשים סעיף 13 לעיל, ובהתאם למסומן בתשריט. במקרה של סתירה בין המצויין בתשריט ובטבלה סעיף 13 לעיל, יקבע התשריט.

ג. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ד. גובה הבנינים ימדד במטרים ובקומות המגביל בין השניים מפני שפת המדרכה הסמוכה במקום הגבוה ביותר ועד לקצה ראש הבנין, ועפ"י המסומן בטבלת האזורים והשמושים סעיף 13 לעיל.

ה. הבניה תהיה בהתאם להנחיות הבניה בסעיף 11 לעיל.

השטח הינו שטח המיועד לתחבורה ותחנת רכבת. לאזור זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת לאשור הועדה המחוזית.

16. אזור לתחבורה ותחנת רכבת:

השטח הינו שטח המיועד לשטח צבורי פתוח ולשבילי הולכי רגל וחלות על שטח זה ההוראות והמגבלות הבאות:

17. שטח צבורי פתוח ושבילי הולכי רגל:

א. כל השטחים, השבילים והמתקנים המיועדים לצרכי צבור שבתחומי התכנית יתוכננו יפותחו ע"י יזם התכנית במקביל לבינוי המגורים בכל מבנן ומבנן.

ב. בשטח צבורי פתוח יותרו העברת קוי תשתיות, תחנות אסוף אשפה יבשה, הצללות, רחבות, פתוח תשתיות ומתקנים לצבור, כגון מתקני נוי ספורט ובדוד.

ג. עצים לשמור:

העצים המסומנים בקווקו בתחום השטח הצבורי הפתוח הינם עצים המיועדים לשמור, ויש לשלבם בתכנית הפתוח כמצויין בסעיף 9/ה(1) לעיל.

בשטח זה יחולו הוראות תמ"א 22, (תכנית מתאר ארצית ליער ויעור). לגבי יער פארק קיים.

18. שטח יער קיים:

א. החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר ב"ש.

19. חניה:

ב. במגרשים לבניה באזור מגורים א' "בנינים סודיים" המסומנים בתשריט בכוכבית, תהיה חניה אחת לכל יח"ד בתחום המגרש. יתרת החניה הנדרשת על פי התקן תותר בתחום הדרך המשולבת הסמוכה למגרש.

השטחים הינם שטחים המיועדים לדרכים קיימות ו/או מאושרות ו/או חדשות.

20. דרכים:

א. תווי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
 ב. על השטחים לדרכים משולבות חלות ההוראות והמגבלות הבאות:
 (1) הדרך והחניה המשולבת תרוצף תוך סמון מקומות החניה בסוגי רצוף שונים. יותר פתוח גנני בתוך תחום הדרך המשולבת.

השטחים הינם שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד מרכזי חלוקת דאד ותחנות אסוף אשפה יבשה.

21. שטח למתקנים הנדסיים:

א. קוי הבנין, השטח המזערי, מספר הקומות והגובה המכסימלי יהיו בהתאם לטבלת האזורים השמושים ומגבלות הבניה, סעיף 13 לעיל.

ב. הבניה תעשה בהתאם להנחיות הבניה בסעיף 11 לעיל.

השטח הינו שטח המיועד לתווי הנדסי. בשטח זה יותרו עבודות פתוח שטח, תשתיות, גנון ובצוע סוללה אקוסטית.

22. שטח לתווי הנדסי:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע, והדוודים יוצבו מתחת למשור גג הרעפים בצורה נסתרת.

23. קולטי שמש על הגג:

ב. כל פתרון תכנוני בין אם בגגות משופעים או שטוחים טעון אשור מהנדס הועדה המקומית, ויצורף לבקשה למתן היתר הבניה.

א. בעל הזכויות במקרקעין אחראי לתקן על חשבונו כל תיקון וכל נזק שייגרם בין אם לדרך ובין אם לכל מתקן על-קרקעי או תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

24. תשתית:

ב. כל הצנרת והכבלים בשטח התכנית, הן בשטחים הצבוריים והן במגרשים הפרטיים, תהיה תת - קרקעית (חשמל, טלפון, טל"כ, טלויזיה, גז, נקוז, ביוב, מים, וכד').

ג. תותר זכות מעבר בחזית המגרשים לבניה, ברוחב של על 1.0 מ' לצורך בצוע עבודות תשתית כגון: קירות תמך, צנורות, פילרים, תקשורת, פחי אשפה וכיוצ"ב.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו	20.0 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 0.0 מ' מכל צד הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

25. חשמל:

26. הפקעה לצרכי צבור:

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188 א', ב'.

27. אחוד וחלוקה:

חלוקת המגרשים עפ"י המסומן בתשריט ניתנת לשנוי באשור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שנוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וחכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

28. חלוקה ורשום:

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט תעשה ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רשום אשר תאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

29. תוקף התכנית:

כתחילת בצוטה של התכנית יחשב בצווע 20% מעבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית. באם לא הוחל בבצווע כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אשורה, יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי התכנון והבניה (הוראת השעה) התש"ן - 1990.

30. שלבי בצווע התכנית:

התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אשורה.

31. חתימות:

יחם התכנית:

מיבני תעשייה
 רחוב קויפמן 4
 תל-אביב
 טל - 03-5190808


 כרת מבני תעשייה

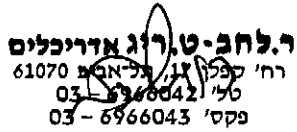
מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 רחוב בן-צבי 1
 באר-שבע
 טל - 07-6232202

המתכנן:

להב-ריג אדריכלים
 רחוב חזקיהו המלך 14, ירושלים
 טל - 02-5610066
 פקס - 02-5638324


ר.לחב-ט.רוג אדריכלים
 רח' ספקן 11, תל-אביב 61070
 טל 03-5366042
 פקס' 03-6966043