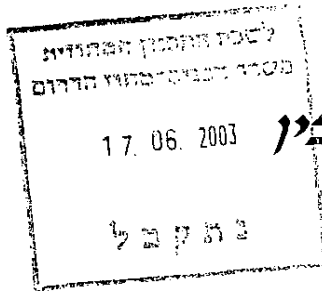


6-4056



## שדרות - רובע מ-3, שכונת יצחק רבין מועצה אזורית שער הנגב

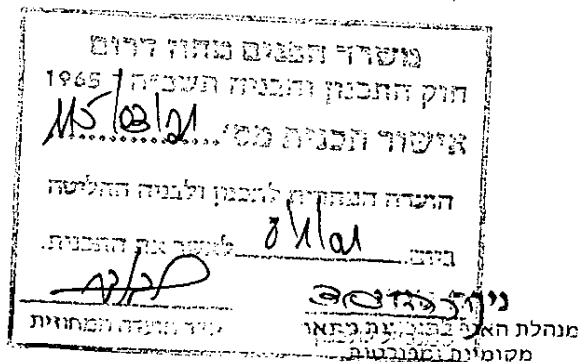
### מבוא:

במהלך פיתוח האתר שדרות מ-3 נבנה תחילה אזור בנה ביתך עפ"י התכנית הנ"ל. מידת ההצלחה הגדולה של האזור ואכלוסו המהיר גרם לדרישה סוחפת ולהקצאת מגרשים נוספים ברובע.

הביקוש המוגבר גרם לשינוי פרוגרמה עם העדפה ברורה לפיתוח שטחים לבניינים צמודי סרקע "בנה ביתך" על חשבון מגרשים מיועדים לבניה רוויה של מגורים ג'. התכנית המוצעת מסדירה ומאזנת את הביקוש הנ"ל וכפשוטו על מאזן יחידות הדיור המקורי על אף שינויי יעוד בשטחים ניכרים ממגורים ג' למגורים א'.

על פי התכנית המוצעת יתפלגו יחידות הדיור כדלקמן:

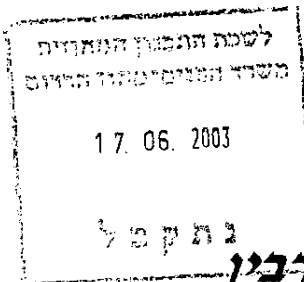
1. תוספת של 68 יח' בנה ביתך, הסדרת 38 יח' דו משפחתיים קיימים, 18 יח' קוטג' טורי ו- 408 יח"ד בנייה רוויה.  
204 יח"ד במגורים מיוחד - רבי קומות.  
250 יח"ד מגורים מיוחד (מעונות סטודנטים) ו- 133 יח"ד לדיור מוגן.  
סה"כ 1119 יח"ד.
2. הקצאת שטחי מסחר חדשים למתן שרותים לאזור בנה ביתך הקרוב באזור הצפון- מזרחי של הרובע.
3. ביטול שטחים ציבוריים פתוחים לאורך הדרכים וצירופם למגרשים הגובלים, הביטול נובע מקשי תחזוקה וטיפול בשטחים אלה ע"י וזרשות המקומית.
4. ביצוע תיקוני גבול תכנית והתאמת דרכים ומעברים בהתאם לקוי תשתית קיימים כולל הסדרת מעברים להולכי רגל וניקוז השטח.
5. ביטול מגרשים למגורים באתר החירום אשר אינם תואמים שטח מגרש מינימלי לבניית בנה ביתך והפיכתם לשטח ציבורי פתוח.
6. התוואיית מסילת ברזל עוקף שדרות עפ"י תמ"א 23. בתחום שיפוט במועצה האזורית שער הנגב ומרחב התכנון - שמעונים.



הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

משה אורון  
אדריכל ומתכנן ערים  
רשיון מס' 9860

06.2002



**מחוז הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי שדרות**  
**מרחב תכנון מקומי שמעונים**

**שדרות - רובע מ-3, שכונת יצחק רבין**  
**מועצה אזורית שער הנגב**

**תקנון - הוראות התכנית**

תכנית מפורטת מס' 115/03/21

שינוי לתכנית מס' 59/במ/21, 3/במ/21 (תרש"צ 4/11/21), 1/59/במ/21,  
 82/102/03/21, 71/102/03/21, 41/102/03/21, 39/102/03/21  
 (תרש"צ 4/11/19)

שינוי לתכנית מתאר מס' 303/02/7 מ.א שער הנגב  
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז הנגב, באר-שבע.  
 טלפון: 08-6401840

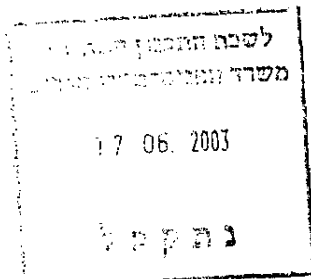
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הדרום, באר-שבע.  
 טלפון: 08-6294777

עורך התכנית : משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.  
 שד' רגר, בית רסקו 28, חדר 4, באר-שבע.  
 טלפון/פקס: 08-6234722, 08-6230244

תאריך הגשה : אוקטובר 1998

עדכון אחרון : יוני 2003

**מחוז הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי שדרות**  
**מרחב תכנון מקומי שמעונים**



משרד הבינוי והשיכון, מחוז הנגב, באר שבע.  
 טלפון: 08-6401840.

**מגיש התכנית:**

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הדרום, באר שבע.  
 טלפון: 08-6294777.

**בעל הקרקע:**

משה אורון אדריכל ומתכנן ערים  
 בית רסקו, חדר 4 - שד' רגר, באר שבע.  
 טלפון/פקס - 08-6234722, 08-6230244.

**המתכנן:**

**1. שם התכנית:**

התכנית תיקרא תכנית מפורטת מסי 115/03/21 שינוי לתכנית מסי 59/במ/21, 3/במ/21 (תרש"צ 82/102/03/21, 71/102/03/21, 41/102/03/21, 39/102/03/21, 1/59/במ/21, 4/11/21) (תרש"צ 4/11/19). שינוי לתכנית מתאר מסי 303/02/7 מ.א. שער הנגב תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמות בעלים.

**2. מקום:**

מחוז: הדרום  
 נפה: אשקלון

**מקום: שדרות רובע מ-3, שכונת יצחק רבין.**

גוש: 598 - חלקה: 36  
 גוש: 599 - חלקה: 3  
 גוש: 600 - חלקה: 10  
 גוש: 1128 - חלקה: 8  
 גוש: 1880 - חלקות: 11, 12, 15, 17, 18, 28, 29  
 גוש: 1881 - חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 30.  
 גוש: 1882 - חלקות: 1, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 28, 33, 54, 57, 63.  
 גוש: 1894 - חלקות: 5, 6, 7, 24, 25, 33, 63, 68, 69, 70, 71.  
 גוש: 1894\* (בשינוי) - חלקות: (18), (19), (23), (41), (42), (46), (47), (51), (52), (53), (161), (162), (166).  
 גוש: 1896 - חלקות: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 98.

**מקום: מ.א. שער הנגב**

רשימה עבור תחום מסילת ברזל

גוש: 598 - חלקות: 25, 27, 28, 30, 31, 51  
 גוש: 599 - חלקות: 1, 2, 3  
 גוש: 600 - חלקה: 13  
 גוש: 1128 - חלקות: 16, 17, 21, 28  
 גוש: 1879 - חלקה: 10

**3. שטח התכנית: 366.575 דונם.**

**4. מסמכי התכנית:**

- התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב "להלן הוראות התכנית".
  - נספח להוראות תכנית: - טבלת הקצאות לתכנית - 9 דפים.
  - תשריט ב-ק.נ.מ 1:1250 "להלן התשריט".
  - נספח בינוי מנחה ב-ק.נ.מ 1:1250 כולל תרשימי היטלי הצללה.
  - נספח תנועה בק.נ.מ 1:1250, מנחה בלבד.
- המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**5. יחס לתכנית אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 59/במ/21, 3/במ/21, 4/11/21, 1/59/במ/21, 39/102/03/21, 41/102/03/21, 71/102/03/21, 82/102/03/21 (תרשי"צ 4/11/19).

**6. ציונים בתשריט:**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**7. מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים קיימת ע"י ביצוע חלוקה מחדש של מגרשים בהסכמת בעלים ושינויים בקביעת ייעודי קרקע, זכויות ומגבלות בניה.

**8. תכליות ושימושים:****8.1. אזור מגורים א'**

באזור זה תותר הקמת מבנים ליחידות דיור צמודי קרקע בבניינים חד משפחתיים (בנה ביתך), חד משפחתיים עם קיר משותף ובתים טוריים ליחיד בנות שתי קומות. (קוטג'י)

8.1.1 **גובה בניה:** גובה מירבי למבנה עם גג שיפועי 8.5 מ' מזרד מפני אבן שפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש. גגות משופעים יהיו בכיסוי רעפים בלבד. ראה סעיף עיצוב ארכיטקטוני להלן.

8.1.2 **מחסנים:** לא תותר הקמת מחסן בודד אלא כחלק בלתי נפרד מהבנין העיקרי עם גישה מהחצר.

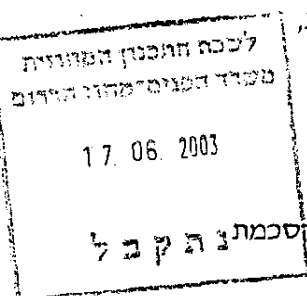
8.1.3 **גידור:** יבוצע לפי תכנית בינוי ופתוח המוגשת ע"י יזם תכנית זו באישור הועדה המקומית.

8.1.4 **עיצוב ארכיטקטוני:** על כל המבנים צמודי הקרקע בשיטת "בנה ביתך" לרבות בתים טוריים יחולו הוראות ביצוע חומרי גמר, ודרישות מיוחדות עיצוב ארכיטקטוני מיוחד. הוראות אלה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאים מיוחדים למתן היתר. להלן דרישות לעיצוב מיוחד באישור הועדה המקומית:

- א. חובת ביצוע גגות משופעים מרעפי חרס שרוף, בגוון "טרה קוטה" לא יותרו רעפים בגוונים וחומרים אחרים.
- במגרשים 166, 170, 171, 176, 177 חובה לעצב חזית גמלון גג דו-שיפועי אל הרחוב – כביש מס' 2. לכיוון זה תאסר בנית מסתורים ופרגולות מכל סוג ויציאה מהמחסן חצר.
- ב. חזיתות הבתים הפרטיים, בגמר טיח חלק ובגוון לבן שבור.
- ג. מסתור לקולט שמש ודוד מים חמים, וכן פתרון למסתור תלית כביסה.
- ד. חניה לרכב מבניה בקונסטרוקציה קלה עם גג שיפועי בכיסוי רעפי חרס, עפ"י הנחיות מהנדס העיר לכל האתר באישור הועדה המקומית.
- החניה תוקם בפינת המגרש על קו בנין 0, ניקוז גג החניה יוסדר לכיוון המגרש העצמי ולא אל קו השכן.

8.1.5 **יותר הקמת חדר טרנספורמציה בתוך מבני מגורים לבניה רוויה ברבי קומות בכפוף לתקנים והוראות חברת החשמל.**

יש להבטיח לחדר הנ"ל גישה נפרדת ונוחה לרכב כבד, תנאי אורור טובים וכן הפרדת קירות מתאימה בין יח' אלה לבין דירות מגורים. הכל על פי דרישות חברת החשמל.



**8.2 אזור מגורים ג'****8.2.1 תכליות מותרות :**

מגורים בלבד. יותר הקמת מבנים בני 3 קומות ע"ג קומת הקרקע ללא קומת עמודים.

תותר בנית קומה נוספת בתנאי יצירת דירת "דופלקס" בקומה שלישית ורביעית. לא תותר כניסה ליח"ד מקומה רביעית. הקומה העליונה תהיה מקורה בגג רעפים ובתנאי ששיפוע הגג יהיה עד 25 מעלות. בבניינים שלא נבנו בהם דירות "דופלקס" מראש, תותר הסבת הקומה השלישית לבנית דירות "דופלקס" לקומה נוספת ובתנאי הגשת תכנית בינוי מחייבת כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.

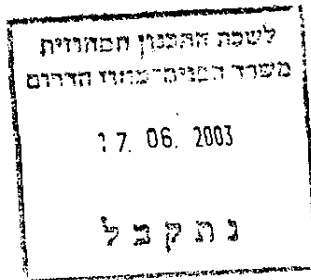
על תכנית זו להבטיח את שלמות חזית הבנין, שמירת אחדות בביצוע ועמידה בלוח זמנים מוסכם, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור הועדה המקומית. בחזית קומת הקרקע יותר להקצות חצר פרטית צמודה לדירת קרקע עם "הפרדות" בין חצר לחצר באמצעות גדר רשת בגובה 1.10 מ' מפני קרקע סופית.

**8.2.2 עיצוב ארכיטקטוני: על אזור זה יחולו הוראות עיצוב ארכיטקטוני לשמירת חזות סביבתית נאותה.**

- א. חובת גגות רעפים "בקומת דופלקס" עליונה על שטח בנוי עד 60 מ"ר.
- ב. כל הרעפים מחרס בגוון "טרה קוטה" בלבד.
- ג. מסתור חזותי למתקן קולטי השמש והצנעת דוודים בחלל הגז.
- ד. מסתורי כניסה ע"י אלמנטים מתועשים מחוררים עפ"י דגם אחד באישור הועדה המקומית.
- ה. מזגנים: לא תותר התקנת מזגני חלון אלא מזגנים מפוצלים, תוך הצנעת המדחס מאחורי מסתור.
- ו. גמר חוץ לקירות הבתים בטיח מותז דק או חלק תוך שילוב אריחי קרמיקה בחזית הפונה אל הרחוב.

**8.3 אזור מגורים מיוחד (א) – (מגרשים: 250, 251, 252)****8.3.1 תכליות מותרות: מגורים בלבד.**

- יותר הקמת מבנים בני 9 קומות ע"ג קומת קרקע הכוללת קומת עמודים.
- תותר הסבת הקומה השמינית לבנית דירת דו-פלס (דו-קומתית). הקומה הנוספת מחוברת לקומה השמינית בתוך הדירה בלבד. לא תותר גישה אל הקומה העליונה מתוך ח' המדרגות המשותף. הסבת הדירה העליונה לדירת דו-פלס מותנה באישור תכנית בינוי מחייבת בועדה המקומית - תכנית זו תבטיח עיצוב לשלמות חזיתות הבנין, אחדות בחומר וגמורי גוון.
- מועדי ביצוע בלוח זמנים מוסכם לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישורה.
- בבניינים הקרובים זה לזה בצמדים או מקבצים עם מרווחים בין המבנים הקטנים שלא יעלו על 8.0 מ', ניתן לחבר את המבנים בקומה העליונה, קרי בקומה שמינית או בדו-פלס כשהדירות העליונות, הצמודות, ותהווה "גשר" חזותי בין המבנים.
- בקומת הקרקע, יותר להקצות מסי יחידות דיור שלא יעלה על מחצית שטח הקומה. דירות אלה יפנו אל חזית הרחוב ויותר להצמיד אליהן חצר פרטית ברוחב הדירה ועד גבול המגרש.



17.06.2003

#### 8.4 אזור מגורים מיוחד (ב) (260)

##### 8.4.1 תכליות מותרות: מיועד למגורים ביחידות דיור קטנות בגודל מירבי (60) מ"ר לכל ת.ב.ל

- יחידה, לחילופין יש לבחון אפשרות במידה ופרויקט זה לא יצא לפועל, לאפשר בניית מגורים עם זכויות בנייה ותקן חנייה שונה, התואם מגורים מיוחד א'.
- יותר הקמתם של מבנים בני 8 קומות ע"ג קומת עמודים. בנינים רבי קומות הסמוכים זה לזה במרחק שלא יעלה על 8 מ', יותר לחברם בקומות העליונות ע"י הרחבת יחידות דיור.
  - יותר הקמת והתקנת מתקנים הנדסיים כשטחי שירות על גג המבנה כגון: מתקן קולטי שמש מאחורי מסתור בנוי, חדרי מכונות למעליות, מיזוג אויר, חדר משאבות וכדו'.
  - מערכות אלו יבוצעו תוך הקפדה יתרה לעיצוב הבנין במכלול הארכיטקטוני לבניין המבנה כולו.
  - תקן החנייה לאזור זה מחושב לפי מקום חניה אחד לכל 2 יח"ד.

#### 8.5 אזור מגורים מיוחד: דיור מוגן לקשישים

##### 8.5.1 תכליות מותרות: מגורים לאוכלוסיה מבוגרת במסגרת דיור מוגן. (הוסטל לקשישים).

יותר בניית מבנה רב קומות בגובה 8 קומות ע"ג קומת קרקע בשילוב קומת עמודים, ושטחים ציבוריים רב תכליתיים, כגון: אולם קבלה והמתנה, אולם רב תכליתי, מטבח ושטחי איחסון, מנהלה, חדרי חוגים, דירת אס בית, אזורי איחסון וחדרי כביסה וכן שטחי שרות, כגון: מרחבים מוגנים, חדר מכונות, חדר טרנספורמטור (שנאים), חדר משאבות למאגרי מים, חדרי מדרגות ומעליות ומתקנים לקולטי שמש על מסתוריהם ע"ג הגגות.

#### 8.6 שטח לבניני ציבור:

##### 8.6.1 תכליות מותרות: מיועד להקמת בניני חינוך, תרבות, בריאות ודת, מועדונים לנוער

והקהילה ומעונות יום. הבניה בשטח זה מותנית באישור תכנית בינוי כוללת על כל המגרש ע"י הועדה המקומית. ניתן להפעיל שימושים ציבוריים שונים במבנה משותף באישור הועדה המקומית.

#### 8.7 אזור מסחרי:

##### 8.7.1 תכליות מותרות: הקמתם והפעלתם של בנינים למסחר קמעוני, משרדים ושרותי

בילוי וכן תכליות מסחריות אחרות באישור הועדה המקומית.

#### 8.8 דרכים:

דרך: תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.

##### דרך משולבת: תכליות מותרות: שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות,

עבודות גינון ופינוק משחק. בשטח זה תיאסר כל בניה. בתחום אזור זה יותר מעבר תשתיות ציבורים.

#### 8.9 שטח ציבורי פתוח:

לא תותר כל בניה מלבד הקמת מתקנים "לרהוט רחוב", מתקני משחקים, תאורת רחובות וגן. יותר ביצוע של עבודות גינון, הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבורית

יותר הקמת יח' טרנספורמציה ויח' תקשורת בשטח עפ"י דרישות תקן חברת החשמל בז"ק. בתוך שטח ציבורי פתוח יוקצו יח' השטח הנ"ל תוך הבטחת דרכי גישה ושרות לרכב כבד עם חיבורי תשתיות נלוות.

יח' טרנספורמציה בשטח הציבורי הפתוח ישולבו לסביבתם הארכיטקטונית והפיזית כגון באזור "בנה ביתך" או צמודי קרקע ישולבו בהם קירות בחיפוי אבן : גנות שיפועים עם כיסויי רעפים ומשטחי גישה לרכב כבד בריצוף משתלב, אחוזי בנייה ליח' טרנספורמציה עד 5% משטח המגרש.  
הערה: תכנון וביצוע תכנית טרנספורמציה הנ"ל מותנה באישור מוקדם של חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

#### 8.10 שביל להולכי רגל:

לא תותר כל בניה מלבד ביצוע עבודות גינון ופיתוח, כגון: ריצופים, הסדרת ניקוז ומעבר קוי תשתית ציבורית.

#### 8.11 שטח ספורט:

בשטח זה תותר הקמת מתקני ספורט, מבני ספורט ושרותים למשתמשים במתקנים ובמגרשי הספורט.

#### 8.12 חניה:

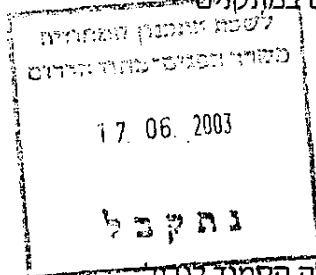
החניה תהיה בתחומי המגרשים, ועל פי תקן חניה ארצי.

#### 8.13 מסילת ברזל:

- א. תוואי המסילה, רוחבה ומגבלותיה כמסומן בתשריט לאורך קטע המסילה הסמוך לגבול מרחב התכנון שדרות.
- על שטח תחום המסילה יחולו הוראות תמ"א 23 ותקנות מסילות הברזל עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ב. איסור מעבר מטענים מסוכנים:  
בתכנית תוואי הרכבת המוצע לאורך כל קטעי מסילת הברזל הגובל לעיר שדרות וישובים סמוכים ייאסר באופן מוחלט בתחליט האיסור מעבר חומרים רעילים המסכנים את בריאות הציבור והסביבה.  
ינקטו כל אמצעי הזהירות והבקרה למעבר מטענים מסוכנים, לרבות גזים, חומרים דליקים ונפיצים שתחולתם מהווה סכנה לשלום הציבור.  
אחריות הבקרה והאכיפה יחולו על רשויות הנמלים והרכבות, הרשויות המקומיות וועדות התכנון המקומיות, לרבות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. תנאי לביצוע מסילת הברזל יהיה אישורה של תכנית מפורטת אשר תוגש על ידי רכבת ישראל ואשר תטפל בכל הנושאים הרלוונטים לתכנון מפורט לרבות רעידות ואקוסטיקה. נושא שיפוי הועדה המקומית שמעונים יוסדר עם רכבת ישראל במסגרת הליכי אישור התכנית המפורטת כאמור לעיל.

#### 8.14 עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם.  
כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעתן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.



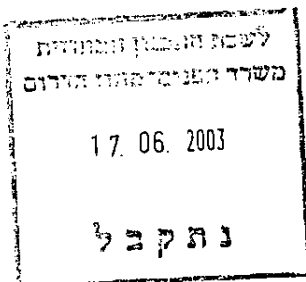
**9. הנחיות כלליות לביצוע תשתיות:****9.1 קירות תומכים / גדרות:**

הקירות התומכים ו/או קירות הגדר יתוכננו ויבוצעו בכל מקום שידרש או כחלק מעיצוב החזית ובהתאם לפרטים מנחים. חזית מבטון "קורדרוי דפוק" בתבניות תוצרת "טברית" או שווה בטיבו וצורתו. הגדרות יהיו דוגמת גדר "מלבנית קטומה" או שווה בטיבו וצורתו.

**9.2** תקבענה הדרכים יובטחו הסידורים לביצוע עבודות ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

**9.3 א.** לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוק הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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



ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבם, אלא לאהר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

ג. 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.

ד. 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 להצות, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמתה.

**9.4 מיגון אקוסטי:**

בקטע החזית העורפית של רצועת המגרשים מס' 400 ועד 441 יעשו הסידורים וההכנות הנדרשות לביצוע מיגון אקוסטי, בכל עת לפיו היה וידרש ביצוע חייץ מגן נגד רעש תנועת רכבים מכביש ארצי מס' 34. ביצוע ומימון עבודות הפיתוח הנ"ל יחול באחריות מגיש התכנית.

**10. תנאים למתן היתר בניה:****א. אזור מגורים:**

1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו. באזורי מגורים ג' ומגורים א' בניה טורית (מגרשים 318, 319) יוגשו תכניות בינוי באישור הועדה המקומית.

2 הועדה המקומית תהיה רשאית להוצאת התרים לבניה במגרש מס' 260 (מגורים מיוחד ב') ובמגרש מס' 210 (מגורים מיוחד - דיר מוגן) לאחר קבלת אשור משרד הבריאות כי יסתיימו עבודות העפר ובטון במכון לטהור שפכים סניטריים והוחל באספקת ציוד להפעלת המכון.

3 עבור אזורים מגורים א' - "בנה ביתך" מגורים א' בניה קוטג' טורי ומגורים ג' יוגש נספח פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני באישור הועדה המקומית. התכנית תתוכנן ע"י אדריכל נוף ותכלול בין השאר: העמדת מבנים, חתכים אופייניים, מפלסי פתוח, דרכים וחנויות, גידור, גינות, פרטי חומרי גמר וקירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני פסולת ואשפה וכל פרט שידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר.

תכנית הפתוח בק"מ 1:250 עם פרטים מוגדלים כנדרש, תוגש ע"י הוראות תכנית פיתוח בהגשת יזם תכנית זו באישור הועדה המקומית.

4 היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או איזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו פתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה (תמ"א 31, סעיף 15.4).

5 לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תכנית התנועה המפורטת ע"י משרד התחבורה.

6 תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית בינוי ופיתוח, למתקנים הנדסיים - בועדה המקומית אשר תוגש ע"י יזם התכנית.

#### ב. שצ"פ:

לשטחים ציבוריים פתוחים תוגשנה תכניות פיתוח נופי יצינו בה כל המרכיבים לשמירה על בריאות הציבור וחזות סביבתית באישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יצינו דרכי גישה להולכי רגל, הסדרת ניקוז השטח, מתקנים ועזרים לנוחות הציבור ובפרט לאוכלוסיה מוגבלת כמו נכים, קשישים וילדים תוך התחשבות במגבלות ואבטחת רמת בטיחות ונוחות מירבית כגון: רמפות ומדרגות נמוכות, מסעדים, פינות מנוחה, חומרי גמר עמידים ותאורת גן.

#### ג. בבניי ציבור:

היתרים יוצאו בצרוף נספחי בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. בנספח הבינוי יצינו מיקום העמדת מבנים, גובה ומפלסים, חתכים אופייניים ותאור חומרי גמר המבנה. מתקנים הנדסיים יוצגו ע"י מסתורים משולבים בחזית המבנה. כל החומרים המרכיבים והאלמנטים השונים כגון מדרגות, מסעדים, תקרות דקורטיביות, פתוזים ומעברים יעמדו בכל התקנים לבטיחות ובריאות הציבור ויבטיחו איכות חיים על פי תקן כגון: מניעת רעש, זיהום אוויר, בידוד טרמי ומזג אוויר וכן שמירה על ניקיון הסביבה. נספחי פיתוח יכללו פתרונות חניה, שבילי גישה, דרכי שרות, מיקום סילוק אשפה התקנת תאורה מתאימה וגידור.

#### 11. חלוקה ורישום:

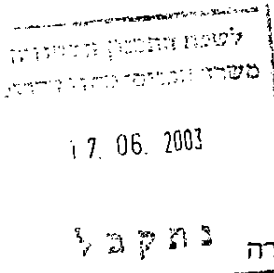
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

#### 12. הפקעה ורישום:

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"י חוק התכנון והבניה.

#### 13. זמן ביצוע התכנית:

סיום התכנית לא יאוחר מ- 10 שנים ממועד תחילת הביצוע.



17.06.2003

**14. טבלת זכויות בניה - מצב קיים: (תכנית מס' 21 / במ / 3 ותכנית מס' 21 / במ / 59)**

| מס' קומות מירבי | קוי בנין |   |   | אחוזי הבנין     |            | מס' יח"ד למגרש מינימום | שטח מגרש מזערי בד' | שטח היעוד בד' | מספרי מגרשים                                                                                         | יעוד אזור                                     |
|-----------------|----------|---|---|-----------------|------------|------------------------|--------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                 | ק        | צ | א | סה"כ בכל הקומות | כיסוי קרקע |                        |                    |               |                                                                                                      |                                               |
| 2               | 5        | 3 | 5 | 40%             | 35%        | 1                      | 0.4                | 87.05         | 1-94<br>101-183                                                                                      | מגורים<br>א' חד<br>משפחתי                     |
| 2               |          |   |   | 120 מ"ר         | 90 מ"ר     | 4                      | 0.20               | 6.19          | (B+A) -<br>241<br>(B+A) -<br>245<br>(B+A) -<br>250<br>(B+A) -<br>253<br>92 (B+A) -<br>(B+A) -<br>162 | מגורים<br>א' חד-<br>משפחתי<br>עם קיר<br>משותף |
| 2               |          |   | ! | 90%             | 60%        | 4                      | 0.7                | 49.22         | 320A<br>314A-<br>301 (B+A)<br>313 (B+A)                                                              | מגורים<br>א' קוטג'<br>טורי                    |
| 4               |          |   | ! | 100%            | 40%        | 18                     | 1.10               | 216.97        | 200-244                                                                                              | מגורים<br>ג'                                  |
| 2               |          |   | 5 | 60%             | 40%        | -                      | 0.95               | 67.90         | 900-911                                                                                              | אזור<br>לבניי<br>ציבור                        |
| 1               |          |   |   |                 |            |                        | -                  | 42.55         | -                                                                                                    | ש.צ.פ.                                        |
| 1               |          |   |   | 25%             | 25%        | -                      | -                  | 13.46         |                                                                                                      | ספורט                                         |

(!) כמסומן בתשריט

(!!) חובה הגשה של תכנית בינוי

- מגרשים (C) 301, (C) 305, המגרשים מיועדים לחניה פרטית. מקומות החניה יוצקו בהתאמה יחסית יח"ד במגרשים הסמוכים:

- מגרש (C) 301 משרת מגרשים 301A 302B הגישה באמצעות שביל להולכי רגל.

- מגרש (C) 305 משרת מגרשים (B+A) 305A 306A הגישה למגרשים 305B 306A באמצעות שביל להולכי רגל.

**14. טבלת אזורים והנחיות בניה מצב קיים (לפי הכנית מס' 21 / במ' / 3):**

| קוי בנין |           |        | מס' קומות | אחוזי בניה |                   | מס' יח"ד מירבי | שטח מגרש מינימלי בדונם | יעוד האזור      |
|----------|-----------|--------|-----------|------------|-------------------|----------------|------------------------|-----------------|
| אחורי    | צדדי      | קדמי   |           | סה"כ מירבי | ק.קרקע כיסוי קרקע |                |                        |                 |
| 5        | 1.70 או 0 | 3 או 5 | 2         | 120 מ"ר    | 90 מ"ר            | 1              | 0.170                  | מגורים א'       |
| 5        | 3         | 5      | 4         | 100%       | 40%               | 24             | 2.5                    | מגורים ג' מיוחד |
| 4        | 4         | 5      | 1         | 40%        | 40%               | -              | 0.40                   | מסחרי           |
| 4        | 3         | 5      | 1         | 40%        | 40%               | -              | 1.00                   | בנייני ציבור    |

לשכת התכנון והמסלול  
משרד הפנים - כפר הירוק

17.06.2003

נח קבל

**15. טבלת שטחים וחביות בניה מצב קיים ( לפי תכנית מס' 21 /במ/ 59 ):**

| הערות                                                         | קווי בנין     |          |           | מס' קומות מירבי | אחוזי הבנין       |            | מס' יחיד למגרש | שטח מזערי בד' | שטח היעוד בד' | מספר מגרשים                                                                     | יעוד אזור                          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|----------|-----------|-----------------|-------------------|------------|----------------|---------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                                               | א             | צ        | ק         |                 | סה"כ בכל הקומות   | כיסוי קרקע |                |               |               |                                                                                 |                                    |
| גובה: 7 מ' גג - שטוח 8.5 מ' - גג משופע                        | 5             | 3        | 5 (!)     | 2               | 40%               | 35%        | 1              | 0.4           | 87.05         | 1-94<br>101-183                                                                 | מגורים א' חד משפחתי                |
| - " -                                                         | 5             | 1.7 או 0 | 5(!) או 3 | 2               | 120 מ"ר           | 90 מ"ר     | 1              | 0.20          | 6.19          | 241 (A + B) - 245 (A + B)<br>250 (A + B) - 253 (A + B)<br>92 (A+B)<br>162 (A+B) | *מגורים א' חד-משפחתי עכו קיר משותף |
| - " -                                                         | 5 או (!)      | 3 או (!) | 5(!)      | 2               | 90%               | 60%        | 2 מיני         | 0.7           | 49.22         | 301 (A+B) - 313 (A+B)<br>314 A - 320A                                           | **מגורים א' קוטג' טורי             |
| (!!)                                                          | 5 או (!)      | 3 או (!) | 5(!)      | 4               | 100%              | 40%        | 12 מיני        | 1.10          | 216.97        | 200-244                                                                         | מגורים ג'                          |
| (!!)                                                          | כמסומן בתשריט |          |           | 1               | -                 | 25%        | -              | 2.80          | 5.87          | 500 - 501                                                                       | אזור מסחרי                         |
| (!!)                                                          | כמסומן בתשריט |          |           | 2               | 60%               | 40%        | -              | 0.95          | 67.90         | 900-911                                                                         | אזור לבניני ציבור                  |
|                                                               | כמסומן בתשריט |          |           | 1               | * מקלטים ציבוריים |            | -              | -             | 42.55         | -                                                                               | ש.צ.פ                              |
| (!!) גובה 4 מ' - גג שטוח 5.5 מ' - גג משופע 12 מ' - אולם ספורט | כמסומן בתשריט |          |           | 1               | 25%-              | 25%        | -              | -             | 13.46         | -                                                                               | ספורט                              |

סה"כ יחיד כ - 1800 של כל התכנית

\* באזור אתר לבניה מואצת (חרום).

(!) כמסומן בתשריט.

(!!) חובת הגשה של תכנית בינוי.

\*\*

מגרשים 301 (C), 305 (C),

המגרשים מיועדים לחניה פרטית.

מקומות החניה יוקצו בהתאמה יחסית למס' יחיד במגרשים הסמוכים:

מגרש 301 (C) משרת מגרשים 302B, 301A הגישה באמצעות שביל להולכי רגל.

מגרש 305 (C) משרת מגרשים 306A, 305 (B+A) הגישה למגרשים 306A 305B באמצעות שביל הולכי רגל.

לשכת התכנון והחלוקה  
מסודר ויבדוק ויחולק

17.06.2003

נתקבל

# 16. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

| אזור                      | מס' מגרש     | שטח מגרש במ"ר | מס' יחיד | היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר |           |             |           | מס' קו | מס' קומות מרבי | תכנית שטח מרבית |
|---------------------------|--------------|---------------|----------|-------------------------------|-----------|-------------|-----------|--------|----------------|-----------------|
|                           |              |               |          | מטרות עיקריות                 |           | מטרות שירות |           |        |                |                 |
|                           |              |               |          | מתחת הקרקע                    | מעל הקרקע | מתחת הקרקע  | מעל הקרקע |        |                |                 |
| מגורים א' חד משפחתי       | מ 166 עד 180 | 166           | 15       | -                             | 170       | 50          | 20        | 240    | +2             | 120             |
|                           | מ 400 עד 414 | 400           | 15       | -                             | 170       | 50          | 20        | 240    | +2             | 120             |
|                           | מ 416 עד 453 | 416           | 38       | -                             | 170       | 50          | 20        | 240    | +2             | 120             |
|                           | מ 460 עד 478 | 460           | 38       | -                             | 200       | 50          | 20        | 270    | +2             | 140             |
|                           | סה"כ         | 106           |          |                               |           |             |           |        |                |                 |
| מגורים א' קוטני           | 318          | 2424          | 10 (2)   |                               | 900       | -           | 300       | 1200   | 2              | 1200            |
|                           | 319          | 2215          | 8 (2)    |                               | 720       | -           | 240       | 960    | 2              | 960             |
| טור                       | סה"כ         | 18            |          |                               |           |             |           |        |                |                 |
| מגורים ג'                 | 200          | 5114          | 36       |                               | 4080      |             | 540       | 4620   | +3             | 1440            |
|                           | 201          | 7292          | 48       |                               | 5440      |             | 720       | 6160   | מרתף           | 1920            |
|                           | 215          | 3011          | 18       |                               | 2040      |             | 270       | 2310   | (4)            | 720             |
|                           | 216          | 3370          | 18       |                               | 2040      |             | 270       | 2310   |                | 720             |
|                           | 219          | 6632          | 42       |                               | 4760      |             | 630       | 5390   |                | 1680            |
|                           | 223          | 3994          | 30       |                               | 3400      |             | 450       | 3850   |                | 1200            |
|                           | 224          | 2531          | 18       |                               | 2040      |             | 270       | 2310   |                | 720             |
|                           | 225          | 3763          | 24       |                               | 2720      |             | 360       | 3080   |                | 960             |
|                           | 226          | 4478          | 30       |                               | 3400      |             | 450       | 3850   |                | 1200            |
|                           | 236          | 7779          | 54       |                               | 6120      |             | 810       | 6930   |                | 2160            |
|                           | 243          | 5247          | 36       |                               | 4080      |             | 540       | 4620   |                | 1440            |
|                           | 244          | 7465          | 54       |                               | 6120      |             | 810       | 6930   |                | 2160            |
|                           | סה"כ         | 408           |          |                               |           |             |           |        |                |                 |
| מגורים מיוחד (דיוור מוגן) | 210          | 5983          | 133      |                               | 125%      | 5%          | 10%       | 140%   | +1+8           | 35%             |
|                           | סה"כ         | 133           |          |                               |           |             |           |        |                |                 |
| מגורים מיוחד (א) (1)      | 250 (3)      | 6130          | 102      |                               | 11200     | 390         | 2550      | 14140  | +1+9           | 1560            |
|                           | 251 (3)      | 4209          | 68       |                               | 7420      | 260         | 1700      | 9380   | מרתף           | 1040            |
|                           | 252 (3)      | 2157          | 34       |                               | 3710      | 130         | 850       | 4690   |                | 520             |
| סה"כ                      | 204          |               |          |                               |           |             |           |        |                |                 |
| מגורים מיוחד (ב) (2)      | 260          | 7846          | 250      |                               | 14400     |             | 2700      | 17100  | 1+8            | 2100            |
|                           | סה"כ         | 250           |          |                               |           |             |           |        |                |                 |
| מסחרי                     | 502          | 1880          |          |                               | 15%       |             | 5%        | 20%    | 1              | 20%             |
|                           | 503          | 1699          |          |                               | 25%       |             | 5%        | 30%    | 1              | 30%             |
| בנייני ציבור              | 901          | 1549          |          |                               | 50%       |             | 10%       | 60%    | 2              | 40%             |
|                           | 903          | 24078         |          |                               | 30%       |             | 10%       | 40%    | 2              | 30%             |
|                           | 911          | 1186          |          |                               | 50%       |             | 10%       | 60%    | 2              | 40%             |
|                           | 912          | 295           |          |                               | 25%       |             | 5%        | 30%    | 1              | 30%             |
|                           | 920          | 798           |          |                               | 50%       |             | 10%       | 60%    | 2              | 40%             |
|                           | 929          | 370           |          |                               | 25%       |             | 5%        | 30%    | 1              | 30%             |
|                           | 930          | 891           |          |                               | 50%       |             | 10%       | 60%    | 2              | 40%             |

לשכת המבחן והמחזיק  
מכשיר המסמך קודם  
17.06.2003  
נתקבל

| אזור | מס' מגרש      | שטח מגרש במ"ר                     | מס' יחיד                          | היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר |             |            |               |            |   | קו בנין       |
|------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|------------|---------------|------------|---|---------------|
|      |               |                                   |                                   | סה"כ עיקרי + שירות            | מטרות שירות |            | מטרות עיקריות |            |   |               |
|      |               |                                   |                                   |                               | מעל הקרקע   | מתחת הקרקע | מעל הקרקע     | מתחת הקרקע |   |               |
| שצ"פ | 800           | 2718                              |                                   | 3%                            |             |            |               | 3%         | 1 | כמסומן בתשריט |
|      | 836           | 314                               |                                   | 10%                           |             |            | 10%           | 10%        | 1 |               |
|      | 838           | 41                                |                                   | 50%                           |             |            | 50%           | 50%        | 1 |               |
|      | 839           | 465                               |                                   | 10%                           |             |            | 10%           | 10%        | 1 |               |
|      | מ- 801 עד 846 | למעט המגרשים שאינם מופיעים בתכנית | לא תותר בניה למעט מתקני רהוט רחוב |                               |             |            |               |            |   |               |

### הערות:

(1) במבנים קיימים יותרו קווי בנין החורגים מקווי הבנין המזעריים - מפורטים בתכנית, כל תוספת בניה למבנים הקיימים יבנו בהתאם להוראות ומגבלות תכנית זו.

(2) כל יחידת דיור לא תעלה על 120 מ"ר סה"כ שטח.

(3) בקומה תשיעית ניתן לבנות יחידות דיור דו מפלסיות - דו פלקס.

גובה בנין לדירות רגילות סה"כ 9 קומות: הכולל 8 קומות (4 יחיד לקומה) + קומת קרקע  
2 יחיד + קומת מרתף: סה"כ 8 + 1 + 1 קומות = 10.

גובה בנין עם דירות דו-מפלסיות בקומה עליונה יגיע לסה"כ 10 קומות + מרתף = (1 + 9)  
מל הקרקע + קומת מרתף. (1 + 1 + 9)

(4) בקומה שלישית ניתן לבנות יחיד דיור דו-מפלסית, "דו-פלקס" בתוספת 30 מ"ר ברוטו בקומה עליונה.

סה"כ גובה מגורים ג' עם קומה דו-מפלסית יגיע ל- 4 קומות.  
במגרש שיפועי תוונר תוספת שטח קומת עמודים בגובה 2.20 מ' שלא יעלה על 15% משטח הקומה, הכולל שטח מרתף בנוי שלא יעלה על 8% משטח קומת הכניסה.

הערה: המבנים במגרשים חלקות - 460-478, חורגים בקווי בנין מכוח מצב קיים. כל בניה חדשה תוגש להיתר בועדות התכנון ואילו שינויים ותוספת הבניה שנעשו בשנים קודמות, יעודכנו במסמכי רישוי מתאימים בעת הגשת בקשה להיתר להרחבת המבנה.  
זכויות ומגבלות הבניה תהיינה זהות למבנה חד משפחתי, עם קיר משותף, כמתואר לעיל בסעיף 7.1, ובטבלת זכויות בניה לעיל.



חתימות:מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון

מ. 06.03

מנהל מקרקעי ישראל

פאני שאפורטה

מנהלת מחוז הדרום

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל

פאני שאפורטה

מנהלת מחוז הדרום

עורך התכנית:

76.6.03

משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים

שד' רגר 28, בית רסקו 4, באר שבע.

טל/פקס: 07-6234722, 07-6230244

משה אורון

אדריכל ומתכנן ערים

רשיון מסי 9860

06.2003

