

העתק משלוח
12.11.98

שכת התכנון המחזית
09-11-1993
מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע
שכונת נווה נוי

משרד התיירות
התכנון והתכנון המרכזי - 1965
23/134/03/5
16/10/98
סמנכ"ל לתכנון
מחוז הדרום

הודעה על אישור תוכנית מס.
מס' 23/134/03/5
מס' 4214
21/12/98
מיום

ת ק ו ן

תכנית מפורטת מס' 23/134/03/5
שינוי לתכנית מס' 213/במ/5
ולתכנית מפורטת מס' 13/134/03/5

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : באר-שבע
- גושים : 38019 (ארעי) חלקות 1 (חלק) 2 (חלק) 3 (חלק)
38052 (שומה) חלקות 1 (חלק) 2 (חלק)
- שטח התכנית : כ-51 דונם
- יזום התכנית : חברת ערים בע"מ
- המתכנן : אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים
רח' ש"י עגנון 2/51 באר-שבע 84750
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 11.3.97 , 20.7.97 , 20.2.98 , 14.4.98 , 3.6.98

שכת התכנון המחוזית

09-11-1993

מחוז הדרום

הענתק מסדדי
2.11.98

תכנית מס' 23/134/03/5 - מבוא

תכנית זו מטרתה לשנות מיקומם של חלק מהשנאים המופיעים בתכנית ואת השטחים המיועדים לבנייתם, וכן מעדכנת את גבולות חלק מהמגרשים והכבישים הסמוכים אליהם, ומעדכנת את אחוזי הבניה המותרים במגרשים החד משפחתיים הבודדים במקרים של בניה סופית של קומה אחת בלבד.

שכת התכנון המחוזית
09-11-1998
שירות התכנון והנדסה

1

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 23/134/03/5 ולתכנית מפורטת מס' 13/134/03/5, באר-שבע.
2. שטח התכנית
כ-51 דונם.
3. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
4. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. יחס לתכניות אחרות
כל הוראות תכניות מס' 213/במ/5 ו-13/134/03/5 נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
6. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים ועדכון תכנית מס' 213/במ/5 ות. מפורטת מס' 13/134/03/5 ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
7. תנאים למתן היתר בניה
היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
8. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
9. תכליות ושימושים
- 9.1 אזורי מגורים א'
האזור כולל 3 סוגים של בינוי:
- 9.1.1 אזור מגורים א' - חד משפחתי בודד (מגרשים 25-32 ומגרש 2063 א')
באזור זה תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע חד-משפחתית בודדת בת קומה אחת או שתי קומות.
- 9.1.2 אזור מגורים א' - חד משפחתי עם קיר משותף (מגרשים 12B, 13A)
באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע חד-משפחתיות בנות קומה אחת או שתי קומות בעלות קיר משותף.
- 9.1.3 אזור מגורים א' - בניה טורית (מגרשים מס' 36, 47, 50, 52, 57, 58, 60, 64, 66-70 ו-72)
באזור זה יבנו מבנים טוריים בני 3 עד 6 יחידות למגרש ובגובה של שתי קומות.
- 9.1.4 באחוזי הבניה של השטחים העיקריים יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות ועליות גג. באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:
(א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א.
(ב) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו.
(ג) חניה מקורה יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים.

09-11-1993

מחוז הדרום

2

הענה משדדי
12.11.93

(ד) מחסן שיבנה כחלק מהבית. לא תותר בניית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש.
(ה) קומת עמודים חלקית.
הערה: סעיף זה מתייחס לכל סוגי הבניה המפורטים לעיל.

9.1.5 תותר בנית חצר שרות לא מקורה שגובהה לא יעלה על 2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קוי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש. החצר לא תחשב במנין שטחי הבניה המותרים.

9.2 אזור מגורים א' בצפיפות גבוהה (מגרש מס' 2207 א')
באזור זה תותר בנית בתי מגורים בני 2 קומות (קוטג'ים) ע"פ תכנית בינוי וחלוקה שתובא לאישור הועדה המקומית. הצפיפות המירבית תהיה 4 יחידות דיור לדונם.

9.3 שטחים ציבוריים פתוחים
השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני. לא תותר בהם כל בניה. תותר בהם העברת קוי תשתית.

9.4 שבילים להולכי רגל
מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת-קרקעיים.

9.5 אזור מסחרי
באזור זה תותר הקמת חנויות בקומת הקרקע. בקומה השניה תותר בנית משרדים. לא תותר כניסת רכב כלשהו למגרש מכוון רחובות אטד וחבצלת הנגב.

9.6 דרכים ודרכים משולבות וחניה ציבורית
הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, למעט השטחים המיועדים לחניה ציבורית. תותר העברת קוי תשתית. הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב ייתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאשרו ע"י הרשות המקומית. תותר העברת קוי תשתית. מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחת הכבישים ותאום מערכות. כניסות לחניות במגרשים פינתיים - מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף. ברחובות המשולבים יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר. שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני הרחוב.

9.7 מתקן הנדסי
השטחים מיועדים לתחנות טרנספורמציה.

10. הנחיות בניה לאזורי מגורים א' (למעט מגרש 2063 א')

10.1 גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. בבנית המרתף יש להביא בחשבון אפשרות קיום של מי תהום. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.

10.2 תותר בנית חניה מקורה יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים. גובה החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צדדי 0.0 מ' וקדמי 0.0 מ'. החניה תהיה מקורה בקרוי קל ללא קירות ודלתות. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש או לרחוב. הכניסות לחניות הללו יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות. שיפוע משטח החניה יהיה 2% לכוון הרחוב. מיקום כניסות לחניות מחויב עפ"י תכניות תנוחת הכבישים ותאום מערכות.

09-11-1993

מחוז הדרום

העתה משדדי
12/11/98

3

- 10.3 המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה, במרתף או בקומת הקרקע. הכניסה אליו תהיה דרך הבנין עצמו.
- 10.4 דודי שמש, מצננים ו/או מזגני אויר ישולבו בעיצוב המבנה אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה. הקולטים יונחו על מישור גג הרעפים ולא יבלטו ממנו. הדוד יוסתר בתוך הגג.
- 10.5 מזוג אויר - תכנון הבנינים יכלול פתרון עקרוני למזוג אויר ובתכנית ההגשה יפורטו מיקום וצורת הסתרת המכונות (למזגנים מפוצלים/דירתיים/מרכזיים).
- לא תותר התקנת מזגני קיר/חלון במקום חיצוני גלוי לעין בחזיתות הבנינים הפונות לדרכים.
- 10.6 צנרת מכל סוג שהוא תותקן במקום מוסתר לחלוטין.
- 10.7 מסתורי כביסה יהיו מחומר בניה קשיח ויעוצבו באופן שיספק הסתרה מלאה של מתקני תלית הכביסה וכל מתקן אחר בתחומם.
- 10.8 מתקנים משותפים מכל סוג שהוא בבניה טורית, לרבות - צנרת, לוחות חשמל וטלפון, מתקני כיבוי, מתקני מזוג, אנטנות וכיו"ב, יותקנו בשטחים משותפים ובאופן שישתלב בבניה ותוך מתן אפשרות נוחה לגישה לצרכי אחזקה.
- 10.9 לא יותרו אנטנות פרטיות.
- 10.10 חומרי הבניה יהיו מאסיביים: בלוקי בניה, בטון, אבן. לא תותר בניה מחומרי עץ, מתכת, אסבסט וכד'.
- 10.11 עיבוד החזיתות: כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות. חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר עם אחד מחומרי הגימור הבאים: טמבורטקס, טיח אקרילי, קרמיקה ופסיפס בגוון לבן. חומר הציפוי זהה ואחיד בכל החזיתות.
- ניתן יהיה לצפות קטע מהחזית הקדמית בגוון ו/או חומר אחר באישור מהנדס הועדה, ושיבוא לביטוי בבקשה להיתר. שטח קטע הציפוי המיוחד לא יעלה על 15% מהשטח הכולל של חזיתות הבית. החומרים שיתרו הם אבן, סיליקט וטרקוטה. לא יותר בטון גלוי. גגות רעפים יהיו מרעפי חרס או בטון בלבד בגוון אחיד לכל משטחי הגג (גוון טרהקוטה) ובשפוע של לפחות 30%. גג הרעפים יהווה לפחות 60% משטח הגג. תותר הורדת מים בנגר.
- 10.12 גובה מקסימלי לגג שטוח - 8.0 מ'.
גובה מקסימלי לגג רעפים - 9.5 מ'.
- 10.14 גדרות
- 10.14.1 בחזיתות המגרשים הפונות לדרכים, תבנה גדר אחידה מאבן נסורה בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומכסימלי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי. באם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.50 מ' תותר הקמת סבכת מתכת דקורטיבית מעל לקיר הבנוי עד גובה מקסימלי כולל של 1.50 מ'. השער לחצר יבוצע מאותם חומרים וסגנון של הסבכה. בתחום קו הגדר ובתחום המגרש יבוצעו גומחות בטון של "בזק", של חברת החשמל ושל הטלויזיה בכבלים וכן גומחה למוני מים ולאשפה. בתכנית ההגשה יש להראות את חזית הגדר.

הענתה משרד
12.11.98

10.14.2 על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר רשת על גבולות אלה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי.

שכת התכנון המחוזית
09-11-1998
מחוז הדרום

10.14.3 קירות תומכים בכל שטח התכנית: יבנו מאבן נסורה או אבן נחל בכל עיבוד שהוא.

10.15 שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני הרחוב.

הערה: הנחיות בניה למגרש מס' 2063א' מוגדרות בסעיף ה' בהערות לטבלת מצב מוצע (סעיף 17).

11. הנחיות כלליות - תאום בין מגרשים

11.1 במפלס גובה הקרקע המתוכננת במגרש תלקח בחשבון גם תוספת אדמה לגיבון.

11.2 מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות:

להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

11.3 לחייב, אם דרוש הדבר לדעת מהנדס העיר, כתוצאה מתנאי תכנון ו/או סופוגרפיה, מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם בתנאים המקובלים. קוי תשתית אלה יהיו על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00).

11.4 לחייב אם דרוש מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

12. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר באר-שבע.

13. הנחיות כלליות לתשתית

13.1 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

13.2 ניקוז

13.2.1 הסדרת נחל באר-שבע תבוצע בהתאם לתכנית ההסדרה המאושרות.

13.2.2 רוחב הנחל ישמר בהתאם לתכנית הנ"ל. רום המגרשים הצמודים לנחל יהיה לפחות 75 ס"מ מעל הגביונים.

13.2.3 תוגש תכנית להסדרת הניקוז בשטח השכונה, במסגרת התוכנית לפתוח השטח. התוכנית תבוצע יחד עם בצוע כל התשתית.

13.2.4 מלוי ערוצים וגדת הנחל יעשה תוך בקרה ופקוח מכון תקנים. בניה במגרשים על מלוי תלווה בהנחיות יועץ בסוס.

13.3 תשתיות חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה

העתק משחדי
12.11.93

הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה	5 מ'	6 מ'
22 ק"ו		
קו חשמל מתח עליון		
161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון		
400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

שכת התכנון המחחית
09-11-1993
מחוז הדרום

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

14. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

העתק מסודר
2.11.98

שכת התכנון המחוזית
09-11-1993
מחוז הדרום

15. עתיקות. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

16. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

קוי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים (Z או מ"ר) במגרש						מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס'	אזור		
			ק	צ	א	סה"כ (עיקרי + שירות)	מטרות שירות						מטרות עיקריות	
							מלתח לקרקע	מעל לקרקע					מלתח לקרקע	מעל לקרקע
כמסומן בתשריט	+ 2	+ 30%	+45%	76	40	45%		1	0.420	25-32	מגורים א' חד משפחתי בודד			
מרתף	מרתף	מרתף	116 מ"ר	מ"ר	מ"ר	בשתי קומות 30% מקס' בקומת קרקע		למגרש סה"כ 8						
כמסומן בתשריט	+ 2	+ 30%	+45%	מקלט עד 10 מ"ר וחניה מקורה 15 מ"ר	18%	45%		1	0.490	2063	מגורים א' חד משפחתי בודד			
מרתף	מרתף	מקורה	מקורה	מקורה		בשתי קומות 30% מקס' בקומת קרקע		למגרש סה"כ 1						
כמסומן בתשריט 0.0 מ' בקיר משותף	+ 2	+ 30%	+ 45%	51 מ"ר	40 מ"ר	"		1	0.374	12B, 13A	מגורים א' חד משפחתי עם קיר			
מרתף	מרתף	מרתף	91 מ"ר	מ"ר	מ"ר			למגרש סה"כ 2						
כמסומן בתשריט	+ 2	47%	75%	17%	13%	"		61	0.921	,47,36,52,50,58,57,64,60,70-66,72-ו	מגורים א' בניה טורית			
מרתף	מרתף	מרתף	מרתף	מרתף	מרתף									
כמסומן בתשריט	2		70 מ"ר בכל מפלס כולל מבני עזר לכל יח"ד					44 (4) יח"ד לדונם (נטו)	10.989	2207	אזור מגורים א' בצפיפות גבוהה			
מרתף	מרתף	מרתף	מרתף	מרתף	מרתף									
כמסומן בתשריט	2	30%	52%	10%		42%			5.260	905	אזור מסחרי			
מרתף	מרתף	מרתף	מרתף	מרתף	מרתף									
0.0	0.0	0.0	100%			100%			0.008	101,103,104	מתקן הנדסי			

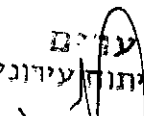
העתק משרדי
12.11.98

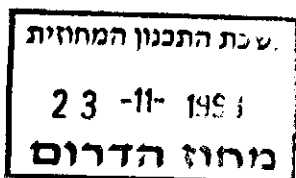
קוי בנין			מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים (Z או מ"ר) במגרש				מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס'	אזור	
א	צ	ק			סה"כ (עיקרי + שירות)	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
		כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	+ 30% 76 מ"ר	+45% 116 מ"ר	76 מ"ר	40 מ"ר	45% בשתי קומות 30% מקס' בקומת קרקע	1 למגרש סה"כ 8	0.420	25-32	מגורים א' חד משפחתי בודד	
		כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	+ 30% מקלט וחניה מקורה	+45% מקלט וחניה מקורה	מקלט עד 10 מ"ר וחניה מקורה 15 מ"ר	+18%	45% בשתי קומות 30% מקס' בקומת קרקע	1 למגרש סה"כ 1	0.581	2063 א'	מגורים א' חד משפחתי בודד	
		כמסומן בתשריט 0.0 מ' בקיר משותף	+ 2 מרתף	+ 30% 51 מ"ר	+ 45% 91 מ"ר	51 מ"ר	40 מ"ר	"	1 למגרש סה"כ 2	0.366	12B, 13A	מגורים א' חד משפחתי עם קיר	
		כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	47%	75%	17%	13%	"	6 סה"כ 61	0.907	,47,36 ,52,50 ,58,57 ,64,60 70-66 72-ו	מגורים א' בניה טורית	
		כמסומן בתשריט	2	+ 28% 15% סה"כ 43%	71%	15%		28% לקומה סה"כ 56%	44	11.021	2207 א'	אזור מגורים א' בצפיפות גבוהה	
		כמסומן בתשריט	2	30%	52%	10%		42%		5.200	905	אזור מסחרי	
0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	+1 מרתף	100%	200%			100% 100%		0.035	101,103 104	מתקן הנדסי	

הערות לטבלה (מצב מוצע)


- א. אזור מגורים א' חד משפחתי בודד (מגרשים 25-32)
 במידה של בניה בקומה אחת בלבד - יהיו אחוזי הבניה המותרים 35% משטח המגרש לשטחים העיקריים. במקרים אלה תהיה התכסית 56+35% מ"ר.
- ב. אזורי מגורים א' חד משפחתי בודד (מגרשים 25-32) וחד משפחתי עם קיר משותף
 סה"כ שטחי השרות כוללים חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר, קומת עמודים עד 30 מ"ר, מרתף עד 40 מ"ר, מחסן בשטח של עד 8 מ"ר שיבנה כחלק מהבית, וממ"ד עד 8 מ"ר.
 באזור מגורים א' חד משפחתי בודד תותר בנית חניה לשתי מכוניות, סה"כ 30 מ"ר.
- ג. אזור מגורים א' - בניה טורית
 שטחי השרות כוללים חניה מקורה, קומת עמודים, מרתף, מחסן שיבנה כחלק מהבית וממ"ד.
- ד. שטח המרתף לא יח'רוג מתחום המבנה שמעליו.
- ה. אזור מגורים א' חד משפחתי בודד (מגרש 2063 א')
 במידה של בניה בקומה אחת בלבד - יהיו אחוזי הבניה המותרים 35% משטח המגרש לשטחים העיקריים.
- ה1. גובה מירבי - מספר קומות מירבי לבנין יהיה עד 2 קומות (נכון גם למגרש 2207 א').
 במבנים בעלי גגות שטוחים יהיה הגובה המירבי 8.0 מ' ובמבנים בעלי גגות משופעים - עד 10.0 מ', כשהמידה הקובעת היא מגובה אבן השפה בפינה הגבוהה של המדרכה בחזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת.
 בבנינים שקו הבנין מתלכד עם השכן, יהיה הגג המשופע משותף לשני השכנים.
 שטחי השרות כוללים מחסן עד 6 מ"ר, ממ"ד עד 8 מ"ר וחניה מקורה 15 מ"ר.
- ה2. סככות לרכב
- מידות הסככה תהיינה 3.0x5.0 מ' וגובהה המירבי 2.20 מ'.
 - קו הבנין יהיה 0.0 לחזית הדרכים וקו הבנין הצדדיים יהיו 3.0 או 0.0 מ' בהסכמת השכן.
18. שלבי ביצוע
 התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימות

היוזם  חברה לפיתוח עירוני בע"מ



בעל הקרקע


 המתכנן