

העתק מושרדי

12.01.2004
 זקבל

מעודכן לתאריך: 30.1.03
 9.3.03
 20.3.03
 18.6.03
 23.12.03

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 432/03/7 תכנית אחוד וחלוקת
 מגרשים בחסכמת בעלים שכונה 12 לקייה
 המחווה שנוי לתכנית מתאר 10/183/02/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בחסכמת בעלים

מספר תעודת זהות: 100217/1
 תוקף התכנית: 10/183/02/7
 תאריך: 12.01.2004
 חתום: [Signature]

מחוז : הדרום
 נפה : באר-שבע
 מקום : לקייה
 גוש : 100217/1
 גושים לפי רישום ישן :
 גוש: 1 כתף ב"ש
 ח"ח: 7,6,5 מיום
 גוש: 3 כתף ב"ש
 ח"ח: 10,9,8

יוזם ומגיש התכנית : מ.מ.י באמצעות מנהלת הבדואים

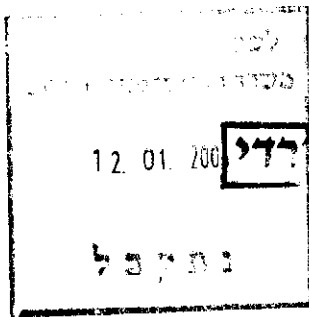
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : ארמון אדריכלים ומתכנני ערים כע"מ רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע

שטח התכנית : 292.185 דונם

תאריך : 2/2000

עדכון : 6/2003



מ נ ו א

1. תאור כללי

א. גבולות התכנון:

השכונה המתוכננת נמצאת בחלק הדרום מזרחי של הישוב לקייה. השכונה מותחמת בשתי צלעותיה בדרכים ראשיות ובצלע השלישית מותחמת השכונה בציר הוואדי שטחה הכולל של התכנית הינו כ-292 דונם.

ב. תאור האתר:

האתר נמצא ע"ג מדרון המשתפע מכוון צפון מזרח לדרום מערב בשפוע מתון של עד 4%.

2. עקרונות התכנון:

א. בינוי:

הבנוי מבוסס על טבעת מגורים הבניה מסביב לגרעין של מוסדות צבור ומסחר הנשענים ע"ג הוואדי.

ב. מערך התנועה:

מערך התנועה בשכונה מבוסס על שני כבישים פנימיים ברוחב 16 מ' אשר מחלקים את השכונה לשלושה אזורי מגורים, עם כבישים משניים קטנים יותר ברוחב 13 מ'.

ג. פריסת מבני הציבור

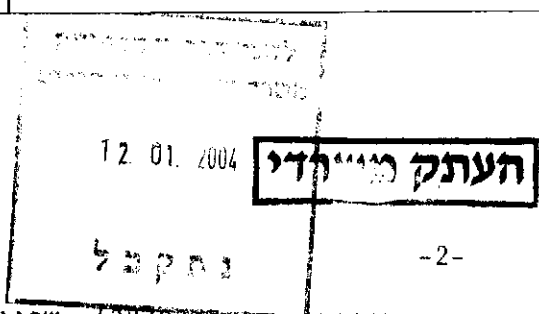
בשכונה מתוכננים מספר מבני ציבור האמורים לספק צרכים עפ"י הפרוגרמה : בית ספר יסודי, חטיבת ביניים, ביי"ס תיכון, גני ילדים, מעון יום ומסגד, כמו כן קיימים שני מגרשים רזרביים לצרכי ציבור עתידיים, מבני הציבור פזורים בכל שטח השכונה.

ד. פריסת שצפ"ים

בשכונה מתוכננים שצפ"ים : שנים קטנים במרכזי תתי השכונות בשטח כולל של 5 דונם ואחד מרכזי בצמוד לביה"ס ולשאר מוסדות הצבור בשטח של כ-22 דונם.

ה. מסחר

בשכונה מוצע שטח למגרש מסחרי ומגרשים בעלי חזיתות מסחריות בלב השכונה לאורך כביש מס' 1 ובשוליים לאורך כבישים 5 ו 6.



1. שם וחלות התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 432/03/7, שכונה 12 לקייה, שינוי לתכנית מתאר 10/183/02/7.

2. **מסמכי התכנית:**

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
- א. 16 דפי הוראות נכתב (להלן: הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
- ג. נספח תנועה מנחה ק.מ. 1:1250 (להלן נספח תנועה).

3. **יחס לתכניות אחרות**

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לקייה מס' 10/183/02/7 ומפרטת אותה.

4. **מטרות התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בנייה.

5. **ציונים בתכנית:** - כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.

6. **תכליות ושימושים:**

6.1 **אזור מגורים א'**

באזור זה מותרת בניית מבני מגורים בגובה מירכבי של עד 2 קומות מרתף ועלית גג בבניה צמודת קרקע (לא כולל עלית גג).

6.2 **מגורים א' עם חזית מסחרית**

באזור זה מותרת בניית מבני מגורים בגובה מירכבי של 3 קומות בבנייה צמודות קרקע (לא כולל עלית גג). לאורך החזית המסחרית מותרת בניית שטחי מסחר בקומת הקרקע בלבד.

התכליות המותרות: מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה ושרותיים אישיים מספרה, בית מרקחת ותכליות דומות, שאינן מהוות מטריד לסביבה.

6.3 **שטח לבנייני ציבור**

באזור זה מותרת בניית בנייני ציבור התכליות המותרות: גני ילדים, מעונות יום, תחנה לאס ולילד, בתי ספר, מועדונים, מבני דת, בניינים לשרותי רווחה, וכל יעוד אחר לצרכי ציבור.

6.4 **שטח ציבורי פתוח**

השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, מתקני ספורט שבילים למעבר להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה למעט הנדרש לצרכי פיתוח, תותר הקמתם של מערכות תשתית ודרך שרות עבורם כולל העברת קווי תשתית תת-קרקעיים, ניקוז וכדומה. בשטח הצמוד לנחל תותר הקמת טיילת.

6.5 **שטח למסחר**

תותר הקמת מבנה מסחרי למסחר קמעונאי.

6.6 **דרכים ושבילים להולכי רגל**

א. דרך מוצעת, שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות, ניקוז ומעבר קווי תשתית. המדרכות ירוצפו עפ"י תכנית פיתוח בתאום עם מהנדס המועצה.

ב. שביל להולכי רגל, שטח מיועד למעבר להולכי רגל תותר בו הקמת מערכת גינון, תאורה, ניקוז ומעבר קווי תשתית.

6.7 חניות

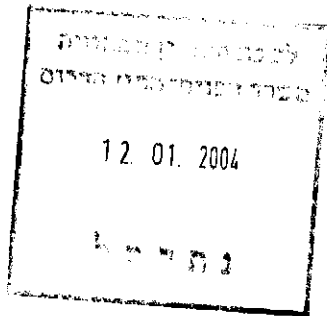
חניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

6.8 שטח להסדרת נחלים:

מיועד לבצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת זרימת מי שטפונות, לפתוח נוף, גשור והעברת מערכות תשתית. במקביל לגדות ערוץ הנחל תסלל דרך שרות ברוחב של 5.0 מ' לפחות. הוצאת התרי בניה בתחומי השטח להסדרת נחלים (כולל התכנית להסדרת הנחל עצמו) כפוף להגשת נספח הנדסי ונופי באשור ו. מקומית ובתאום ואשור רשות הנקוז. כל תוספת תכליות בתחום הסדרת הנחל תחייב הכנה ואשור תכנית מפורטת. עד להסדרת הנחל ישמר ערוץ ברוחב של 40.0 מ' לפחות.

6.9 שטח עתיקות:

מגדיר שטח ובו אתר ארכיאולוגי מוכרז, אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות במדה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.



7. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה-מצב מוצע

היקפי בנייה מירביים במגרש (ב- %)

סוג בניין (מי)	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	סה"כ עיסוקי שדות	מטרות שדות				מס' יחיד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש (ד')	מגורים א'
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
כמסומן בתשריט	מתף 2 קומות + עלית נג	52	101	(10) 22	(1) 8	(4) 71	2	0.561	45	מגורים א'	
								0.547	54		
								0.596	55		
								0.594	56		
								0.592	57		
								0.589	58		
								0.586	59		
								0.584	111		
								0.508	121		
								0.525	122		
								0.525	123		
								0.525	124		
								0.525	125		
								0.525	126		
								0.525	127		
								0.525	128		
								0.540	129		
כמסומן בתשריט	מתף 2 קומות + עלית נג	55	114	(11) 26	(1) 10	(4) 78	4	0.700	5	מגורים א'	
								0.705	6		

(1) תותר בניית מרתפים לפי הפרוט האבא :
 במגרש בו מותרות הקמת 2 יחידות דיור ו 4 יחידות תותר בניית מרתף לכל אחת מיחידות הדיור, שטח המבנה לקומת הקרסוע בלבד נכלל במניין שטחי שרת.

- (4) חלוקת הבניה תהיה כד שבידורות העליונות תותר הקמת עלית נג בשטח של עד 35 מ"ר ליחיד.
- (7) שטח מגרש מנימולי 510 מ"ר.
- (8) שטח מגרש מנימולי 680 מ"ר.
- (10) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר ושתי חניית מסודרת בשטח של עד 30 מ"ר.
- (11) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של 50 מ"ר וארבע חניות מסודרת בשטח של עד 60 מ"ר.

העתק מינירדי

12.01.2004

מ.מ.מ.מ.

טבלת אזורים, שימושיים, זכויות (מגובלות בניה המשיך-מצב מועצ

קו"ר בניין (מ"ר)	מס' סומות מירבית	תכנית שטח מירבית	סר"ב עיסקי + שרות	היקפי בניה מירביים במג"ש (ב - 96)				מס' יחיד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש (ד')	אזור
				מטרות שרות	מטרות עיסקיות	מעל לכניסה המובעת	מעל לכניסה המובעת				
כמסומן בתשריט	מרתף + 2 סומות - עלות נג	55	114	(11) 26	(1) 10	(4) 78	4	(3) 0.705	7	מגורים א	
								0.705	8		
								0.705	9		
								0.687	10		
								0.720	11		
								0.707	29		
								0.800	29		
								0.708	30		
								0.718	31		
								0.713	32		
								0.713	33		
								0.714	34		
								0.714	35		
								0.714	36		
								0.713	37		
								0.712	38		
								0.700	39		
								0.700	40		
								0.700	41		
								0.700	42		

- (1) תותר בניית מרתפים לפי הפרוט הבא:
- במגרש בו מותרת הקמת 2 יחידות דיור ו 4 יחידות תותר בניית מרתף לכל אחת מייחידות הדיור, שטח המג"ד. לקומת הקרקע בלבד נכלל במניין שטחי שרת.
- (4) חלוקת הבניה תהיה כך שבלירות העליונות תותר הקמת עלות נג בשטח של עד 35 מ"ר ליחיד.
- (8) שטח מגרש מנימלי 680 מ"ר.
- (11) שטח השרת כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.

העתק מיידי

12.01.2004

נסק"ל

טבלת אזורים, שימושיים, זכויות ומגבלות בנייה המשך-מצב מוצע

היסופי בניה מירבנים במגוון (ב - 50%)

אזור	מס' מגרש (ד')	שטח מגרש (ד')	מס' נח"ד	מספרת עיקריות				מס' תכנית שטח מירב	סה"כ עיקר + שרת	מספרת שרת	מספרת שרת				
				מספרת עיקריות	מספרת שרת	מספרת שרת	מספרת שרת				מספרת שרת	מספרת שרת	מספרת שרת	מספרת שרת	
מגורים א'	43	0.728	4	(4) 78	(1) 10	(1) 26	(1) 55	114	55	מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב
	44	0.937								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	
	46	0.804								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	
	47	0.759								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	
	48	0.800								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	
	49	0.800								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	
	60	0.731								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	
	61	0.769								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	
	66	0.738								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	
	67	0.736								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	
68	0.913								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		
69	0.800								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		
70	0.800								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		
71	0.800								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		
72	0.800								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		
73	0.918								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		
74	0.748								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		
75	0.755								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		
77	0.701								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		
78	0.702								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		
79	0.697								מס' תכנית שטח מירב	מס' קווי בניין (ב')	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב	מס' קומונות מירב		

(1) תותר בניית מרתפים לפי הפרט הבא:
 במגרש בו מותרת הקמת 2 יחידות דיור ו 4 יחידות תותר בניית מרתף לכל אחת מייחידות הדיור, שטח המ.מ.ד. לקומת הקרקע בלבד וכלל במניין שטחי שרת.
 חלקת הבנייה תהיה כד שבהלוח העליונות תותר הקמת עלית של עד 35 מ"ר לחי"ד.
 (4) שטח מגרש מנימלי 680 מ"ר.
 (8) שטח השרת כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מכוונות בשטח של עד 60 מ"ר.
 (11) שטח השרת כולל גם מחסן בשטח של עד 60 מ"ר.

העתק ממועדני

12.01.2004

ל

טבלת אזורים, שימושיים, זכויות ומגבלות בניה המשד-מצב מוצע

היסופי בניה מורכבים במגורש (ב- 96)

קרי בניין (מ"י)	מס' הזמנות מרבי	תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקרי + שרות		מטרות שרות		מטרות עיקריות		מס' יחיד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש (ד')	אזור
			מגורי	צדדי	מעל	לפניסה	מתחת	לפניסה				
כמסומן בתשריט	מרתף + 2 קומות + עלית גג	55	114	(11) 26	(1) 10	(4) 78		4	(9) 0.750	80	מגורים א'	
									0.798	85		
									0.743	86		
									0.753	87		
									0.711	96		
									0.727	97		
									0.747	98		
									0.745	99		
									0.742	100		
									0.745	101		
									0.791	102		
									1.002	104		
									0.792	105		
									0.717	106		
									0.720	107		
									0.717	108		
									0.995	109		
									0.731	120		

(1) תותר בניית מרתפים לפי הפרט הבא:
 במגרש בו מותרות 2 יחידות דזור 4 יחידות תותר בניית מרתף לכל אחת מייחידות הדזור, שטח המגמד, לקומת הקרקע בלבד נכלל במניין שטחי שרות.
 (4) חלוקת המניה תהיה כד שבלוחות העלויות תותר הקמת עלית גג בשטח של עד 35 מ"ר לח"ד.
 (8) שטח מגרש מנימלי 680 מ"ר.
 (11) שטח השרות נכלל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.

העתק הייחודי

לשכת ההגדרה והתכנון
 משרד התכנון והבניה

12 01 2004

נתקבל

טבלת אזורים, שימושיים, זכויות ומגבלות בנייה המשך-מצב מוצע

קרי בניין (מ"י)	מס' סלולות מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)						מס' (ת"ד)	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש (ד')	אזור
		תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקרי + שרות	מעל לכניסה המובעת	מתחת לכניסה המובעת	מעל לכניסה המובעת	מתחת לכניסה המובעת				
כמסומן בתשריט	מרתף + סלולות + עליות + גג	55	114	(11) 26	(2) 10	(4) 78	4	0.703 (8)	130	מגורים א'	
								0.820	131		
								0.820	132		
								0.820	133		
								0.819	134		
								0.819	135		
								0.920	136		
								0.727	137		
								0.722	138		
								0.712	139		
								0.704	140		
								0.700	141		
								0.700	142		
								0.700	143		
								0.698	144		
								0.744	145		
								0.700	146		
								0.719	147		
								0.749	148		
								0.733	149		

(1) תותר בניית מרתפים לפי הפרוט הבא:

במגרש בו מותרת הסמת 2 יחידות דיוור ו 4 יחידות תותר בנית מרתף לכל אחת מייחידות הדיוור. שטח המגמד לקומת הסרסע בלבד נכלל במניין שטחי השרות

(4) חלוקת הבניה תהיה כד שבתחת העליונות תותר הסמת עלית גג בשטח של עד 35 מ"ר לחי"ד.

(8) שטח מגרש מייבאלי 680 מ"ר.

(11) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.

העתק ממיידי

לשם הבהרה
 12 01 2004
 ג. ז. ק. מ. ל.

טבלת אזורים, שימושיים, זכויות (מגובלות בנית המשד-מצב מוצע

היקפי בניה מירביים במגרש (ב-96)

ק"מ בנין (מ')	מס' סומות מירבי	תכנית שטח מירבית	סד"כ עיסרת + שרות	מטרות שרות			מטרות עיסריות			מס' יחיד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש (ד')	אזור
				מעל לפניסה המובעת	מתחת לפניסה המובעת	מתחת לפניסה המובעת	מעל לפניסה המובעת	מתחת לפניסה המובעת					
כמסומן בתשריט													
	מרתף + 2 סומות + עלית גג	55	114	(11) 26	(1) 10	(4) 78			4	(8) 0.707	150	מגורים א'	
										0.706	151		
										0.700	152		
										0.700	153		
										0.700	154		
										0.700	155		
										0.700	156		
										0.696	157		
										0.688	158		
										0.671	159		
										0.866	160		
										0.868	161		
										0.877	162		
										0.800	163		
										0.766	164		
										0.771	165		
										0.805	166		
										0.805	167		
										0.805	168		

(1) תותר בניית מרתפים לפי הפרוט הבא:

במגרש בו מותרת הקמת 2 יחידות דיור ו 4 יחידות תותר בנית מרתף לכל אחת מיחידות הדיור, שטח המגביל לקומות הקודמע בלבד נכלל במניין שטחי השרות

(4) חלוקת הבניה תהיה כל שבדירות העליונות תותר הקמת עלית גג בשטח של עד 35 מ"ר ליחיד.

(8) שטח מגרש מנימלי 680 מ"ר.

(11) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חנוות מקורחת בשטח של עד 60 מ"ר.

העתק מיידי

לכבוד מר...
 12.01.2004
 נתקבל

טבלת אזורים, שימושיים, זכויות ומגבלות בנייה המשד-מצב מוצע - מתקן

היקפי בנייה מוגבלים במגרש ב- 96

קו בניין (מ"י)	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקרי + שרת	מטרות שרות		מטרות עיקריות		מס' יח"ד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש (ד')	אזור
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
כמסומן בתשריט		55	114	(11) 26	(1) 10	(4) 78	4	(8) 0.805 0.771 0.766 0.800	169 170 171 172	מגורים א'	
כמסומן בתשריט	מרתף + 3 קומות + עלית + גג	55	10 + 119	(12) 35	(5) (1) 5	10 + 79 (4)	4	(9) 0.704 0.704 0.704 0.703 0.716 0.730 0.700 0.711 0.711 0.711 0.712 0.713 0.726 0.700	1 2 3 4 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21	מגורים א' עם חזית מסחרית	

- (1) תותר בניית מרתפים לפי הפרוט הבא:
- במגרש בו מותרת הקמת 2 יחידות דיור ו 4 יחידות תותר בניית מרתף לכל אחת מהיחידות הדיור, שטח המגמד לקומות הקרקע בלבד נכלל במניין שטחי השרת.
- (4) חלוקת הבניה תהיה כד שביחידות העליונות תותר הקמת עלית גג בשטח של עד 35 מ"ר ליחיד.
- (5) תותר בניית מרתף מרתף עלית גג בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.
- (8) שטח מגרש מנימל 680 מ"ר.
- (9) שטח מגרש מנימל 690 מ"ר.
- (11) שטח השרת כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.
- (12) שטח השרת כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.

משרד הפנים - מחוז הדרום
תיקון טעות שופר
דף מס' 57 מתוקן בהתאם
להחלטת ועדה מיום 12.8.06

מזכירת הועצה

טבלת אזורים, שימושיים, זכויות ומגבלות בנייה המשך-מצב מוצע

היקפי בנייה מורחבים במגרש ב- 96

מבוא

אזור	מס' מגרש (ד')	שטח מגרש (ד')	מס' יחיד	מטרות עיקריות			מטרות שירות			סה"כ עיקרית + שרות	תכנית שטח מרבית	מס' קומות מרבית	קודם צדדי אזורי
				מגורים א'	מסחר	מגורים ב'	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים א'				
מגורים א'	169	0.805 (9)	4	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים א'	114	55	כמסומן בתשריט		
	170	0.771											
	171	0.766											
	172	0.800											
מגורים א' עם חיות מסחריות	1	0.704 (9)	4	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים א'	119 + 10 מסחר	55	מרתף + 3 קומות + עלית גג	כמסומן בתשריט	
	2	0.704											
	3	0.704											
	4	0.703											
מגורים א'	12	0.716											
	13	0.730											
	14	0.700											
	15	0.711											
	16	0.711											
	17	0.711											
	28	0.707											
	29	0.800											
20	0.726												
21	0.700												

(1) תותר בניית מתקנים לפני הפרוט הבא:

- (2) במגרש בו מתרחת הקמות 2 ותיחדת דזור 4 ו יחיד תותר בניית מרתף לכל אחת מהיחידות הדזור, שטח המגומד לקומות הסרקע בלבד נכלל במניין שטחי השרות.
- (3) חלקות הבנות תהיה כד שבידורות העליונות תותר הקמת עלית גג בשטח של עד 35 מ"ר ליחיד.
- (4) תותר בניית מרתף לדירות קרקע למבנה האחורי שבמגרש.
- (5) שטח מגרש מגוימל 680 מ"ר.
- (6) שטח מגרש מגוימל 690 מ"ר.
- (7) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.
- (8) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.
- (9) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.
- (10) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.
- (11) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.
- (12) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.

העתק ממוחשב

לשירותי תכנון וביצוע
מחלקת תכנון וביצוע
12 01 2004
מס' 12

טבלת אזורים, שימושיים, זכויות ומגבלות בנייה המשך-מצב מוצע

מס' בניין (מ"י)	מס' סומות מירב	תכנית שטח מירבית	סד"כ עסקי - שורת	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-%)				מס' יחיד	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש (ד')	מגורם א' עם חזית מסחרית
				מסורת שורת		מסורת עסקיות					
				מעל לכניסה	תסופנת	מעל לכניסה	תסופנת				
מסומן בתשריט	מרתף + 3 קומות + עלילת נג	55	10 + 119 מסחר	30	5 (1) (5)	10 + 79 מסחר (4)	4	0.700 (9)	22	מגורם א' עם חזית מסחרית	
								0.700	23		
								0.700	24		
								0.700	25		
								0.700	26		
								0.702	27	✓	
								0.705	81		
								0.795	82		
								0.749	83		
								0.765	84	✓	
								0.800	103		
								0.800	110		
								0.779	112		
								0.800	113		
								0.800	114		
								0.800	115		
								0.800	116		

(1) תותר בניית מרתפים לפני הפירט הבא:

- (2) במגרש בו מותרת הקמת 2 יחידות דירה 4 ו 4 יחידות תותר הקמת עלית נג בשטח של עד 35 מ"ר לח"ד.
- (4) חלוקת הנפיה תהיה כך שבדירות העליונות תותר הקמת עלית נג בשטח של עד 60 מ"ר לח"ד.
- (5) תותר בניית מרתף לדירות הקרקע למפנה האזורי שבמגרש.
- (9) שטח מגרש מנומלי 690 מ"ר.
- (12) שטח השורות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.

העתק משרדי

12 01 2004
 תוקם ל

טבלת אזוריים, שימושיים, זכויות ומגבלות בניית המשד-מצב מוצע

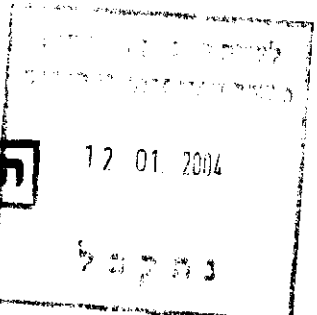
היסופי בניה מיידיים במגרש (ב-96)

קו בניין (מ')	מס' סומות מורבי	תכנית שטח מירבית	סה"כ עיבוד + שרות	מטרת שרות		מטרת עיבוד		מס' (ח"ד)	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש (ד')	אזור
				מטרה שרות	מטרה עיבוד	מטרה שרות	מטרה עיבוד				
כמסומן בתשריט	3 קומות + עלית נג	55	10 + 119 מסחר	(ב2) 35	(5) (1) 5	10 + 79 מסחר (4)	4	0.800 (9)	117	מגורים א'	
				7	7	25	25	1.200	901	מבנה	
				7	7	25	25	1.200	902	מבנה	
				6	6	30	30	1.827	903	מבנה	
				10	10	40	40	1.202	904	מבנה	
				10	10	40	40	1.200	905	מבנה	
				5	5	40	40	13.685	906	מבנה	
				6	6	30	30	1.565	907	מבנה	
				6	6	20	20	1.375	908	מבנה	
				7	7	25	25	1.262	909	מבנה	
3	3	40	40	17.966	911	מבנה					
כמסומן בתשריט	(2) 2	40	40	(3) 10	30	3.116	910	מסחר			

- (1) תותר בניית מרתפים לפי הפרט הבא:
- במגרש ב' מותרת הקמת 2 יחידות דלור ו 4 יחידות תותר בניית מרתף לכל אחת מיוחדות הדור, שטח המימ.ד לקומת המרתף בלבד נכלל במניין שטחי השרות
 - (2) תותר בניית גלריה בקומת הקרקע גובה הקומה יהיה 6.0 מ.
 - (3) שטח הגלריה יפנה במניין שטחי השרות.
 - (5) תותר בניית מרתף לדלרות הקרקע למבנה האזורי שבמגרש.
 - (6) תותר בניית צריח עד לגובה של 15.0 מ'.
 - (9) שטח מגרש מנימל 690 מ"ר.
 - (12) שטח השרות כולל גם מחסן בשטח של עד 50 מ"ר וארבע חניות מקורות בשטח של עד 60 מ"ר.

העתק מיידי

12 01 2004
נתקבל



8. חוראות בניה ובינוי:

8.1 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

א. מחסן:

א. תותר בניית מחסן בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש בקו בניין צדדי ואחורי של 0.0 מ' או 3.0 מ'. פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או ציבור בהם מרווח יהיה 3.5 מ'. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהתר הבנייה.

ב. סככות רכב:

1. תותר הקמת סככת רכב לכל חניה.
לפי התנאים כדלקמן: סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם המגרש השכן הכל לפי תכנית חניה ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאשור מהנדס הרשות המקומית.

2. קווי בניין לסככות רכב:

- קדמי : 0.0
- צדדי : 0.0

ג. מרתפים:

1. לכל יח"ד תותר בניית מרתף. (להוציא מבנים קדמים במגרשים המיועדים לבניה עם חזית מסחרית)
2. המרתף לא יבלוט מקונטור המבנה.

ד. מצללות:

א. תותר הקמת מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובכפוף להן.
ב. מצללות על גגות, מרפסות, חצרות פרטיות ועל כל שטח פתוח בבניין תהיינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר של כל בניין.
ג. במצללות לקירוי חניונים יותר קו בניין 0.
ד. יאושרו מצללות העשויות מחומרים קשיחים בלבד כגון בטון, אבן, ברזל, בתאום באשור מהנדס הרשות המקומית.

ה. צורתו ומראהו של הבניין:

א. יותר שימוש באבן נסורה מעובדת בעבודים שונים, משולבת בטיח.
ב. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנה.
ג. הנחיות בינוי ועיצוב עבור בנייני ציבור יקבעו ע"י הועדה המקומית ועל דעת מהנדס הרשות המקומית.

8.2 אזור מגורים א':

א. כל חוראות סעיף 8.1 ס.ק א' עד ה' כולל הלוח על יעוד זה.
ב. במגרשים שגודלם קטן מ-700 מ"ר תותר בנית 2 יח"ד, במגרשים שגודלם 700 מ"ר ויותר תותר בניית 4 יח"ד בשני מכני מגורים כ"א במחצית שטח המגרש, באחת משתי האפשרויות הבאות:
1) על קו מחצית המגרש במקרה זה הקיר המשותף יהיה אטום.
2) במרחק 2.5 מטר מקו מחצית המגרש במקרה זה המרחק הכולל בין המכנים

8.3 מגורים א' עם חזית מסחרית:

בנוסף להנחיות בסעיף 8.1 ו 8.2 זה דלעיל יש להקפיד על הפרדה פיזית בין שטח המסחר לשטח המגורים בעיקר לעניין מערכת המים והביוב.

8.4 שטח לבנייני ציבור ושטח למסחר:

א. חוראות סעיפים 8.1 ס.ק א' עד ה' כולל המפורטות לעיל חלות ותקפות גם על יעודים אלו
ב. חומרי הגמר לכל מבני הציבור והמסחר יהיו אבן נסורה בעיבודים שונים.

12.01.2004

-14-

נהקבל

9. הנחיות כלליות למערכות תשתית:
9.1 כללי:

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור הקרקע, סלילה הדרכים הנחת קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, טלוויזיה, תאורה סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, כל פגיעה בהם תותקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשות המוסמכת.
- ג. **תשתיות חשמל:**

הוראות בינוי ופיתוח:

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.

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

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

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 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 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, קוי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ד. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל כמתחים עליון ועל תחית עילית. רשת החשמל כמתחים גבהה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנס' פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך

הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות זמקום תחנות הטרינס' הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום. היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרינס' 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 הטרינס' הפנימיות.

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

ה. תקשורת וטלוויזיה בכבלים:

1. השכונה תחובר לרשת הטלפונים לרשת הטלוויזיה הכבלים באמצעות כבל תת-קרקעי הכל בתאום ובאישור חברת בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים ובהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית.
2. תותר הקמת אנטנה ו/או צלחת קליטה אחת לכל בית מגורים.

ו. פסולת בניה באתר:

1. לא יתבצעו שפיכת עפר לערוצי הזרימה הטבעיים ולא ייערמו עודפי עפר.
2. פסולת בניין תועבר לאתר סילוק פסולת מאושר.
3. שטחים שנחסרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטפולו על מנת לשמר חזות.

10. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם להוראות תכנית זו.
 - ב. היתרי בניה לשכונת מגורים ינתנו לאחר התחלת העבודות לבניית המתקן האזורי לטהור שפכים וכן אתר לסילוק פסולת יבשה, והעברת הודעה על כך מאת המינהלה לקידום הבדואים בנגב לוועדה המקומית, למשרד לאיכות הסביבה ולמשרד הבריאות.
 - ג. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניין לאתר מסודר.
 - ד. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תוכנית בינוי לביצוע הכוללת הוראות לעיצוב החזית המסחרית וכן הוראות בדבר הפרדה פיזית בין שטח המסחרי לבין שטח המגורים בעיקר לעניין מערכות המים והביוב.
 - ה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון הינו אישור תוכניות תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשויות התמרור ותנאי לטופס 4 הינו ביצוע התוכניות המאושרות.
- ו. היתרי בניה למגרש ינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה על אותו מגרש.
 - ז. לא יוצא כל היתר בניה לביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית בטרם פרסומו של מכרז להקמת המתקן האזורי לטיהור שפכים, מאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

11. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

13. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

העתק מ"רדי

לשכת הרישום והרשאה
מנהל מקרקעי ישראל
12.01.2004
נתקבל

14. אישורים

חתימת יוזם התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל
חמונהלה לקידום ההאזים בנגב

11/104

בין לוח התכנון עקרונות לתכנית בתנאי שיווי משקל ומחויבות
שטח הפיתוח התכנוני והשטח המיועד.
התכנון והפיתוח יבוצעו בהתאם לתכנון המפורט בתוכנית.
לצד התכנון או לכל סעיף אחר, יבוצעו הפיתוח והפיתוח לפי
התקנות השטח והתכנון יבוצעו בהתאם לתכנון המפורט בתוכנית.
זו כמות המסוקים והתכנון של בעל זכות בשטח המיועד והוא של
רשות מוסמכת לפי כל חוקי ועל פי כל חוק.
למען השם הפק מיטרה בזמן, כי אם נעשה או נעשה על ידו
התכנון והפיתוח בהתאם לתכנון המפורט בתוכנית, אין בחתימתו על התכנית
הפחה או חזרה בקנינם התכנון המפורט בתנאי שיווי משקל ומחויבות
לכסול בגלל חתימתו על ידו מי שחייב באחריות על פני חתימת
על שטח השטח, ואז על כל זכות אחרת המפורט בתוכנית.
התכנון המפורט עפ"י כל חוקי שטח המפורט בתוכנית.
התקנות ממשל התכנון.

חתימת בעל הקרקע :

1/104

מנהל מקרקעי ישראל
מחלקת קידום ההאזים

ארמון אדריכלים
ומיתר
רח' יהודה הנחיה 1520

חתימת עורך התכנית : ארמון אדריכלים ומיתר
טל' 08-6287668-9 פקס 08-6287667
רחוב יהודה הנחיה 1520 באר-שבע
מס' רשיון 35179 אלי ארמון אדריכל

31.12.03