

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
02-09-1997
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
באר-שבע

לשכת התכנון המחוזית
07-09-1997
מחוז הדרום

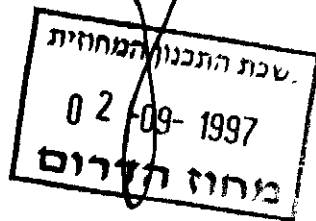
תכנית מפורטת מס : 5/192/03/5
שינוי לתכנית מס : 130/במ/5

העתק משרדי

משרד הפנים מחוז דרום
ת"ק התכנון והכנה תשכ"ה-1965
5/9/97
הועלת המחקרית לתכנון ולתכנון התכנון
ביום 9/9/97
סמנכ"ל לתכנון
לשכת התכנון המחוזית

5/9/97
מחוז הדרום
משרד הפנים
מס. 4574
מס. 9/9/97

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
עיר	:	באר-שבע
מקום	:	שכונת נווה זאב
גוש	:	38060 - לא מוסדר
בעל הקרקע	:	מ.מ.י
שטח התכנית	:	286.34 דונם
היוזם	:	משרד הבנוי והשכון
עורך התכנית	:	ארמון אדריכלים ומתכננים מרכז הנגב 45 באר-שבע טל: 07-6495160 פקס: 07-6498624 מ.ר. 35179
תאריך	:	8/95
עדכון	:	8/97 , 2/97 , 1/97 , 11/96 , 8/96 , 3/96



העתק משרדי

מ ב ו א



העתק משרדי

תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית "פלח 3" של רובע נווה-זאב הנמצא בחלק הדרום מערבי של באר-שבע

- פלח 3 משתרע מצידה הצפון מערב של השדרה המרכזית. התכנון המחודש מפחות את צפיפות המגורים יחדות לדונם ל 5.4 יח"ד לדונם ברוטו ויוצר יחידות מגורים הקשורות אל חלל המאופיין בישות גאומטרית ברורה. סה"כ באתר 1407 יח"ד.

- החניות בשכונה רובן ככולן עיליות למעט מספר מצומצם של חניות תת קרקעיות בעיקר לאורך דרך מס' 2 וכביש גו' אלון.

- מערך המגורים נשען על גוף מסחרי מרכזי הממוקם בשדרה המרכזית ומאפשר מעבר להולכי רגל הן מתוך השכונה והן מחוצה לה.

- מערכת הכבישים החדשה מתבססת על המערכת הקיימת תוך כדי סטייה ושנויים קלים ממנה.

- בתי הספר השכונתיים ומוסדות הצבור מוקמו רובם לאורך כביש גו' אלון ומהווים חיצ' בין השכונה לכביש.

07-09-1997

מחוז הדרום

הענין: משרדי

- 3 -

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מס' 5/192/03/5 שינוי לתכנית מס' 130/במ/5
2. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית מתאר באר-שבע, ומשנה את תכנית מס' 130/במ/5 בגבולות קו כחול של תכנית זו.
3. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת נווה זאב, פלח 3, ע"י שנויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. מסמכי התוכנית
 - 4.1 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכניות:
א. 15 דפים הוראות בכתב (להלן: התקנון).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
ג. נספח בינוי ערוך בק.מ. 1:1250 (מנחה בלבד).
ד. נספח להפרדה פיזית מבית עלמין (מחייב).
5. ציונים בתשריט
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. תכליות ושימושים
 - 6.1 אזור מגורים מיוחד
 - א. באזור זה מותרת בניה מבני מגורים עד 12 קומות מסוגים שונים.
 - ב. לדירות בקומת הקרקע תנתן אפשרות לשימוש בחלק מהגרש כחצר פרטית, רק במידה ויובטחו חצרות או חצר משותפת לכל דיירי הבית.
 - ג. במגרשים 160, 143, 142 מותרת בניה בנייני מגורים עד 12 קומות הכוללים חניה תת-קרקעית.
 - ד. במגרשים 140, 141, 144, 145 מותרת בניה בנייני מגורים עד 9 קומות עם חניה תת-קרקעית.
 - ה. במגרשים 146, 147 תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע.
 - ו. בכל שאר המגרשים מותרת בניה של עד 8 קומות.
 - ז. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת-קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד שטח המחסנים ירשם ע"ש הדיירים ברכוש פרטי אשר לא ניתן להשכירו בנפרד או לשנות את יעודו.
 - ח. בקומת הקרקע ובקומת המרתף תותר בניית מחסנים לדיירי הבית ולחניה.
 - 6.2 אזור מגורים ג'
 - א. באזור זה מותרת בניה מבני מגורים בגובה מירבי של 5 קומות מסוגים שונים.
 - ב. לדירות בקומות הקרקע תינתן אפשרות לשימוש בחלק מהגרש כחצר פרטית, רק במידה ויובטחו חצרות או חצר משותפת לכל דיירי הבית.
 - ג. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת-קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד שטח המחסנים ירשם ע"ש הדיירים ברכוש פרטי אשר לא ניתן להשכירו בנפרד או לשנות את יעודו.
 - ד. בקומת הקרקע ובקומת המרתף תותר בניית מחסנים לדיירי הבית ולחניה.
 - 6.3 אזור מגורים א'
 - א. באזור זה מותרת בניה מבני מגורים בגובה מירבי של 2 קומות בבניה צמודת קרקע.
 - ב. תותר בניה עלית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחידת דיור.
 - ג. המרתף לא יחרוג מגבול קו הבניין.



הערה משפטי

6.4 אזור מגורים ב' מגרש מס' 159

- א. באזור זה מותרת בניית מבני מגורים בגובה מירבי של 2-3 קומות מסוגים שונים.
- ב. לדירות בקומות הקרקע תינתן אפשרות לשימוש בחלק מהמגרש בחצר פרטית רק במידה ויובטחו חצרות או חצר משותפת לכל דיירי הבית.
- ג. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה חתומת קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד שטח המחסנים ירשם ע"ש הדיירים ברכוש פרטי אשר לא ניתן להשכירו בנפרד או לשנות את יעודו.
- ד. בקומת הקרקע ובקומת המרתף תותר בניית מחסנים לדיירי הבית ולחניה.
- ה. מגרש מחולק לשני חלקים א' וב' בחלק ב' תותר בניה עד 2 קומות ובחלק א' תותר בניה עד 3 קומות.

6.5 חזית מסחרית

לאורך החזית המסחרית מותרת בניית שטחי מסחר בקומת הקרקע בלבד התכליות המותרות: מסחר קמעוני, בתי אוכל ומשקה, שרותים אישיים כגון: מספרה, בתי מרקחת ותכליות דומות, שאינן מהוות מטרד לסביבה ובתנאי של אישור רשות הרישוי המקומית. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא הכנת תוכנית בינוי לביצוע הכוללת חוראות לעיצוב החזית המסחרית וכן חוראות בדבר הפרדה בין השטח המסחרי לבין המגורים.

6.6 שטח לבניני ציבור

באזור זה מותרת בניית בניני ציבור.

התכליות המותרות: גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, בתי ספר, מועדונים, בנינים לשרותי רווחה, מוסדות דת וכד'. באזור זה תותר הקמת שטחי גינון, גני משחקים, מתקני ספורט, מקלוט ציבורי, מתקנים הנדסיים ודרכי שרות. יותרו שימושים מגוונים מהתכליות דלעיל במבנה אחד.

6.7 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה מותרת הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הציבור, שטחי גינון ונטיעות, מקלטים ציבוריים, מעבר קווי תשתית, שבילים פנימיים, חניה וכו'.

6.8 שטח למתקנים הנדסיים

שטח מיועד עבור מתקנים הנדסיים של חשמל תקשורת ומים וכד'. במגרש מס' 927 תותר גם הקמת מבנים חדושים גם לצורך תפעול שוטף של המתקן.

6.9 דרכים וחניות

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית, מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת על פי תוכנית פיתוח בתאום עם מהנדס העיר.

6.10 דרך משולבת

הדרך המשולבת תרוצף באבנים משתלבות, ישולבו בה מעברים לרכב ולהולכי רגל עם גינון ציבורי, עיצוב הדרך המשולבת, ייעשה על פי תוכנית פיתוח בתאום מהנדס העיר.

6.11 שביל להולכי רגל

שטח מיועד למעבר להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.

7. הוראות בניה ובנוי

7.1 מרתף מחסן וסככה

א) לא תותר הקמת מחסנים פרטיים בקומת הקרקע בחצרות פרטיות של המבנה אלא אם נתקיימו לגביהם התנאים הבאים:

- 1) המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.
- 2) עיצוב המחסן וחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.
- 3) תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהתח הבניה.

07-09-1997

מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית

02-09-1997

מחוז הדרום

העתק משרדי

- 5 -

העתק משרדי

(ב) באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים ג' יוקם מחסן משותף עבור ציוד נינו, אחזקה ותחזוקה, בכל כניסה לבנין יוקם מחסן משותף לעגלות.
(ג) קווי הבנין של מרתפים לא יחרגו מתחום קו המגרש המסומנים בתשריט.
(ד) סככות חניה יהיו אחידות ויהיו חלק בלתי נפרד מהתר הבניה.
(ה) פני תקרת מרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית וגבהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

7.2 מרפסת שרות

לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים:

- (1) מתקן צינון או מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת דיור.
- (2) מכונת כביסה.
- (3) כיור שרות.
- (4) מתקן ומסתור לתליית כביסה.
- (5) ארון שרות.
- ב. כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון אריטקטוני למסתור. בק.מ. 1:50 להסתרת כל המכלולים הנ"ל. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.
- ג. המסתור לא ייבנה מעל לכניסת הבית.
- ד. לא יותרו מתקנים לצינון ו/או מיזוג אוויר גלויים.

7.3 מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת

מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או סמוכים בשלד הבניה ו/או מוסתרים במסתור הכביסה.
לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמודים.

7.4 פרגולות

א. פרגולות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבנין תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בק.מ. 1:20.
ב. בפרגולות לקירוי החניונים יותר קו בנין 0, הן תהיה אחידות בעיצובן. הנחיות העיצוב תפורטנה בבקשה להיתר בק.מ. 1:20.
ג. פרגולות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהווה חלק מן הבקשה להיתר, תותר הקמת פרגולה עד קו בנין 0.

7.5 גגות

א. ברובע נווה זאב ובפלח 3 מתוכננים מבנים בגובה עד 12 קומות שגגות מבנים נמוכים יותר מהוות לגביהם "חזית חמישית" של המבנה. על מנת שחזית זו תיראה אסתטית, חלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תוכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון: מערכות סולריות, קירור וצינון וכיו"ב ולתליית כביסה בגגות צמודים או במרפסות גג יימצא פתרון אריטקטוני המשתלב עם חזות הבנין.
ב. חומרי הגמר ו'או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד').
לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד').
ג. השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאסור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרס רך המוטבע עליהן אינטגלרית).

7.6 צורתו ומראהו של הבנין

א. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין.
ב. חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נטורה, שיש, פסיפס קדמי או פסיפס

העתק שטח

ב. חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קדמי או פסיפס זכוכית או קרמיקה. - לא יותר גמר טיח.
ג. במגרשים מס' 140, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 149, 150, 151, 152, ו-153, תותר בניה מודרגת בלבד.

7.7 מרפסות בלתי מקורות

לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מגורים בלתי מקורה אחת לפחות ששטחה המזערי יהיה 5% משטח יחידת הדיור.

7.8 חניות

א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע.

ב. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך. החניה תשולב עם מקומות לעצים להצללת המכוניות כולל מערכת השקיה ופרגולות

7.9 סידורים לנכים

בכל בניין, המכיל מעלית תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין הכניסה לבית והחניה לבין המעלית.

7.10 מעליות

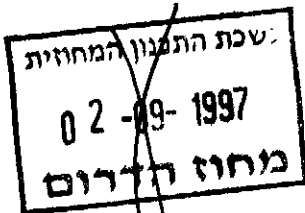
כל בנין בן 4 קומות ומעלה יחוייב בהתקנת מעלית.

7.11 מגבלות בניה באזור הקרן

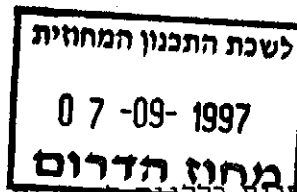
במגרשים המפורטים בטבלה גבה החלק הבולט ביותר בבניין לא יעבור את גבה מפלס הקרן כמפורט:

מפלס הקרן (מ')	מס' מגרש
285	160
285.5	182
285	927, 926, 183
284.5	929, 509, 158
284	923, 924, 181, 180, 179
283	521, 506, 920, 921, 177, 159
282	919
292	155
293	154
293.5	165, 164
294	914, 144, 145*

* הכוונה במגרש זה מעל 4 קומות מחייבת את אשור צה"ל כתנאי להתיר בניה.



העתק משרדי



העתק משרדי

הנחיות כלליות למעורבות תשתית 8.

8.1 כללי

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים-הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- ב. תינתן זכות מעבר למגרשים שבחזום התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- ג. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ד. העברת קוי תשתית תהיה בין קו הבניין לגבול המגרש.
- ה. במגרשים מס' 915, 919, 920, 921, 924, 926, 928 ותור העברת קוי תשתיות עירוניים בחזום המגרש, בין קוי בניין וגבול מגרש.

8.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.
- | | |
|---------------------------|-----------|
| בקו מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מטרים |
- 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.

8.3 רשתות חשמל

- א. רשת החשמל במתח גבוה ורשת החשמל במתח נמוך יהיו תת-קרקעיות.
- ב. תותר העברת קוי חשמל של חברת החשמל בחזום כל המגרשים הגובלים עם דרך ג'ו אלון בחזום שבין קו בניין וגבול מגרש.

8.4 תקשורת וטלוויזיה בכבלים

- השכונה תחובר לרשת הטלפונים לרשת הטלוויזיה בכבלים באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיות. הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר בתאום ובאישור חברת "בזק". וחברת הטלוויזיה בכבלים.
- לא תותרנה אנטנות או צלחות קליטה לשידור טלוויזיה נפרדות לכל בנין.

8.5 מבני עזר ומתקנים לתשתית

- א. באזור מגורים מיוחד ואזור מסחר ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה וחדרי בזק כחלק בלתי נפרד מהמבנה.
- ב. מתקנים הנדסיים מותר לבנות בחזום קווי בנין של דרכים.

לשכת התכנון המחוזית
02-09-1997
מחוז הדרום

8 - העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
07-09-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

9. מבטח אזוריים שמושים ומגבלות בניה
9.1 מצב קיים (לפי תוכנית מס' 5/במ/130)

מספר מגרש מס'ר	יעוד	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר		מספר יח"ד	מספר קומות
			שימושים עיקריים	חלקי שרות		
49	אזור מגורים מיוחד	5000	7600	3040	76	10 + ק"ע
50		4129	9200	3680	92	12 + ק"ע
53		2394	3600	1080	36	9
54		2251	3600	1080	36	9
55		2127	3600	1080	36	9
56		2560	3600	1080	36	9
60		3275	3600	1080	36	9
66		3294	3600	1080	36	9
67		2378	3600	1080	36	9
68		2337	3600	1080	36	9
69		2132	3600	1080	36	9
70		1932	3600	1080	36	9
71		2015	3600	1080	36	9
72		2405	3600	1080	36	9
73		2756	3600	1080	36	9
112	מגורים 'ג'	2879	3200	800	32	4
113		1805	2000	500	20	4
114		1805	2000	500	20	4
115		2900	3200	800	32	4
116		3188	3200	800	32	4
117		2836	3200	800	32	4
118		2798	3200	800	32	4
119		2961	3200	800	32	4

שכת התכנון המחוזית
02-09-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
07-09-1997
מחוז הדרום

מספר מגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר		מספר יח"ד	
			שימושים עיקריים	חלקי שרות		
120	מגורים 'ג'	1888	1600	400	16	4
121		1829	1600	400	16	4
124		2679	3200	800	32	4
125		3252	3200	800	32	4
126		3011	3200	800	32	4
127		2864	3200	800	32	4
128		2866	3200	800	32	4
129		2365	3200	800	32	4
130		2800	3200	800	32	4
131		2800	3200	800	32	4
132		2258	1600	400	16	4
133		2258	1600	400	16	4
134		1709	1600	400	16	4
135		1725	1600	400	16	4
137		3051	3200	800	32	4
138		1648	1600	800	16	4
139		1648	1600	800	16	4
140		1845	1600	800	16	4
141		1927	1600	800	16	4
142		3324	3200	800	32	4
143		2634	3200	800	32	4
144		2439	2400	600	24	4
145		3280	3200	800	32	4
146		2800	3200	800	32	4

שכבת התכנון המחוזית
02-09-1997
מחוז הדרום

העתק משודי

- 10 -

העתק משודי

שכבת התכנון המחוזית
07-09-1997
מחוז הדרום

מספר מספר	יעוד	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר		מספר יח"ד	
			שימושים עיקריים	חלקי שרות		
148	בנייני ציבור	2600	3200	800	32	4
149		2800	3200	800	32	4
316		1568	560	110	--	2
317		3143	1255	250	--	2
318		2954	1180	235	--	2
319		1768	705	140	--	2
320		1940	775	160	--	2
321		1440	575	115	--	2
322		12424	4780	966	--	3
324		2000	880	175	--	3
325		1700	1400	280	--	2
326		500	200	50	--	2
327		11000	3250	700	--	3
328		1320	600	120	--	2
329		1524	605	120	--	2
330		630	200	150	--	2
331		1323	525	105	--	2
332		1543	615	125	--	2

העתק מש"ד

כשכת התכנון המחוזי
07-09-1997
מחוז הדרום

9.2 מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות (לא כולל מרתף)	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מרבי ב-מ"ר				מס' יח' דיור	שטח מגרש דונם	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מתחת לקרקע
כמסומן בתשריט (8)	2	(1)740	1790	315	240	1235	7	2.04	190	מגורים - א'	
	2	(1)440	1060	175	140	745	5	0.91	191		
	2	(1)440	1060	175	140	745	5	0.90	192		
כמסומן בתשריט (8)	ב	2	1800	6900	800	2100	4000	44	5.85	(9)159 (5)	מגורים - ב'
	א										
כמסומן בתשריט (8)	5	390	2720	420	800	1500	20	1.55	163	מגורים - ג'	
	4	480	2720	360	800	1560	16	1.41	(9)164		
	6	430	3310	510	800	2000	24	1.68	(9)165		
	6	420	3400	510	920	1970	23	1.47	166		
	6	420	3400	510	920	1970	23	1.56	167		
	6	430	3530	510	960	2060	24	1.68	168		
	6	430	3530	510	960	2060	24	1.61	169		
	4	1200	4100	1200	300	2600	26	2.69	170		
	5	350	1880	420	160	1300	13	0.84	171		
	5	650	2720	570	150	2000	12	1.92	172		
	5	400	1920	300	120	1500	10	1.23	173		

(1) תכנית קרקע מירבית כוללת שטח חניה מקורה ומחסן.

(5) ראה הערה סעיף 8, 1.1

(7) תותר בניית עליית גג (ראה סעיף 3.6.2.) השטח ימנה במניין השטחים העקריים.

(8) ראה הערה סעיף 1.7.ג.

(9) ראה סעיף 11.7 תוראות בניה ובנוי

הגנת משרדי

לשכת התכנון המרחבית
07-09-1997
מחוז הדרום

- 12 -

מספר מגרש	שטח מגרש דונם	מס' יח' דיור	שטח בניה מרבי ב-מ"ר						מס' קומות (לא כולל מרתף)	קווי בנין					
			מטרות עקריות		מטרות שרות		סה"כ עיקרי + שרות	קרקע מרבית לבנין (מ"ר)		ק	צ	א			
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע									
מגורים ג'	(9)154	6.86	71		6800	3000	1500	11300	1800	5	כמסומן בתשריט (8)				
	(9)158	1.97	17		1500	800	350	2650	500	3					
	174	2.68	23		2070	1000	730	3800	840	4					
	175	2.06	27		2200	1100	800	4100	700	6					
	176	2.17	27		2200	1100	800	4100	700	6					
	177	2.03	27		2320	1100	800	4220	750	6					
	178	1.99	27		2200	1100	800	4100	700	6					
	(9)179	2.0	29		2400	1100	750	4250	750	3		ב			
										6		א			
	(9)180	1.41	15		1600	750	600	2950	660	3					
	(9)181	2.35	22		2280	1200	600	4080	900	3					
	(9)182	1.39	14		1500	200	300	2000	420	5					
	(9)183	1.86	24		2400	750	550	3700	750	4					
מגורים מיוחדים	(6)140	4.33	54		6500	1650	1200	9350	1100	9	כמסומן בתשריט (8)				
	(6)141	4.33	54		6500	1650	1200	9350	1100	9					
	(6)142	3.31	59		6000	1500	1700	9200	800	12					
	(6)143	3.16	59		6500	1600	1700	9200	900	12					
	(6)144 (9)	5.15	54		6500	1650	1200	9350	1100	9					
	(6)145 (9) (10)	6.09	54		6500	1650	1200	9350	1100	9					
	(2)146	2.57	34		4750	1400	1250	7400	860	8					
	(2)147	2.79	34		4500	1400	1250	7150	860	8					
	(6)148	1.88	32		3200		1200	4400	920	8					
	(6)149	1.87	32		3200		1200	4400	920	8					
	(6)150	2.64	32		3800		1700	5500	920	8					

(2) בקומת הקרקע שטח מסחרי בגודל 500 מ"ר השטח כולל במסגרת סה"כ למ"ר מותרים לבניה בחלוקה של 10% שטח שרות ו 90% שטח עקרי.

(6) ראה הערה סעיף 7, 6.1.

(8) ראה הערה סעיף 7.1.1.

(9) ראה הערה סעיף 11.7 הוראות בניה ובנוי

(10) ראה הערה סעיף 12.ד.

העתק משרדי

לשכת התכנון והמחיר
07-1997
מחוז הדרום

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש דונס	מס' יח' דיור	שטח בניה מרבי ב-מ"ר				מס' קומות (לא כולל מרתף)	קווי בנין		
				מטרות עקריות		מטרות שרות				סה"כ עיקרי + שרות	
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
מגור יס-מיו-חד	(6)151	2.50	32		3800		1700	5500	920	8	כמסומן בתשריט (8)
	(6)152	2.49	32		3800		1700	5500	920	8	
	(6)153	2.66	32		3800		1700	5500	920	8	
	(9)155	6.25	82		7600	3000	2000	12600	1800	8	
										6	
										8	
										8	
	(9)160	3.17	50		5500		250	1700	7450	750	
										6	
										8	
שטח לבני יני-צבור	914	1.17			570	200	30	800	500	2	כמסומן בתשריט (8)
	915	30.53			10200		1800	12000	6500	2	
	(5)916	1.29			300		50	350	300	2	
	917	1.03			250		40	290	350	1	
	918	1.11			250		40	290	350	1	
	919	11.28			3000		500	3500	3500	2	
	(5)920	0.96			400		70	470	550	1	
	(5)921	1.30			550		30	580	600	1	
	922	1.80			250		40	290	350	1	
	923	1.29			250		40	290	350	1	
	(5)924	1.41			560		40	600	600	1	
	925	1.27			400		70	470	550	1	
	(8)926	2.12			1500	850	150	2500	900	2	
	(5)										

בחלוקה של 10% שטח שרות ו 90% שטח עקרי.
(4) ראה הערה סעיף 12 תנאים למתן היתר בניה.
(6) ראה הערה סעיף 7, 6.1
(8) ראה הערה סעיף 7.1.1
(9) ראה הערה סעיף 11.7 הוראות בניה ובנוי

מספר מגרש	שטח מגרש דונם	מס' יח' דיור	שטח בניה מרבי ב-מ"ר				תכנית מס' קרקע מרבית לבנין (מ"ר) קומות (לא כולל מרתף)	קווי בנין	
			מטרות עקריות		מטרות שרות				סה"כ עיקרי +שרות
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
927	4.77		100	1500		1600	1600	1	כמסומן בתשריט
929	0.05			500		500	500	1	0 0 0
930	0.04			400		400	400	1	0 0 0
931	0.04			400		400	400	1	0 0 0
932	0.06			400		500	500	1	0 0 0

10. חלוקה ורשום

חלוקת המקרקעין תהיה בהתאם לטבלת השטחים המופיע בתשריט כפוף להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965.

11. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ייפקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י חוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965 עפ"י סעיף 188 א', ב'.

12. תנאים למתן היתר בניה

- התרי בניה ינתנו לפי תכנית זו.
- היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציג משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, התכניות תכלולנה שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הכיוכ יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
- תנאי להוצאת התרי בניה במגרשים מס' 915 ו 919 (מגרשי בתי הספר) הנו חציצה המונעת קשר עין בין חלונות בתי הספר לבית העלמין ומתן פתרון אקוסטי תקני למניעת רעשים אליהם מכביש גו' אלון.
- הבניה במגרש מספר 145 מעל 4 קומות מחייבת אשור צה"ל.

13. תאריכי ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

שכת התכנון המחזית
02-09-1997
מחוז הדרום

- 15 -

שכת התכנון המחזית
07-09-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

15. חתימות

משרד הבנוי והשיכון
מחוז הדרום

1.9.97

יוזם התכנית

העתק משרדי

בעל הקרקע

אלי אדמון אדריכל
מס' רשיון 3579

עורך התכנית