

1. שם התוכנית:

תוכנית זו על תשריטה "תיקרא" תוכנית מפורטת מס' _____ שכונת להב".

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 7 דפים בכתב גליון אחד של תשריט (להלן "התשריט") ושני נספחים (טבלת מגרשים ודוגמאות חתכי דרכים) המהווים ביחד את התוכנית בשלמותה.

3. המקום:

מחוז: הדרום
מועצה אזורית בני-שמעון
גוש 100222, בין קוארדינטות אורך 131.750, 133.500, רוחב 86.380, 87.280

4. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

5. יוזם התוכנית:

מינהל מקרקעי ישראל

6. מתכנן התוכנית:

אגף תכנון ופיתוח, מינהל מקרקעי ישראל

7. גבולות התוכנית:

התוכנית חלה על השטח המסומן בתשריט כדלקמן:
גבול הישוב מסומן בתשריט בקו כחול עבה
גבול התכנון מסומן בתשריט בקו מרוסק נקודה, כחול שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא כ-830 דונם.

9. מטרת התוכנית:

מטרת התוכנית היא ליצור מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ומרכז איזורי ובכלל זה:

- 9.1 מגורים
- 9.2 מסחר
- 9.3 שטחים ציבוריים פתוחים
- 9.4 שטחים לבניני ציבור
- 9.5 התווית דרכים חדשות, שבילים להולכי רגל, חניות,
- 9.6 שטח למרכז המועצה האזורית
- 9.7 שטח למתקנים הנדסיים ולשירותים שכונתיים

הועדה לבניה וחכמה
שמעונים
20.1.1983
נתקבל

עדות ל...
24.12.82

10. היתרי בנייה

הבנייה מותרת בהתאם להיתרי הבנייה שיוצאו על סמך תוכנית זאת והתקנון שלה.

11. אזור מגורים א'

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום בהיר עם קווים שחורים אנכיים וסימון מספר המגרש ומספר היחידות יהיו אזור מגורים א' (קוטג'ים טוריים) בשטח 39.70 דונם.

11.1 מספר כולל של יחידות דיור מגורים א' יהיה 148.

11.2 מספר יחידות על המגרש יהיה לפי המסומן בתשריט.

11.3 שטח המגרש המינימלי לא יפחת מ-2200 מר' נטו, כאשר הצפיפות נטו באיזור

המגורים א' תהיה כ-4 יחידות דיור לדונם נטו.

11.4 אחוזי בנייה לרישוי

11.4.1 אחוזי בנייה במגרש יהיו 50% ב-2 קומות (25% בכל קומה), כאשר

קיבולת הבנייה המותרת ליחידה תהיה 130 מר'. הכלל על פי הנמוך

מבין השניים.

11.4.2 מבני העזר יכללו באחוזי הבניה.

11.5 קו בנין

המקימלי

11.5.1 קו הבנין של בנין המגורים כלפי הדרכים המוצעות יהיה 5.0 מ'.

11.5.2 קו הבנין המינימלי הצדדי יהיה 3.00 מטר.

11.5.3 קו הבנין המינימלי האחורי יהיה 3.00 מטר.

11.6 איסור בנייה על עמודים

לא תותר הקמת בנין על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים.

11.7 מספר הקומות

מספר הקומות לא יעלה על שתיים.

11.8 כל מבנה עזר (מחסן, חדר כביסה וכיוצא באלה) יהיו בתחום קווי הבנין ואחוזי

הבנייה ולא תורשה כל חריגה מתחום קווי הבנין.

11.9 גובה הבנינים והגגות

גובה מקסימלי של כל מבנה עם גג רעפים יהיה 8.50 מ' עם גג שטוח

7.50 מר' מפני הקרקע הטבעית.

11.10 מתקנים על גגות

11.10.1 לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי קרני שמש.

11.10.2 גג שטוח חייב להיות מוקף מעקה בגובה 1 מ' מינמום

11.10.3 על גג משופע מותר להתקין את הקולטים בלבד ואת שאר המיתקן יש

למקום מתחת לגג.

11.11 מתקנים עזר

11.11.1 תליית כביסה תיעשה תוך שימוש במיתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי

המגרש, במקום שיאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

11.11.2 סככות לרכב - מוסך מבונה יהיה חלק בלתי נפרד מהבית מותר להקימו

על קו בנין צדדי 0 עד גודל 15 מר' לא יכלל באחוזי בנייה סככה

מקורה - (בניה קלה) - בלבד - תותר בגבולות המגרש.

11.11.3 אשפה: מתקנים לאיסוף אשפה יכללו בתחום המגרש בלבד, ויוסדרו מהרחוב

בעזרת מבנים וצמחיה, כפי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

	<u>גדרות</u>	11.12
גובה כל גדר שתבנה לחזית הרחוב תהיה 0.90 מטר.	11.12.1	
מגרשים הפינתיים בצמתים הראשיים - יכולה הוועדה המקומית לדרוש הגבלת גובה הגדר ל-0.60 מ'.	11.12.2	
הגדר תכלול מסתור האשפה.	11.12.3	
תותר הקמת גדר בגובה העולה על 0.90 מ' בחזיתות אחרות ותיבנה בבנייה קשה או קלה.	11.12.4	
חזיתות הגדר יכללו בתוכנית הפיתוח של המגרש.	11.12.5	

	<u>צנרת כבלים</u>	11.13
לא תותר התקנת צנרת ו/או מתקני כבלים גלויים או חלק מהם למעט ניקוז מי-גשמים בחזיתות הבניין.	11.13.1	
כל בנין ייבנה עם סידורים פנימיים לחדירה לבנין של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, ויד"ב, מים, גז ודלק וכיו"ב.	11.13.2	

תוגש תוכנית בינוי לכל קבוצת קוטג'ים הבנויים במגרש אחד באישור הוועדה המקומית על גבי תשריט בק.מ. 1:100, שיכלול את תכנון פיתוח השטח, פרטים על חומרי הבנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, ניקוז מי הגשמים, מקום הצמחיה וסוגיה, מערכת ההשקיה. התוכנית הנ"ל תוגש לאישור הוועדה.	11.14
--	-------

	<u>חניה</u>	11.15
בכל המגרשים שיש בהם קוטג'ים טוריים יובטח מקום חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש.	11.15.1	
בכבישים הגובלים במגרשים שיש בהם קוטג'ים טוריים יובטח 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור דהיינו לכל יחידת דיור יהיו 1.3 מקומות חניה בממוצע.	11.15.2	

	<u>אזור מגורים ב'</u>	.12
השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום עם סימון מספר המגרש יהוו אזור מגורים ב' בשטח של כ-300.1 דונם.		

המספר הכולל של יחידות הדיור באזור ב' יהיה 521	12.1
מספר יחידות על המגרש.	12.2
לא יותר להקים יותר מיחידת דיור אחת בכל מגרש.	
שטח מגרש ממוצע כ-570 מטר מרובע נטו.	12.3

	<u>אחוזי בנייה</u>	12.4
12.4.1 אחוזי בנייה לרישוי יהיה 40% (20% בכל קומה), כאשר קיבולת הבנייה המותרת ליחידת דיור תהיה 230 מר', הכל על פי הנמוך מבין ה-		
12.4.2 בתוך המתחמים תותר גם בנייה של קומה אחת. במקרה הזה אחוזי בנייה לרישוי יהיה 35% בלבד, כאשר קיבולת הבנייה המותרת ליחידת דיור תהיה 200 מר', הכל על פי הנמוך מבין השניים.		
12.4.3 מבני העזר יכללן באחוזי הבניה.		

	<u>קור בנין</u>	12.5
12.5.1	קור הבנין של בניני מגורים כלפי הדרכים המוצעות יהיה 5.0 מטר.	
12.5.2	קור הבנין המינימלי הצדדי יהיה 3.0 מטר.	
12.5.3	קור הבנין האחורי המינימלי יהיה 3.0 מטר.	
12.6	תישמר האפשרות לאחד מגרשים ולבנות מספר יחידות דיור מאוחדות במבנה אחד או במספר מבנים בתנאי שכל הסעיפים המתיחסים לאזור ב' יישמרו, כולל בנייה צמודת קרקע, כמו כן תישמר האפשרות לבנות מבנה דו-משפחתי עם קיר משותף.	
12.7	<u>איסור בנייה על עמודים</u>	
	לא תותר הקמת בנין על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים	
12.8	מספר הקומות לא יעלה על שתיים.	
12.9	<u>מבנה עזר</u>	
12.9.1	כל מבנה עזר (מחסן, חדר כביסה וכיו"ב) יהיה בתחום קווי הבנין ואחוזי הבניה ולא תורשה כל חריגה מתחום קווי הבנין.	
12.9.2	סככות לרכב - מוסך מבונה יהיה חלק בלתי נפרד מהבית. מותר להקימו על קו בנין צדדי 0. עד גודל 15 סמ"ר לא יכלל באחוזי בנייה, סככה מקורה - (בנייה קלה) - בלבד - תותר בגבולות המגרש.	
12.10	<u>גובה הבנינים והגרות</u>	
	גובה מקסימלי של מבנה עם גג רעפים יהיה 8.50 מ" עם גג שטוח 7.50 מ" מפני הקרקע הטבעית.	
12.11	<u>מתקנים על גגות</u>	
12.11.1	לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי קרני שמש	
12.11.2	גג שטוח חייב להיות מוקף מעקב בגובה 1 מ' מינימום.	
12.11.3	על גג משופע מותר להתקין את הקולטים בלבד ואת שאר המיתקן יש למקום מתחת לגג	
12.12	<u>מתקנים עזר</u>	
12.12.1	תלית כביסה תבוצע תוך שימוש במיתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.	
12.12.2	אשפה: מתקנים לאיסוף אשפה יכללו בתחום המגרש בלבד, ויוסותרו מהרחוב בעזרת מבנים וצמחיה כפי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.	
12.12.3	סככות לרכב - מוסך מבונה יהיה חלק בלתי נפרד מהבית מותר להקימו על קו בנין צדדי 0 עד גודל 15 מ' לא יכלל באחוזי בנייה סככה מקורה - (בנייה קלה) - בלבד - תותר בגבולות המגרש.	
12.13	<u>גדרות</u>	
12.13.1	גובה כל גדר שתיבנה לחזית הרחוב תהיה 0.90 מטר.	
12.13.2	במגרשים פינתיים בצמתיים ראשיים - יכולה הוועדה המקומית לדרוש הגבלת גובה הגדר ל-0.60 מ'.	
12.13.3	הגדר תכלול את מסתור האשפה.	
12.13.4	תותר הקמת גדר בגובה העולה על 0.90 מטר בחזיתות אחרות, שתיבנה בבנייה קשה או קלה.	
12.13.5	חזיתות הגדר יכללו בתוכנית הפיתוח של המגרש.	

- 12.14 צנרת כבלים
- 12.1.4.1 לא תותר התקנת צנרת ו/או מתקני כבלים גלויים או חלק מהם למעט ניקוז מי-גשמים בחזיתות הבניין.
- 12.14.2 כל בנין ייבנה עם סדורים פנימיים לחדירה של כבלי חשמל, טלפון טלויזיה וכיו"ב וצנרת ביוב, מים, גז, דלק וכיו"ב.
- 12.15 לכל בקשה להיתר בנייה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול את תכנון פיתוח השטח, פרטים על חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים. ניקוז מי הגשמים, מיקום הצמחיה וסוגיה, מערכת ההשקייה, התוכנית הנ"ל תוגש לאישור הרועדה המקומית.

12.16 חניה

בכל המגרשים הגובלים בכביש יובטח מקום חניה אחד במגרש עצמו ואחד בשטח הכו

13. שטח לשימוש מעורב
- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם פסים אפורים אלכוסוניים מותחם בחום מיועד לשימוש מעורב (תרבות, בידור ומסחר).
- השטח הנ"ל יהיה בסה"כ 7.9 דונם.
- תותר בנייה על סמך התכנון לפי החוק.

14. מוסדות ציבור
- 14.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה מיועד למוסדות ציבור או למרכז המועצה האזורית. השטח הנ"ל הוא בסה"כ 69.2 דונם.
- 14.2 מגרש מספר 551 מיועד למרכז המועצה האזורית (בסך 31.6 דונם).
- 14.3 תותר בנייה על סמך תוכנית מפורטת מאושרת לפי החוק.

15. שטח ציבורי פתוח
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח (פארק, מגרשי משחקים ספורט, מעברים ושביל להולכי רגל, ואדיות וכו'). השטח הנ"ל הוא בסה"כ 59.2 דונם.

16. שטח ירוק פתוח - ואדיות
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכוסוניים ירוקים כהים מיועדים לשטח ירוק פתוח (ואדיות). השטח הנ"ל הוא 13.6 דונם.

17. דרכים וחניות מתוכננות
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים וחניות מתוכננות, ס"ה השטחים האלה 58.3 דונם.
18. כבישים משולבים
18.1 השטחים בצבע כתום מותחמים בקווים אדומים עם פסים אלכסוניים אדומים מיועדים לכבישים משולבים ס"ה שטחים האלה 46.3 דונם
18.2 הביצוע של כבישים משולבים בכל מתחם ומתחם מותנה בתכניות הבינוי של המתחם, המאושרות על ידי הוועדה המקומית (ראה נספח מס' 2).
19. דרך קיימת ומאושרת
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת מאושרת. שטח 68.9 דונם.
20. שטחי יעור
השטחים מסומנים בתשריט עם פסים אלכסוניים ירוק ולבן הם שטחי יעור. השטח הנ"ל יהיה 174.7 דונם.
21. לא יינתן היתר בנייה, אלא על סמך תוכנית לסילוק אשפה, הפתרון יהיה באישור משרד הבריאות.
22. החלוקה למגרשים - כפי שמופיעה בתוכנית - הינה מחייבת, ושינוי כל שהוא ייעשה רק בהתאם לתוכנית מפורטת כחוק.
23. הפקעות למרכי ציבור
השטחים בתוכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965.

טבלת מגרשים

שטח בדונם	מס' יחידות	שימוש	מס המגרש
3.0	9	קוטג'ים טוריים	.1
3.6	15	" "	.2
4.0	12	" "	.3
4.0	15	" "	.4
3.2	15	" "	.5
2.7	10	" "	.6
4.5	16	" "	.7
3.6	14	" "	.8
4.8	17	" "	.9
3.3	14	" "	10
3.0	11	" "	.11
39.7	148	קוטג'ים טוריים	11-1
			284-124, 117-20
300.1	521	ודלות	549-422, 420-287
339.8	66.9	ס"ה מגורים	549-1
31.6		מרכז המועצה האזורית	550
1.2		גן ילדים	551
12.6		בית ספר	552
2.1		גן ילדים	553
1.7		מעון	554
2.7		מרכז בריאות	555
6.4		מועדון וספריה	556
8.0		מרכז לשימוש מעורב (תרבות, בידור ומסחר)	557
2.9		בית כנסת ומקווה	558
59.2		שטח ציבורי פתוח	
13.6		שטח ירוק פתוח - ואדיות	
104.6		דרכים וחניה ציבוריות	
68.9		דרך קיימת או מאושרת	
174.7		שטח יעור	
830.0		ס"ה בתוכנית	

הערות	אחוז בנייה / קורב בנייה (במטר)	מספר יחידות	מספר יחידות במגרש	מספר יחידות	מספר דיוור	מספר המגרשים	מספר דיוור	שטח בנוס	שטח
החניה במגרש וכניסה	3.0	3.0	5.0	2	2200	25%	50%	לפי תשריט	לפי תשריט
שולבת	3.0	3.0	5.0	2	2200	25%	50%	1	148
מקום אחד	3.0	3.0	5.0	2	2200	25%	50%	1	148
במגרש ומקום אחד בדלור	3.0	3.0	5.0	2	2200	25%	50%	1	148
הגובלת במגרש	3.0	3.0	5.0	2	2200	25%	50%	1	148
מגורים אזול א'									11
מגורים אזול ב'									521
ס"ה מגורים									39.7
שטח לשימוש מעורב (תרבות בידור מסחר)									8.0
מסדרות צבור ודת									29.6
מרכז המועצה									31.60
שטח פרק-פתוח ואדירות									13.6
שטח צבורי פתוח									59.2
זרכים וחניה מתוכננות									104.6
דרך קיימת או מאושרת									68.9
שטחי יעור									174.7
ס"ה בתוכנית									830.0

משרד הבינוי והשיכון
 תל אביב

ינוזם התוכנית: מלנהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 3.12.1982

משרד הבינוי והשיכון
 תל אביב

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ש.מ.ע.ו.נ.י.ם.**

כניית מס' 101/82

מס

התכנית נדונה ביום ה

מס' 238 מתאריך 9.2.82

ה ח ל ט : להעביר לועדה המחוזית

בתנאים

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
יו"ר הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

פרחב הקוון קדומי 1/82
כניית מס' 188/82
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה מס' 284
מיום 26/2/82
החליטה לתת רשות
לתוכנית המערכת לטיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מדחב מס' 1/82
כניית מס' 188/82
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה מס' 279
מיום 29/2/82
החליטה להשקיד את

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 188/82
הפרסומים מס' 279 מיום 29/2/82 עמוד 1466

תכנית מס' 188/82 שורטמט. לפתן תוקף נ
הפרסומים מס' מיום עמוד