

6-4348

מרחב תכנון מקומי

מיתר

מחוז הדרום
 תאריך: 11/101/02/15
 מס' תכנית: 5408
 שם: מיתר
 חתימה: [Signature]
 תאריך: 6/101/02/15

תכנית מתאר מס' 11 / 101 / 02 / 15
 מיתר אחד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
 שינוי לתכנית מתאר מס' 8 / 101 / 02 / 15
 6 / 101 / 02 / 15

מחוז הדרום
 מס' תכנית: 5408
 שם: מיתר
 חתימה: [Signature]
 תאריך: 8/101/02/15

הוראות התוכנית

לשם מתן תוכנית תמלול
 מס' תכנית: 26.01.2005
 חתום: [Signature]

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם: [Signature]
 חתימה

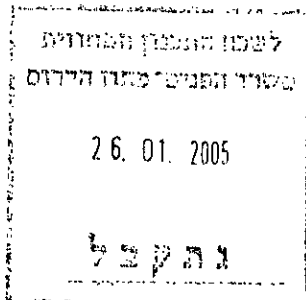
מחוז : הדרום
 נפה : באר-שבע
 המקום : מיתר

תאריך : 14.03.02 :
 עדכון : 04.06.02 :
 18.06.02 :
 10.02.03 :
 03.09.03 :
 24.11.03 :
 31.12.03 :
 31.05.04 :
 02.08.04 :
 14.12.04 :

מ ב ר א

לתכנית מתאר מס' 11/101/02/15

התוכנית, מקטינה את השטח לדיור מוגן ומוסיפה מגרשים לבניית מגורים - אזור א' מגרש למבנה
ציבורי וש.צ.פ.



1. התכנית

- 1.1 שם התכנית - תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מס' 11 / 101/02/15 תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 8/101/02/15, ומס' 6/101/02/15.
- 1.2 מחוז - הדרום.
- 1.3 נפה - באר-שבע.
- 1.4 המקום - מיתר, דרך הראל
- 1.5 גוש 100416 חלקה 114 (חלק)
גוש 100476 חלקה 160 (חלק).
גוש 100478 חלקה 195 (חלק).
גוש 100641 חלקות 57,75,79 (בשלמותם), 1 - 82,83 (בחלקים).
- 1.6 היזמים - הועדה המקומית - מיתר, חב' י.ג. מתאר - ניהול ופיתוח בע"מ.
- 1.7 בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן צבי ב"ש טל: 07-6234399.
- 1.8 המתכנן - י. קסלר אדריכל מתכנן ערים, מס' רשיון 02624.
- 1.9 שטח התכנית - 125.026 דונם.
- 1.10 מסמכי התכנית - א. התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו משנה תוכנית מתאר מס' 8/101/02/15, ומס' 6/101/02/15 בתחום תוכנית זו.
- 1.12 מטרת התכנית 1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
2. שינוי יעוד חלק מאזור משולב ושצ"פ לאזור מגורים א' ולשטח למבנה ציבור ויצירת 26 מגרשים למגורים.
3. שינוי גבולות ומיקום השצ"פ והגדלתו בהתאם לתוכנית הנחל המאושרת במקום.
4. קביעת הוראות בדבר זכות מעבר לתשתיות.
- 1.13 ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

לשכת מתכנן ומתארים
משרד הפנים מנהל רישום

26.01.2005

ג ת ק ב ל

2. תכליות ושימושים, הוראות ומגבלות בניה

2.1.1 אזור מגורים א'

באזור זה תותר בניה למטרת מגורים בלבד. יחידות דיור צמודות קרקע, בבתים חד משפחתיים עד שתי קומות. בכל מגרש מותר להקים בית מגורים אחד בלבד, מחסן, חצר שרות וחניה.

2.1.1.1 חצר שרות.

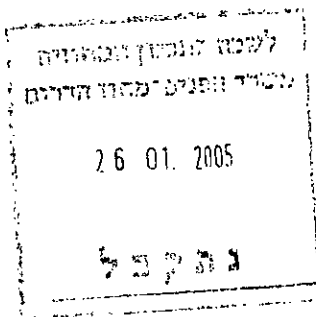
- א. לכל יחידת דיור תתוכנן חצר שרות לשימוש ביתי ששטחה המרבי 10 מ"ר, באם היא תקורה, שטחה ייכלל בשטחי השרות, לא יותר גג משופע.
- ב. קווי בנין קדמיים ואחוריים זהים לאלה של בית המגורים ככתוב בטבלת זכויות בניה, קו בנין צדדי 0.00 מ' ללא פתחים למגרש השכן.
- ג. גובה מרבי לקירות המהווים את החצר - 2.20 מ' מעל למפלס הקובע במגרש, כפי שיסומן בנספח פיתוח לפי סעיף 11.2.
- ד. גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי.
- ה. מיקום חצר השרות כפי שיסומן בנספח פיתוח לפי סעיף 11.2.

2.1.2 מחסן

- א. ככל מגרש תותר הקמת מחסן אחד, שטחו המרבי של בנין עזר יהיה 10 מ"ר ויהיה כלול בשטחי שרות.
- ב. קווי בנין קדמיים ואחוריים זהים לאלה של בית המגורים ככתוב בטבלת זכויות בניה, קו בנין צדדי 0.00 מ' ללא פתחים למגרש השכן.
- ג. גובה הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. גובהו החיצוני של מעקה גג המחסן לא יעלה על 2.50 מ' מדוד מפני המפלס הקובע במגרש.
- ד. גימוד - חומרי בנין של המחסן יהיו כדוגמת המבנה העיקרי.
- ה. מיקום המחסן יהיה כפי שיסומן בתוכנית בינוי ופיתוח (סעיף 11.1 (א)).

2.1.3 חניה

- א. חניה לרכב תהיה בתחום המגרשים, שטחה כלול בשטחי שרות, ומספר כלי הרכב בה לפי תקן חניה ארצי לפחות.
- ב. הקירווי יהיה גג שטוח או משופע, גובה הקרווי לא יעלה על 2.50 מ' חיצוני בחלק הגבוה.
- ג. קווי בנין לחניה מקורה יהיו: קו בנין לתזית הדרך על פי נספח פיתוח והוראות בינוי סעיף 11.2, קו בנין צדדי 0.0 מ'.
- ד. החניה תמוקם במקומות שיסומנו בנספח פיתוח והוראות בינוי לפי סעיף 11.2.



- 2.1.4 מרתפים.
- א. לכל יחד' תותר בניית מרתף.
 - ב. המרתף לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' שטח המרתף יכלל בשטחי שרות.
 - ג. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל הגובה הקובע במגרש, כפי שישומן בנספח פיתוח והוראות בניו לפי סעיף 11.2.

- 2.1.5 קומת עמודים.
- א. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

- 2.1.6 גגות ועליות גג.
- א. גג שטוח יהיה מרוצף או מכוסה חצץ לבן או כל פתרון אחר מאושר ע"י מהנדס המועצה. ניתן לשלב גגות משופעים בשיפוע עד 40 מעלות עם כסוי רעפים אדום, טרקוטה.

- 2.1.7 מצללות (פרגולה).
- ב. לעליית גג יחשב חלל סגור מתחת לגג משופע עם אפשרות תנועת אדם על רצפתו, אם גובהה המרבית של עליית הגג מדוד בין רצפתו לבין תקרתו עולה על 1.80 מ' יכלל שטחו בשטחים למטרת שרות. במקרה וגובהה עולה על 2.20 מ' יחשב שטחה כשטח למטרה עיקרית.

- 2.1.8 גימור מבני מגורים.
- א. תותר הקמת פרגולות במשטחים סביב לבית עד 30.00 מ"ד בנוי מחומרים קלים ללא קירוי מלא. צורת הקירוי יכול להיות שטוח, משופע או מקומר, הכל מותאם לעיצוב בית המגורים. הכיסוי יהיה מלוחות שאינם גדולים מ- 10 ס"מ.
 - ב. קווי בנין לפרגולות מחומרים קלים יהיו קו בנין קדמי 2.00 מ' וקו אחורי וצידי 0.0 מ'.
 - ג. פרגולות בנויות המהוות המשך למבנה מגורים יבנו כך שהמרווחי הכיסוי לא קטנים מ- 5 ס"מ והקורות אינן גדולות מ- 20 ס"מ, השטח המוצל לא יעלה על 60%.
 - ד. קו בנין לפרגולה בנויה 40% של המרווח בין בנין המגורים לגבול המגרש מדוד מקיר בנין המגורים.

- 2.1.8 גימור מבני מגורים.
- א. גימור המבנים יהיה טיח חלק ומיושר צבוע בצבע עמיד בהיר או התזה בצבע עמיד בהיר או אבן מלבנית בהירה מסותתת או חלקה. כל חזיתות הבתים יהיו בהירות, לפי רשימת גוונים שתקבע ע"י הועדה המקומית.
 - ב. לא תותר בניה מעץ, מתכת, אסבסט או חומרים קלים אחרים במבני מגורים.
 - ג. גוונים של חומרי גמור כולל גגות וכרכובים יצוינו בבקשה להיתר בניה.

- 2.1.9 מתקנים.
- א. מתקנים הנדסיים - חימום, קירור, חימום מים, הספקת גז בישול, מכלי נפט וייבוש כביסה ימוקמו בצורה שלא יראו מחזית הרחוב ויסומנו בתכנית הבקשה להיתר בניה.
 - ב. מתקנים סולריים - דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג רעפים או על גג שטוח במסתור. קולטי שמש ימוקמו על השיפוע הדרומי של גג רעפים או על גג שטוח במסגרת מסתור. הפתרון האדריכלי יהיה חלק מתכנית ההגשה של המבנה.

לשכת המערכת המבנית
משרד המעשה והתכנון
26.01.2005
ג.ת.ק.ב.ל.

- 2.1.10 גדרות ותיחום מגרש.
- א. לחזית כל הדרכים, מעברים ושטחים ציבוריים תוקם גדר אבן ירושלמית בהירה מסותתת.
 - ב. הגדר תתוכנן ותבוצע כפי שיסומן בנספח פיתוח והוראות בנוי - לפי סעיף 11.2 ותכלול את מתקני חברת החשמל, חב' בזק מתקן אשפה ביתי, ט.ל.כ., ומד-מים.
 - ג. תיחום מגרשים יעשה כפי שיסומן בנספח פיתוח והוראות בניוי לפי סעיף 11.2.

- 2.1.11 בריכות שחיה.
- א. בתחום המגרש תותר הקמת בריכות שחיה שלא בשימוש מסחרי.
 - ב. גודלה המרבי של בריכת השחייה לא יעלה על 10% מגודל מגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.
 - ג. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בתחום קווי הבניה שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 6 מ"ר. שטח זה יחושב כחלק משטחי שרות.
 - ד. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.
 - ה. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה.
 - ו. דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות ל- 75% מהקפה.
 - ז. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים בגובה זה (1.20 מ') מדריך בטחון ברוחב 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרג שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.
 - ח. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות בחומר מונע החלקה תיקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט במקרים, בהם המגרש מגודר בשלמותו.
 - ט. עומקה המרבי של בריכת השחייה לא יעלה על 1.5 מ'.
 - י. היא זה בסמכות הועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, הורקת המים, ניקוז המים וכדומה.
 - יא. אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אוויר (כדי למנוע אפשרות זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית).
 - יב. הורקת הבריכות והזרמת מי שטיפות מהבריכות חייבים להתבצע בשאיבה עלית כך שלא תהיה הצפה של קווי הביוב והשוחות העירוניות.
 - יג. שטחי בריכות השחייה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות, אז יחושבו בזכויות הבניה המותרות, כשטח עיקרי.
 - יד. קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר.
 - טו. בריכת השחייה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.
 - יז. בכל בריכה תותקן תעלה גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה.
 - יח. בכל בריכה שעומקה גדול מ- 60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.
 - יח. קווי בניה לבריכה יהיו 2 מ' מגבול המגרש צידי ואחורי. קווי בנין קדמיים כמצוין בתשריט.

לשכת המכשך הישר הדין
לשירות העניינים המיוחדים הדרום

26.01.2005

ג' ית' ק"ב

3. אזור משולב (מגורים מיוחד ומוסד).

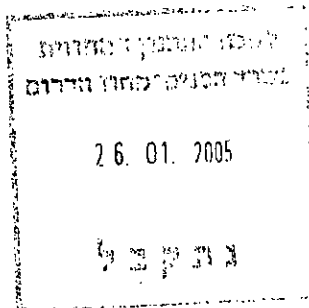
- 3.1 אזור זה מיועד למגורים לאוכלוסייה מבוגרת, ולשרותיה.
- 3.2 תותר הקמת עד 300 יח"ד לזוגות או לבודדים.
- 3.3 הקמת מבנים לשרות האוכלוסייה כגון: מחלקות לתשושים, לטיעודיים, לתשושי נפש, אולם להצגות, מטבח, חדר אוכל, מרפאה ומרכז בריאות, חדרים לעיסוק, ספרייה, בית כנסת, משרדים, מרכז לאנגליה, ומחסנים.
- 3.4 תותר הקמת חנות לצורכי דיירי האזור. שימושי החנות יהיו בית ממכר לצרכי משק בית.
- 3.5 למרפסות יחידות הדיור יותר קרוי באמצעות מצללה, או גגון מתקפל. המצללה תהווה שטח עיקרי.
- 3.6 לא תותר הקמת מבני עזר פרט לסככות צל במעברים בשטחים הציבוריים ושטחי חניה, בשטח של 1/5 משטח החצר.
- 3.7 לאזור זה תוגש תכנית בינוי אשר תקבע את מקום המבנים. דרכי הגישה ליח"ד למוסדות השונים, שטחי חניה, שטחים פתוחים ומפלסי כניסה למבנים. תכנית זו תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

3.8 הנחיות לעיצוב

- א. גובה בניני מגורים יהיה שתי קומות, מבני המוסדות שתי קומות ומרתף, במרתפים יותר שימוש למטרות שרות. (מערכות מכניות לתפעול המבנה).
- ב. גגות בניני המגורים יהיו משופעים או מקומרים עם קירוי רעפים או פח. בחלל הגג יותר שימוש למחסן (כשטח שרות).
- גגות מבני המוסד יהיו משופעים או מקומרים עם קירוי רעפים או פח. ביתרת השטח עד גובה מינימלי 2.00 יותר שימוש למטרות שרות.
- ג. ציפוי מבני המגורים יהיה עמיד, ובגוון בהיר, מבני המוסדות יצופו אבן נסורה בהירה.

3.9 פיתוח וגינון.

תוגש תוכנית כחלק מהבקשה להיתר בניה שתראה את הגדור, את השטחים הפתוחים, שביל הגישה, אזור נטיעות, צמחי נוי וצל, ריהוט גן ותאורה. את הקטע לאורך הצלע הדרומי של האזור יש לשלב עם פיתוח הואדי. התוכנית תכלול פתרון לניקוז השטח ותובא לאישור רשות הניקוז.



4 שטח לבנייני ציבור - שימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

- 4.1 המגרשים בשטח זה נועדו למבני ציבור שכונתיים, מוסדות בריאות, מוסדות חינוך ודת, מעונות ומרכזי יום.
- 4.2 הנחיות ומגבלות בניה יהיו על פי טבלת זכויות בניה.
- 4.3 גגות הבניינים יהיו שטוחים בלפחות 60% משטח הגג. ניתן לשלב כגג רעפים (בשיפוע עד 40%) וגג מקומר. משטח גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
- 4.4 גימור המבנים יהיה אבן מלבנית בהירה. יוגשו חזיתות בקנ"מ 1:50 לאישור הועדה המקומית.
- 4.5 בקשות להיתרי בניה למגרשים ציבוריים יוגשו עם תוכנית בינוי ופיתוח ליחידת השימוש בשלמותה. גדרות יוקמו כפי שיסומן בנספח פיתוח בסעיף 11.1.
- 4.6 חניה לרכב תהיה בגבולות המגרש, על פי תקן חניה ארצי.
- 4.7 חניה מקורה תתוכנן על פי נספח פיתוח והוראות בינוי סעיף 11.2.

5 שטח ציבורי פתוח - שימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

5.1 בשטח זה יותרו השימושים והתכליות הבאות :

- א. העברת קווי תשתית.
- ב. דיהוט גן ועמודי תאורה.
- ג. שטחי נוי, מזרקה, פסלים.
- ד. גינות הפתוחות לשימוש הציבור.

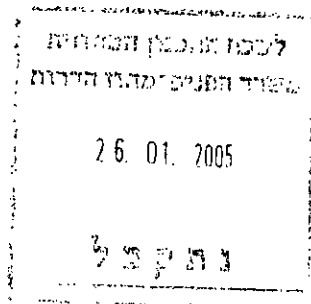
6 דרכים.

רוחבן ותוויאן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

7 זכות מעבר

7.1 במגרש מס' 1001 תובטח זכות מעבר לצורך העברת תשתיות כמסומן בתשריט, זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

8. חניה
החניה בשטח התוכנית תתוכנן בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.



ליכנסו לרשימת המגורים
 למייל: shalev@shalev.co.il
 26.01.2005
 ש. ש. ש.

9. טבלת אזורים, שמושים זכויות ומגבלות בנייה
 מצב קיים

תכנית מרבית ב- %	גובה מרבית במ"ר	מס' יח"ד סה"כ	מ ס ק ו ח ו ת	קווי בנין ב- מ"א			סה"כ %	זכויות בניה ב- %				שטח מגרש מזערי במ"ר	היעוד	
				א	צ	ק		שרות (ב) (ז)		עיקריות				
								מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
40	8.50 (א)	137	2	6.0 4.0	4.0 3.0 0.0 6.0	לפי תשריט (ד)	67	10	7	10	--	ק.ק. סה"כ	500	מגורים א' (ה)
34	8.50 12.0 (ג)	300	2	10.0	5.0	לפי תשריט	40	3	3	4	--	30	9000 0	אזור משולב (מגורי ס מיוחד (מוסד) (ה)
60	10.0 (א)	--	2	5.0	3.0	לפי תשריט	70	5	10	15	--	40	1250	שטח לבנייה ציבור

- (א) גובה מירבי למבנה מגורים יהיה 8.50 מ', ולבנין ציבורי 10.0 מ', מדוד מהמפלס הקובע במגרש כמסומן בנספח פתוח כללי, והמתחם לגובה המדרכה בחזית המגרש ויכלול את כל מרכיבי הבית לרבות שיפועי גגות ומסתורים למתקנים הנדסיים.
- (ב) בשטח שרות יכללו חצר שרות, מבנה עזר, חניה מקורה, חדר מוגן וכן אלמנטים המזכירים בחוק תכנון ובניה.
- (ג) גובה מירבי למבנים לשרות אוכלוסיית אזור דיור מוגן יהי 12.0 מ', לבתי מגורים 8.50 מ'. כפוף לתכנית בינוי, ויכלול את שיפועי הגגות ומסתורי מתקנים הנדסיים.
- (ד) קווי בנין שצוינו בטבלה, יסומנו בנספח הפיתוח הכללי, קו בנין 0.00 בתנאי קיר אטום, קווי בנין מתחת לקרקע זהים לאלה מעל לקרקע.
- (ה) באזור מגורים א' לא תותר הקמת בית ששטחו פחות מ- 100 מ"ר. באזור משולב (מגורים מיוחד ומוסד) לא תותר הקמת יח"ד ששטחה פחות מ- 45 מ"ר. מספרי המגרשים הם לפי טבלת מגרשים בתשריט.
- (ו) במידה ובנית החניה המקורה תהיה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0, המיזדות המרביות לחניה מקורה תהינה 5.5 מ' אורך ו- 6.0 רוחב, או 10.0 מ' אורך ו- 3.5 מ' רוחב במגרשי מגורים בשטח 500 מ"ר.

קו בנין קדמי לבית מגורים בתחום אזור החניה במגרש יהיה 6.0 מ'.

מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %			חניה (ה)	סה"כ עיקרי שירות + חניה	תכנית שטח מרבית %	מס' קומות מרבית (א) (ג)	קווי בניין מ' (ח)		מגורים א' (ה')	מגורים ב' (ה')
				מטרות עיקריות (ו)	למטרות שירות (ב) (ד)	מטח					ק' א	צ		
מגורים א' (ה')	199 671-688 689 690-695	500	26	—	10	10	7	67	40	2	לפי תשריט	6.0 3.0	1001	75229
משולב מגורים מיוחד ומוסד	1001	75229	300	—	4	4	5	54	50	2	לפי תשריט	10.0 5.0	75229	75229
בניין ציבור	707	3002	—	—	—	—	—	—	60	2	לפי תשריט	3.0	—	—

הערות:

- (א) גובה מרבי למבנה מגורים יהיה 8.50 מ', ולבנין ציבורי 10.0 מ', מודד מהמפלס הקובע במגרש, במסומן בוספח פתוח והוראות בניין, סעיף 11.2, ובנוכחיות הכינוי לפי סעיף 11.1 (א) והמתנייה לגובה המדוכה בחזית המגרש, ויכלול את כל מרכיבי הבית, לרבות שיפועי גגות ומסתורים למתקנים הנדסיים.
- (ב) בשטח שירות יכלול חצר שדות, מחסן, חדר מנוג וכן אלמנטים המותרים לפי חוק התכנון והבניה.
- (ג) גובה מרבי למבנים באזור משולב (מגורים מיוחד ומוסד) יהיה 12.0 מ', לגובה מגורים 8.50 מ', מודד מהמפלס הקובע במגרש, במסומן בנספח פיתוח והוראות בניין לפי סעיף 11.2 ובנוכחיות בניין לפי סעיף 11.1 (א) וכולל את שיפועי הגגות ומסתורי מתקנים הנדסיים.
- (ד) שטח סככות צל באזור זה יהיה תמישית משטח החצר.
- (ה) באזור מגורים א' לא הותר הקמת בית ששטחו פחות מ- 100 מ"ר באזור משולב (מגורים מיוחד ומוסד) לא הותר הקמת יחיד ששטחה פחות מ- 45 מ"ר.
- (ו) במידה ובנית החניה המקורה תהיה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0, המידות המרביות לחניה מקורה תהינה 5.5 מ' אורך ו- 6.0 רוחב, או 10.0 מ' אורך ו- 3.5 מ' רוחב.
- (ז) שטח התונת (סעיף 3.4) יהיה 100 מ"ר כולל מחסן.
- (ח) קווי בניין:
- קווי בנין שצוינו בטבלה יסומנו בוספח פיתוח והוראות בניין (סעיף 11.2) – קו בנין 0.0 תנאי קרי אסוס קווי בנין ממוזגים והקפלס הינם זקנים לאלה מעל למפלס הקובע.
- קו בנין קדמי לבית מגורים לאורך אזור החניה הקובעת בחזית המגרש יהיה 6.0 מ'.
- קו בנין צדדי למגרש באזור המגורים, קדמי וצדדי בלבד (מגרש פינת).
- קו בנין צדדי למגרש באזור מגורים יהיה 4.0 מ' במקום שסומן בחניה כנוכח פיתוח והוראות בניין סעיף 11.2.
- קווי בנין קדמי ואחורי לחצר שדות ומחסן יהיו זהים לאלה של בית המגורים בכנוב בטבלת וכוניות בניה.
- קו בנין צדדי 0.0 ללא פתחים למגרש השכן. סעיפים 2.1.1 (ב), 2.1.2 (ב).
- קו בנין לפרגולה מחומרים קלים יהיו קו בנין קדמי 2.0 מ', קווי בנין אחורי וצדדי 0.0 מ' סעיף 2.1.7 (ב).
- קו בנין לפרגולה בניה: 40% של המרחק בין בניין המגורים לגבול המגרש מודד מקד
- בין המגורים סעיף 2.1.7 (ד).

לשכת תכנון ופיקוח
מחלקת התכנון והפיקוח
26.01.2005

11. תנאים להוצאת היתר בניה.

11.1 היתרי בניה יינתנו ע"פ תוכנית זו, לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:
(א) תוגש תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש, הערוך על רקע נספח הפיתוח והוראות לבינוי ועיצוב (סעיף 11.2 להלן) ובאתאמה לו, לרבות המגרשים הגובלים.

11.2 נספח פיתוח והוראות לבינוי ועיצוב.

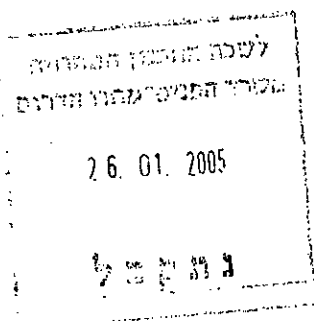
א. יוכן נספח פיתוח והוראות לבינוי ועיצוב לכל שטח התוכנית כתנאי למתן היתר לעבודות פיתוח השטח, אשר יקבע:

1. גובה כניסה לבתים (המפלט 0.00 הקובע בכל מגרש)
2. חתכים וגובה קירות תמך, בין המגרשים, ובין המגרשים לבין השצ"פ.
3. מיקום חניות וחצרי שרות.
4. מיקום והנחיות לעיצוב גדרות.
5. מספור הבתים.
6. מקום של מתקני תשתית רלוונטים.
7. כל פרט נוסף הקשור לפיתוח.

ב. נספח זה יבוא לאשור הועדה המקומית ויהיה רקע מחייב למתן היתר בניה לעבודות הפיתוח והבינוי לכל מגרש, כפי שמוגדר בסעיף 11.2

11.3 היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפיתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה, התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

11.4 הבקשות להיתר בניה יכללו חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין צפויות עקב עבודות בניה, ואישור על פיננציה לאתר מוסדר.



12. הנחיות כלליות לתשתית

כללי: כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות

12.1 דרכים, ניקוז קווי מים וביוב, קווי חשמל ותקשורת יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת הגז ומשרד הבריאות.

12.2 כל מערכות התשתית חשמל, תקשורת, ט.ל.כ, מים וביוב יהיו תת קרקעיות.

12.3 פינוי אשפה על פי הנחיות מהנדס המועצה.

12.4 תוכן תוכנית ניקוז לכל השכונה, לאישור רשות הניקוז. הסדרת הניקוז תבוצע יחד עם כל התשתיות.

12.5 אספקת חשמל והוראות בינוי ופיתוח:

12.5.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה 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 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

12.5.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין להפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מתח הדרום.

12.5.3 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 חשמל וברשויות מוסמכות על פי כל דין.

12.5.4 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווי העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים 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.

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

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

