

מחוז: הדרום

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מהנדס הדרום

05.04.2005

ת.פ.ל

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 6/115/03/7
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מתאר מס' 305/02/7 מ.א. בני שמעון
שנוי לתכנית מפורטת 4/115/03/7
שינוי לתכנית מס' 115/03/7
שינוי לתכנית מס' 193/02/11 ד'

הוראות התכנית

נבטים

- אוגוסט 2001
- יוני 2002
- יולי 2002
- אוגוסט 2002
- ינואר 2003
- פברואר 2003
- ספטמבר 2003
- דצמבר 2003
- מרץ 2004
- אפריל 2004
- ספטמבר 2004
- אוקטובר 2004
- מרץ 2005

6/115/03/7

7/3/5
[Handwritten signature and stamp]

6/115/03/7
הודעה על...
מיוס

אדר' אברהם אידלשטיין א.ב. תכנון - מ.א. שער הנגב ד.נ. חוף אשקלון מ. 89100
טל. 08-6891232-5 פקס. 08-6891228

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

05 04. 2005

נתקבל

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

נבטים הוא מושב הנמצא בנגב הצפוני בתחום מ. א. בני שמעון.
תכנית מס. 4/115/03/7 שהרחיבה את הישוב לא נתנת לביצוע בגלל העלויות הגבוהות מאוד של
הסדרת הגדה הדרומית של נחל באר שבע, ובגלל סכנת הצפות.
נדרש על כך לשנות את מיקום אתר ההרחבה למקום מתאים יותר: בצידו המערבי של הישוב.
כמו כן יש הכרח להסדיר יובל מקומי אשר ישמש שפייפ בין השכונה לבין המושב.
מוקצה בתווך שטח למבני ציבור אשר יהוו בעתיד מרכז הישוב המורחב.
כן מוגדר שטח תיירות להקמת כפר קוצייני: יזמות אירוח מעוצב עם מאפיינים תרבותיים
ששורשיהם במחוז המקור של תושבי נבטים.
חישוב יח"ד לנבטים 120 נחלות על פי ת.מ.א. 31 :
120 יח"ד חברי מושב

120 יח"ד בנים ממשיכים

138 יח"ד 115% תוספת הרחבה

378 יח"ד סה"כ - על פי ת.מ. 4/115/03/7

על פי התכנית הזאת מוצעות כדלהלן:

120 יח"ד חברי המושב

120 יח"ד בנים ממשיכים

42 יח"ד על פי ת.מ. 4/115/03/7

96 יח"ד הרחבה מערבית

378 יח"ד סה"כ על פי תכנית זו.

ריכוז יח"ד לפי תכניות מאושרות:

מ"ס	מס' תכנית	מס' מגרשים מגי ביישוב	הפחתת מס' יח"ד מגרשים	מס' יח"ד משקי עזר/ בעלי מקצוע	הפחתת מס' יח"ד משקי עזר	מס' יח"ד מגיא	הפחתת מס' יח"ד מגורים א'	סה"כ תוספת יח"ד
1	115/03/6	123		19				19
2	2/115/03/6							0
3	3/115/03/6							0
4	4/115/03/6	0		0	-11	120		109
5	5/115/03/6	לביטול						0
6	6/115/03/6					110	-92	18

$$400 = 15\% + 350$$

$$246$$

$$8$$

$$363 = 109 + 254$$

$$18 = 0.15 \times 120$$

$$400$$

$$109$$

$$374 = 120 + 8 + 246$$

$$374$$

$$400 = 374 + 26$$

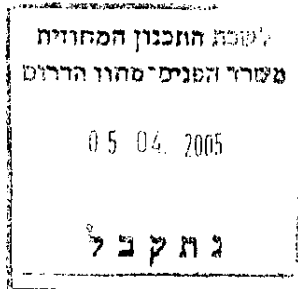
$$26$$

$$18 = 110 - 92$$

$$18$$

$$8 = 400 - (374 + 18)$$

הרחבה מותרת לפי תמא 31
מס' יח"ד בנחלות
מס' יח"ד לא בנחלות
סה"כ יחידות לחישוב לפי תמא 31
תוספת 15%
היקף יח"ד מותר ביישוב
תוספות יח"ד מאושרות לפי תכנית 4/115/03/6
סה"כ יחידות קימות ומאושרות
סה"כ אפשרות להרחבה
תוספת יח"ד בתכנית זו
יתרת יח"ד להרחבה עתידית



2. המקום:

- 2.1 מחוז : הדרום
- 2.2 נפה : באר שבע
- 2.3 המקום : מושב נבטים - מ.א. בני שמעון
- 2.4 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- 2.5 המגיש : נבטים
- 2.6 המתכנן : אברהם אידלשטיין -א. ב. תכנון מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100
- 2.7 גושים וחלקות : 52 ס"ג ספר 3, דף 26. (100060 לא מוסדר)
100060/2 (1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 חלקי)
53 ס"ג - אין רישום (100147 לא מוסדר)
39755 (9 חלקי)
- 2.8 שטח התכנית : 861.91 דונם

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 6/115/03/7 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מתאר מס' 305/02/7 של המועצה האזורית בני שמעון. ולתכנית מפורטת 4/115/03/7 שינוי לתכנית 115/03/7, שינוי לתכנית 183/02/11 ד'.

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת (12) דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:2500 וקני"מ 1:1250 ונספח תנועה מנחה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: תשריט).

5. מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי מיקומה של שכונת ההרחבה הכוללת 110 יח"ד ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה. א. שינוי יעוד הקרקע

- שינוי יעוד ממגורים א' לקרקע חקלאית 56.5 דונם.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים 59.4 דונם, 110 מגרשים של כ- 500 מ"ר כ"א.
- שינוי יעוד ממבני ציבור לאזור ספורט כ- 31 דונם.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשימושים הבאים:
- 1. אזור מלונאות ונופש 32.1 דונם
- 2. אזור מבני ציבור 34.0 דונם
- 3. אזור מסחרי 19.9 דונם
- 4. אזור למבני משק 18.3 דונם
- 5. אזור למתקנים הנדסיים 2.2 דונם
- 6. שטח ציבורי פתוח 122.3 דונם כולל שטח להסדרת היובל המערבי.
- 7. אזור תעשייה 27.5 דונם
- 8. דרכים, ודרכים משולבות כ- 62 דונם

ב. קביעת השימושים המותרים בשטח מגורים.

- ג. קביעת שטחי בניה מירביים למגורים ב- 260 מ"ר למגרש, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- ד. קביעת אחוזי בניה מותרים בשטחים לתעשייה, מסחר, מבני משק, אזור מלונאות ונופש, אזור ספורט, אזור מבני ציבור, אזור אחסנה, ומתקנים הנדסיים.
- ה. קביעת קוי בנין מירביים לבינוי המוצע לרבות קוי בנין 0.
- ו. קביעת מספר קומות מירבי עד לשתי קומות.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח השטח, לרבות השטח הציבורי הפתוח, ותנאים למתן היתרי בניה.

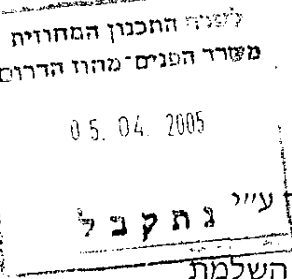
6. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה תכנית מתאר מס' 305/02/7 ומבטלת את התכנית 4/115/03/7, 115/03/7 ו-193/02/11 ד', בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תנאים להוצאת היתרי בניה:



א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית בנוי לכל מתחם שיאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

ב. היתרי בניה למבנים שיחוברו לרשת המים לרבות למבני מגורים ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

התרי בניה למגרשים בגוש הצפוני (מגרשים מס' 97-110) אשר יבוצעו בשלב האחרון, יוצאו לאחר ביצוע הסדרת הנחל, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ורשות הניקוז.

ג. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.

ד. כל בקשה להיתר בניה תיכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה על פינני לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ה. היתרי בניה למבני תעשייה ומלאכה, למבני מסחר ולמבני משק יתואמו עם יחידה לאיכות הסביבה נגב מערבי.

ו. התרי בניה למבני תעשייה ומלאכה, מבני מסחר, תיירות ומבני משק ינתנו עפ"י תכנית בינוי שתאושר על ידי מהנדס הודה המקומית.

ז. כל בקשה להיתר בניה תיכלול בין השאר, פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח המגרש; כולל גובה הקרקע הטבעי וסופי, ומפלסי קירות תומכים; חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים; שבילים וגדרות.

ח. כל בקשה להיתר תכלול פתרונות לחניה בתחום המגרש עפ"י התקן.

ט. היתר הבניה לתחנת השאיבה לביוב יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, ויובטח בו מניעת מטרדים סביבתיים ומניעת גלישות לנחל.

י. תנאי למתן היתר בניה למגרש 120 - אזור תיירות, יהיה בתאום עם משרד הבריאות.

9. תכליות שימושים והגבלות:

9.1 אזור מגורים א':

9.1.1 מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.

9.1.2 גגות - תותר בניית גגות משופעים או משולבים.

גובה מירבי לגגות שטוחים יהיה 7.50 מטרים.

גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים.

9.1.3 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ-80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).

וכן יותר הקמת מחסן בגודל 12.5 מ"ר בגבול מגרש אחורי וקו בנין 0. חומרי הגמר באישור הועדה המקומית.

9.1.4 חניה -

החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי, התקף ביום אישור התכנית. לפחות שני מקומות חניה למגרש.

גודלה עד 30 מ"ר בקו בנין 0, קדמי וצידי מיקומה בקצה המגרש, חומרי הגמר באישור הועדה המקומית.

9.1.5 מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג.

כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית.
גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.
קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.

מתקן לתליית כביסה-

9.1.6

פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.

מיכלי גז ודלק-להסקה

9.1.7

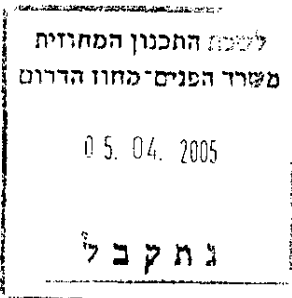
ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.

חומרי גימור

9.1.8

- א. קירות - טיח חלק ומגורד בגוונים על פי בחירת האדריכל, כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן.
ב. גדרות החזית, יהיו עשויים אבן אחידה בכל מבנין או שכונה, באישור מהנדס הועדה בגובה 1.20 מ' מפני המדרכה.
ג. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו על-פי רצון הדייר.
ד. שילוט- שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על-פי מפרט שיוצא על ידי החברה המפתחת את השטח, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

9.1.9 יותר שימוש חקלאי לגידולי שדה בשטח אשר עדיין לא נבנה, ובלבד שלא יהווה מפגע לתושבים, ובמרחק 50 מ' מהבית הקיצוני הבנוי.



שטח לבניני צבור: אזור זה נועד לבניית:

9.2

1. משרדים למוסדות מקומיים.
2. מוסדות בריאות תרבות ודת.
3. מועדונים.
4. מבני חינוך.
5. מוסדות נוער וילדים.

גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות. ניתן לכלול בבנין אחד מספר תכליות המפורטות לעיל. היתרים ינתנו לאחר אישור תכנית בניו ע"י הועדה המקומית.

אזור תעשייה:

9.3

יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמתם של: תחנת כח, תעשייה כימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסונה הכרוכה בה, ייצור חומרי הדברה ואחסון הכרוך בהם, משטחות, בתי יציקה וציפוי מתכות.

לא תותר הקמת תחנת כוח תעשייה כימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסונה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסונה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משטחות ומפעלים לטיפול בפסולת.

הוראות בניה:

9.3.1

א. גובה: גובה הבניה המכסימלי, 15 מ' לגג שטוח או משופע פרט ל: מתקנים תעשיתיים, ומגדל מים.
גובה הבנין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.

ב. מבני עזר: יהיו חלק מהמבנה העיקרי, בייעוד תעשייה בלבד מותר יהיה להקים סככות או מבני עזר מעבר לקו הבנין או בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:
- בחזית צדדית ואחורית בלבד.

- המבנה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש, אלא עפ"י פרט תוכנית הבינוי של המבן.
- כל בניה מעבר לקו הבנין תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר.

ג. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. עפ"י הנחיות תכנית הבינוי של המבן.

ד. שלטי זיהוי: יותקנו בחזית המבנה עפ"י הנחיות תכנית הבינוי של המבן.

ה. חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. תחנות הטרנספורמציה לא תהיינה עיליות על עמודים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

ו. גדרות: - הגדרות יבנו עפ"י הנחיות העיצוב שבתכנית הבינוי.

ז. קירות תומכים: יבנו עפ"י הנחיות עיצוב בתכנית הבינוי של המבן.

ח. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים). כל החלונות והדלתות בחזיתות מאלומיניום ו/או מתכת.

ט. גגות: - לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.
- כל הגגות השטוחים יצופו באגרנט ו/או ירוצפו.
- המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.

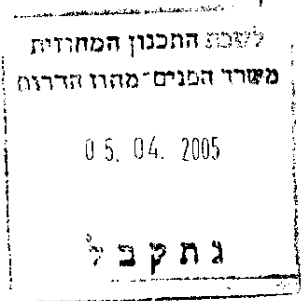
י. צנרת: תאסר שילוב צנרת מכאנית ובכלל זה מיזוג אויר, בחזיתות המבנים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואלים, באישור מהנדס המועצה.

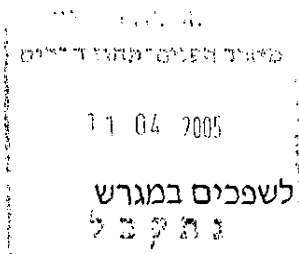
9.4 אזור תיירות ונופש: באזור זה תותר הקמת מלונאות, שרותי נופש ותיירות, וכפר נופש תיירותי. והשרותים הנלווים הקשורים בשימושים אלה. היתרי הבניה לשטח זה יתואמו עם משרד התיירות.

9.5 אזור מסחרי: באזור זה מותר לבנות מבנים הקשורים לשימושים. מסחריים ושרותי מסחר, משרדים, שטחי תצוגה ומכירה בתנאי עמידה בדרישות הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה, להבטחת מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים שעלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.

9.6 שטח ציבורי פתוח: אזור המיועד לגינון וחורשות, גנים ציבוריים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים. מתקני משחקים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז, ומערכות תשתית. מעברים להולכי רגל.

9.7 שצ"פ ואדי-נחל: אפיק היובל המערבי המתקז לנחל ב"ש יוסדר ע"י רשות הניקוז ויפותח כשצ"פ לכל אורכו. שימוש העיקרי יהיה ניקוז. בתחומו תיאסר כל בניה. יפותח בו גינון באישור רשות הניקוז.





- 9.8 אזור למתקנים הנדסיים: אזור למתקנים הנדסיים מיועד למתקן שאיבה לשפכים במגרש מס' 200.
- 9.9 אזור אחסנה: שטח זה מיועד להקמת מבני אחסון, אריזה, מיון, קירור, שקילה וכדומה לצרכים כללים של המשק החקלאי של המושב, בתנאי עמידה בדרישות הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה, להבטחת מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים שעלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
- 9.10 דרכים: האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים רחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות וניקוזים כנדרש ו/או מסומן בתכנית גינון, תשתיות ותאורה. רוחב וקוי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
- דרכים ארציות - כפוף להוראות תמ"א 3.
דרכים משולבות: עפ"י הנחיות לדרכים משולבות של משרד התחבורה.
- 9.11 שביל להולכי רגל: אזור שנועד למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות וניקוז.
- 9.12 אזור מסילת ברזל: אזור זה נועד למסילת ברזל על פי תמא 23. כל בניה או חניה בתחום קו הבנין מיציר רצועת המסילה תאסר.
- 9.13 אזור משולב - מסילת ברזל ודרך: אזור משולב המשמש מסילת ברזל ולדרך מס. 25.
- 9.14 אזור מבני משק: האזור נועד למבנים ופעילות בענפי משק חקלאי, מבנים חקלאיים, מיון, הטענה ושירותים נלווים, דרכים ושטחי חניה.
יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
- 9.15 אזור ספורט: אזור זה נועד למבנים למתקני ספורט, אולמי ספורט ובריכת שחיה.
- 9.16 קרקע חקלאית: אזור זה נועד לגידולים חקלאיים ולמבנים ומתקנים, סככות וחממות המיועדים למטרה זו, ולשימושים נלווים.

10. טבלת זכויות ומגבלות בניה
10.1 זכויות בנייה מצב קיים

10.1.1 זכויות בנייה מצב קיים, עפ"י תכנית 115/03/7

אזור מגורים ב':

מסומן בתשריט בצבע תכלת, אזור זה מיועד לבניית בתי מגורים, על כל מגרש תותר בניית בית מגורים אחד עד גובה שתי קומות, 8.5 מ' מפני הקרקע ובשטח של 200 מ"ר קומה אחת, 350 מ"ר בשתי קומות. יתר על כן תותר בניית מבנה עזר שישמש מחסן לצרכי בית ומוסך לחניית 2 כלי רכב. קוי בנין קדמיים כמסומן בתשריט צדדי ואחורי 3.0 מ' לפחות.

10.1.2 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית 2/115/03/7

6		5	4	3	2	1	
קוי בנין ב- מ'		שטח בניה מקסימלי	שמושים	תכלית האזור	סימון בתשריט	אזור	מס
אחורי	צדדי						
0	4	30%	2 בתי מגורים + 1 מבנה עזר	1. מגורים + 2. מבני עזר	כתום	מגורים	1.
5	3	60%	בהתאם להחלטת הועדה המקומית	1. עבודת חקלאי 2. מבני משק חקלאיים	פסים ירוקים אלכסוניים	חקלאי	2.
מרווח בין הבתים 0 או 8.0		40%	לפי תכנית בנוי	בניית צבור וספורט	חום מותחם חום כהה	בניית צבור	3.
בהתאם להחלטת הועדה המקומית				ציבורי	ירוק	ציבורי פתוח	4.
בהתאם להחלטת הועדה המקומית				- קיים - מוצע	חום אדום	דרך	5.

לשכת התכנון המחוזית
מזרד הפנים - מתחם הדרום
05.04.2005
נתקבל

10.1.3 זכויות בנייה מעב קיים, עפ"י תכנית 4/115/03/7

קווי בנין	מס' קומות מירב	מס' יחיד במגורש	תכנית מירבית %	זכויות בנייה לכל הקומות		מיקום	שטח מגורש מיינמלי מ"ר	מג'רש מס'	הייעוד
				למטרות %	למטרות %				
4	3	(3)	35%	סה"כ %	סה"כ %	מעל הקרקע	500	420-301 (120)	מגורים אי
				למטרות %	שרות %				
3	3	(3)	15%	21%	3.5%	מעל הקרקע	2000	אי 210	מגורים ב'
				למטרות %	שרות %				
0	4	(3)	25%	30%	5%	מעל הקרקע	1500	אי 123	מגורים ומשקי עזר
				למטרות %	שרות %				
כמסומן בתשריט			40%	30%	5%	מעל הקרקע	1200	901	בניין צביר

תעריף:

- (1) שטח בנייה המותר במגורש למטרה עיקרית הוא 180 מ"ר.
- (2) שטח בנייה המותר במגורש למטרת שרות הוא עד 60 מ"ר מעל או מתחת לקרקע.
- (3) קווי בנין קדמיים לפי תשריט:
 - * במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בנין צדדיים.
 - * במגרשים מס' 301,308,324,325,341,342,356,357,371,451
 - * במגרשים אחוריים כל קווי הבנין - 4.0 מ' מגרשים מס' 413,412,409,408,405,404,401,400,397.

ל. ג. ג. התכנון המזרחי
 מערך הפניה - מהות הרחבה
 05.04.2005
 נתקבל

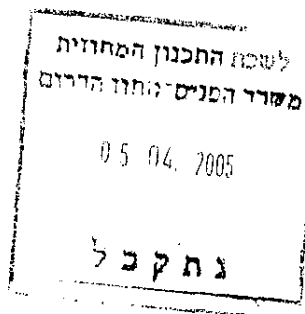
-9-
טבלת זכויות בנייה - מעב מואע - נבטים 10.2

מס' יח' במגרש	מס' קומות מרבץ	קווי בנין			תכנית מירבית	סה"כ	זכויות בנייה מירביים במגרש			שטח מגרש מ"ר מינמלי	מס' מגרש	ליעד
		אחורי	צדדי	קדמי			למטרות שרות (1)	מטרות עקיביות	מיקום			
1	2	5	3 (3)	קמסומן בתשריט (4)	230 מ"ר	260 מ"ר	50 מ"ר (1)	190 מ"ר	מעל הקרקע	500 (1)	1-119	אזור מנורים א'
							20 מ"ר		מתחת לקרקע			
	2	5	5	קמסומן בתשריט	30%	45%	10%	35%	מעל הקרקע	1000	902	אזור בנין עיבור
							20%		מתחת לקרקע			
	2	5	5	קמסומן בתשריט	40%	80%	5%	20%	מעל הקרקע	2000	120	אזור תיירות ונופש
							20%		מתחת לקרקע			
60 יח' גודל מסומני מ"ר 40	2	5	5	קמסומן בתשריט	25%	25%	5%	20%	מעל הקרקע	2200	200	מתקנים תדסיים
							40%		מתחת לקרקע			
	1	1	1	קמסומן בתשריט	40%	40%	5%	40%	מעל הקרקע	1000	907	אזור ספורט
							20%		מתחת לקרקע			
	2	2	2	קמסומן בתשריט	25%	35%	5%	10%	מעל הקרקע	1000	908	אזור מנין משק
							40%		מתחת לקרקע			
	1	1	1	קמסומן בתשריט	5%	5%	5%	5%	מעל הקרקע	1000	515	שצ"פ
							5%		מתחת לקרקע			
	1	1	1	קמסומן בתשריט	35%	35%	5%	30%	מעל הקרקע	1000	131	אזור תיסנה
							5%		מתחת לקרקע			

התכנון המחוריט
משורי הפניס' מהחז' והדרום

05.04.2005

תע"ל



-10-

הערות לטבלת זכויות בניה - מצב מוצע

- (1) שטח זה כולל חניות בשטח של 30 מ"ר ומחסן בשטח של 12.5 מ"ר וממ"ד 7.5 מ"ר.
- (2) במגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבניין קדמיים ו-2 צדדים.
- (3) בסמכות הו. המקומית לאשר קו בניין צידי 0- בין שני מגרשים סמוכים ובהסכמת בעלי זכות על הקרקע בשני המגרשים. במקרה זה קו בניין צידי נגדי יהיה 5 מ'.

11. עתיקות: פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.

12. חניה:
 א. החניית הפרטיות תמוקמנה בתחומי המגרשים, על פי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה. באזור תעשייה ומלאכה זעירה תותר בנית מרתפי חניה בקו בנין קדמי צדדי ואחורי 0.00, מרתפי החניה נכללים במסגרת אחוזי הבניה, (שטחי שרות), וכמו כן תותר חניה בגג המבנה.
 ב. שיפוע הגגות והחניה ינקז מים לצד המגרש של בעל החניה.

לישבת התכנון המתודית
 משרד הפנים - ההנדסה והרדום
 05.04.2005
ג ת ק ב ל

13. תשתיות חשמל:
הוראות בינוי ופיתוח:
 כל קוי תשתיות החשמל יהיו תת קרקעים. לא יינתן בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל 05.04.2005 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 חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

14. הנחיות כלליות לתשתית ולנושאים בעלי השפעה סביבתית:

14.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

14.2 יחול איסור בנייה מעל קוי תשתית. וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

14.3 ניקוז- הגורם המפתח מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. תעלות וצינורות. תעשה הפרדה של מערכת הניקוז מאזור החקלאי ממערכת הניקוז הכללית. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.

14.4 ביוב- באחריות כל מפעל לבצע טיפול קדם בשפכיו לפני חיבורם לרשת הביוב המקומית, איכות השפכים ביציאה מהמפעל, תעמוד בקריטריונים שנקבעו למערך הביוב המרכזי של התעשייה ולתנאים הנדרשים על פי חוקי עזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית, להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועל פי נספח הביוב של תכנית זו.
 התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי נישור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קוי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.
 כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב,

בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה.
לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים העלולים לגרום נזק למערכת ההולכה, השפכים
יוזרמו בספיקות המתאימות לקיבולת של מערכות ההולכה.

14.5 סילוק אשפה- הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות המשרד
לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.
באזור מגורים. בניני ציבור ובנייני ילדים ייקבעו תחנות לריכוז פסולת במרחק
של לא יותר מ-100 מטר הליכה.
פסולת ביתית-תועבר לאתר פסולת מוכרז ומאושר עפ"י כל דין.
פסולת בניה - תועבר לאתר פסולת בניה וגרוטאות מוכרז ומאושר עפ"י כל דין.
פסולת ברת - מיחזור - תועבר למפעלי מיחזור עפ"י סדר שיקבע עם הרשות
המקומית.
פסולת רעילה- (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר
המאושר לפסולת הנ"ל.

14.6 רעש - כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתת רעשים
בלתי סבירים.

14.7 זיהום אוויר - כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאוויר בתחומו, ואמצעי הנגד
שינקוט על מנת לעמוד בתקנים הנדרשים על פי כל דין.

14.8 חומרים מסוכנים- בתחום התכנית לא יותרו שימושים המייצרים, אורזים או מאחסנים
חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים.

14.9 קרינה - כל מפעל יפרט מקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה
מעבר למותר עפ"י החוק.

15. הפקעות לצרכי צבור :
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה. הרשות
המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. חלוקה ורישום.
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

17. שלבי ביצוע :
שלב א' הביצוע - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית. שלב ב' מגרש 97-110 לאחר הסדרת
נחל באר שבע.

18. חתימות :

התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
05.04.2005
אברהם אדלשטיין נת קבל
אדריכל
מס' רשיון 37836
המתכנן

תאריך

היוזם
בעל הקרקע
5.4.05
מחוז הדרום