

לשכת החכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 23.06.2005  
 נתקבל

22-06-2005  
 רהט

**העתק משרדי**

מבוא לתכנית מתאר מס' 1023/02/17

בתחום מרחב תכנון רהט קיימת מצוקת שטחים לבניה לצרכי מגורים ובנייני ציבור. יתרה מזאת תכנית מתאר רהט ומספר לא מבוסס של תכניות מפורסות ייעוד בתחומן שטחים לבנייני ציבור אך לא קבעו עבורם זכויות, הנחיות ומגבלות בניה - ריק תכנוני אשר מעכב הקצאת שטחים וניצולם לחוות הציבור.  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה רהט מגישה תכנית מתאר אשר מטרתה תוספת זכויות בניה גורפת למסורות עיקריות לכל מגרשי המגורים בתחומה וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה לשטחים לבנייני ציבור.  
 זכויות בניה גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר נקבעו בתכניות בתוקף קודם לאישור תכנית זו תשמרנה כפי שהן.

בברכה,

אדר' צבי דודיקמן  
 8946 רשות מס' 84161  
 אדר' צבי דודיקמן

משרד הפנים מחוז הדרום  
 ת"ק תל אביב  
 22/6/05  
 סגן מנהל מחוז

הודעה על אישור הכניסה  
 כורסמה בילקוט לברסלובה מס' 5730  
 מיום 31/6/05

לשכת התכנון המרחבית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

22-06-2005  
13.06.2005

נתקב

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מתאר מס' 15/223/02/17

שינוי לתכניות מתאר מס' 2/223/02/17, 3/223/02/17, 4/223/02/17, 5/223/02/17, 6/223/02/17, 7/223/02/17, 8/223/02/17, 9/223/02/17, 10/223/02/17, 11/223/02/17  
ולתכניות מפורטות מס' 389/03/17, 358/03/17, 257/03/17, 258/03/17, 263/03/17, 300/03/17, 353/03/17, 355/03/17, 356/03/17, 167/במ/17, 179/במ/17, 166/במ/17, 350/03/17, 345/03/17, 344/03/17, 1/259/03/17, 243/03/17, 1/245/03/17, 1/261/03/17, 251/03/17, 380/03/17, 262/03/17, 354/03/17, 196/03/17, 189/03/17, 377/03/17, 252/03/17, 246/03/17, 260/03/17, 347/03/17, 375/03/17, על שינויהן  
ולתכנית מס' 17 / מק / 2155

העתק מאוחד

הוראות התכנית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: רהט.

תאריך: אוקטובר 2004.

21-06-2005

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 15/223/02/17, תכנית מתאר מס' 8/223/02/17, 7/223/02/17, 6/223/02/17, 5/223/02/17, 3/223/02/17, 2/223/02/17, שינוי לתכניות מתאר מס' 11/223/02/17, 10/223/02/17, 9/223/02/17 ולתכניות מפורטות מס' 300/03/17, 263/03/17, 258/03/17, 257/03/17, 358/03/17, 389/03/17, 353/03/17, 179 במ' / 17, 167 במ' / 17, 356/03/17, 355/03/17, 1/259/03/17, 344/03/17, 345/03/17, 350/03/17, 166 במ' / 17, 380/03/17, 251/03/17, 1/261/03/17, 1/245/03/17, 243/03/17, 252/03/17, 377/03/17, 189/03/17, 196/03/17, 262/03/17, 354/03/17, 375/03/17, 347/03/17, 260/03/17, 246/03/17 על שינוייהן ולתכנית מס' 17 / מק / 2155.

2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 17 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:5000 (להלן "התשריט").

3. שטח התכנית : 7614.78 דונם.

4. גושים : 100418, 100420, 100423, 100425, 100426, 100452, 100487, 100231/12, 100225/1, 100231/10, 100231/3, 1100231/11, 100225, 100231/1, 100231, 100231/8, 100226, 100488, 100489, 100623, 400101, 400102

5. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161) טלפקס: 02-6289247.

8. יחס לתכניות אחרות : התכנית כפופה לתכניות מתאר מס' 8/223/02/17, 7/223/02/17, 6/223/02/17, 5/223/02/17, 2/223/02/17, 11/223/02/17, 10/223/02/17, 9/223/02/17 ולתכניות מפורטות מס' 356/03/17, 355/03/17, 300/03/17, 263/03/17, 258/03/17, 257/03/17, 358/03/17, 389/03/17, 1/259/03/17, 344/03/17, 345/03/17, 350/03/17, 166 במ' / 17, 353/03/17, 179 במ' / 17, 167 במ' / 17, 196/03/17, 262/03/17, 380/03/17, 354/03/17, 251/03/17, 1/261/03/17, 1/245/03/17, 243/03/17, 375/03/17, 347/03/17, 260/03/17, 246/03/17, 252/03/17, 377/03/17, 189/03/17 על שינוייהן למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.

9. מטרת התכנית : הגדלת זכויות בנייה גורפת לאזור מגורים וקביעת זכויות והנחיות בניה לשטח לבנייה ציבור.

10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה:

11.1 אזור מגורים - מצב קיים

11.1.1

תכנית מתאר מס' 2/223/02/17:

אחוזי בניה: עד 40% כיסוי קרקע עד 30%.

11.1.2

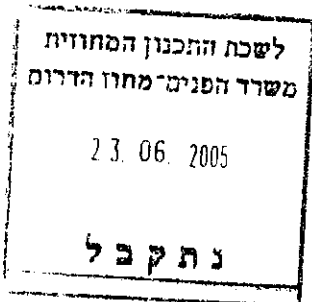
תכנית מס' 389/03/17 (שכ' 2):

זכויות בניה לאזור מגורים א'

סך הכל שטח הבניה לא יעלה על 40% (מתוך זה 80% שטחים עיקריים ו-20% שטחי שרות) וכיסוי שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש. מבנה העזר לא יתפוס יותר מ-5% משטח המגרש.

מגורים עם חזית מסחרית:

מגרשים הגובלים עם דרכים 1, 7, 9 יהיו מגרשים עם חזית מסחרית (למגורים אלה אין סימון בתשריט) במגרשים אלה תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר בחנות אחת כולל מחסן צמוד ומעל לשטח המסחרי הנ"ל תבנה יח"ד. תכולת הבניה למגרש מגורים עם חזית מסחרית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת 70 מ"ר למסחר.



תכניות מס' 257/03/17 (שכ' 4), 258/03/17 (שכ' 5), 355/03/17 (שכ' 9), 356/03/17 (שכ' 10),  
 353/03/17 (שכ' 13), 344/03/17 (שכ' 17-18), 1/259/03/17 (שכ' 19), 1/243/03/17 (שכ' 20), 243/03/17 (שכ' 20),  
 1/245/03/17 (שכ' 21), 246/03/17 (שכ' 34), מס' 263/03/17 (שכ' 7), 262/03/17 (שכ' 28), 189/03/17 (שכ' 30-31),  
 3/189/03/17 (שכ' 31), 350/03/17 (שכ' 15), 1/261/03/17 (שכ' 22), 252/03/17 (שכ' 33)  
 לרבות תכניות הסבה שאושרו ע"י הועדה המקומית בועדת מליאה מס' 6 מיום 28.06.2000.

תכניות מס' 345/03/17 (שכ' 17), 196/03/17 (שכ' 29), לרבות תכניות הסבה שאושרו ע"י הועדה המקומית  
 בועדת משנה מס' 23 מיום 18.02.01

**העתק מירדני**

22-08-2005

לשכת התכנון והמחוזות  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 23.06.2005  
**נתקבל**

תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר/ואו-ב-%)					אזור
	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	
47%	+ 55% 126 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף)	40%	---	מגורים
		* הערה 3	* הערה 2	* הערה 1		
57%	+ 65% 126 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף)	מגורים - 40% + מסחר - 10%	---	מגורים עם חזית מסחרית
		* הערה 3	* הערה 2	* הערה 1		

**הערות:**

\* הערה 1 לתכניות מס' 257/03/17, 258/03/17, 355/03/17, 356/03/17, 353/03/17, 344/03/17, 1/259/03/17,  
 1/243/03/17, 243/03/17, 1/245/03/17, 246/03/17  
 במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר תוגבל הבנייה למטרות עיקריות למגורים ל- 450 מ"ר בלבד.

\* הערה 1 לתכניות מס' 263/03/17, 262/03/17, 196/03/17, 189/03/17, 3/189/03/17, 350/03/17, 345/03/17,  
 1/261/03/17, 252/03/17  
 במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר תוגבל הבנייה למטרות עיקריות למגורים ל- 450 מ"ר בלבד.

\* הערה 2: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף ישמש  
 לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וזיוב.

\* הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:  
 (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש.  
 (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש ( = 2 חניות).  
 (ג) ממ"ד / ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.  
 (ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש.

\* הערה 9: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.

\* הערה 11: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג + 10% למסחר.

תכניות מס' 345/03/17 (שכ' 17), 251/03/17 (שכ' 24), 354/03/17 (שכ' 26-27), 196/03/17 (שכ' 29),  
 לרבות תכניות הסבה שאושרו ע"י בוועדת משנה מס' 23 מיום 18.02.01.  
 תכנית מס' 358/03/17 (שכ' 3 לרבות תכנית הסבה שאושרה ע"י הוועדה המקומית בוועדת מליאה מס' 6 מיום 28.06.2000

לשכת התכנון המרחבית  
 משרד הפנים מחוז הירושלים  
 23.06.2005  
**נתקבל**

22-06-2005

תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)					אזור
	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	
47%	+ 55% 126 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף)	40%	---	מגורים
		*הערה 3	*הערה 2	*הערה 1		*הערה 11
*הערה 12						
57%	+ 55% 201 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף)	מגורים - 40% + מסחר - 75 מ"ר	---	מגורים עם חזית מסחרית
		*הערה 3	*הערה 2	*הערה 1		*הערה 11

**הערות:**

- \*הערה 1 לתכניות מס' 251/03/17, 354/03/17: במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר תוגבל הבנייה למטרות עיקריות למגורים  
 ל- 450 מ"ר בלבד.
- \*הערה 1 לתכנית מס' 358/03/17: במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר תוגבל הבנייה למטרות עיקריות למגורים  
 ל- 450 מ"ר בלבד.
- \*הערה 2: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף ישמש  
 לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- \*הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:  
 (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש.  
 (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש ( = 2 חניות).  
 (ג) ממ"ד / ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.  
 (ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש.
- \*הערה 12: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.
- \*הערה 14: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג + 75 מ"ר למסחר.

**תכנית מס' 1/257/03/17 (שכ' 4):**

אחוזי הבניה למגורים לא יעלו על ס"ה 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר). פרישת שטח הבניה למגורים לא יותר מ- 30% משטח המגרש.  
 למרות האמור לעיל במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר לא תותר בניה של יותר מ- 450 מ"ר. באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות  
 קומה מפולשת, מרפסות בלתי מקורות ומרפסות גג לא תחשבנה באחוזי הבניה.  
 מבנה העזר לא יתפוס יותר מ- 5% משטח המגרש.  
 במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה תותר בניית מבנה עזר ביותר מ- 5% משטח המגרש.

**העתק משרדי**

11.1.6 תכנית מס' 2/257/03/17 (שכ' 4):

**אזור מגורים א'**  
סך הכל שטח הבניה לא יהיה גדול מ- 40% וכסוי שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש.  
גודל מבני העזר לא יעלה על 5% משטח המגרש.

**מגורים א' עם חזית מסחרית**

המגרשים הגובלים מצד מזרחי עם דרך מס' 50 יהיו מגרשים למגורים עם חזית מסחרית (למגרשים אלה אין סימון מיוחד בתשריט).  
במגרשים אלה תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר ובו חנות כולל מחסן צמוד, ומעל השטח המסחרי הנ"ל תבנה יחידות הדיור. תכולת הבניה למגרש למגורים עם חזית מסחרית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת עד 70 מ"ר למסחר. פרט לזה יחולו אותם הוראות הבניה החלות על אזור מגורים.

אזור	מספר המגרש	% בניה מקסימלי לקומה	% בניה מקסימלי של כל הקומות
מגורים א'	147	30%	40%
	148		
	149		
מגורים א' עם אפשרות לחזית מסחרית	150	30%	40% בתוספת 70 מ"ר עבור המסחר
	151		

22-06-2005

11.1.7

תכנית מס' 17 / במ / 167 (שכ' 11):

**זכויות בניה לאזור מגורים א'**

אחוזי הבניה למגורים של שימושים עיקריים לא יעלו על 40% משטח המגרש ולא יותר מ- 600 מ"ר. תכנית הקרקע למגורים של שימושים עיקריים לא יעלה על 30% משטח במגרש.

**מבני עזר (חלקי שרות):**

שטח מבנה העזר לא יעלה על 3% משטח המגרש.

**מרתף (חלקי שרות):**

סך שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

לישכת התכנון והמחוזיות  
משרד הפנים מחוז הדרום  
23.06.2005  
**נ ח ק ב ל**

יעוד	מס' מגרש	זכויות בניה	
		שימושים עיקריים	חלקי שרות*
מגורים א'	1-127	40%	15%

\* חלקי שרות כוללים, בין היתר, מרתף, מבני עזר וחניה מקורה.

11.1.8

תכנית מס' 17 / במ / 179 (שכ' 12):

אזור	מגרש מס'	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר) במגרש				תכנית שטח מירבית
		מטרות עקרויות		מטרות שרות		
		מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	
מגורים א'	9-23	0	40	18	23	35
	37-39					
	47-63					
חזית מסחרית ***	40,46	0	40	18	23	35
	64					
	1-8	0	50	18	23	
	24-36					
	41-45					

הערות:

- 2. \* 60 מ"ר קומת עמודים ו- 40 מ"ר חניה מקורה, 40 מ"ר לסככת רכב חקלאי (שטח מירבי כלול בשטחי שרות).
- 6. עלית הגג כלולה בשטחים המיועדים למטרות עיקריות.
- 2. \*\* 30 מ"ר קומת עמודים ו- 20 מ"ר חניה מקורה, 20 מ"ר לסככת רכב חקלאי (שטח מירבי כלול בשטחי שרות).
- 5. עלית הגג כלולה בשטחים המיועדים למטרות עיקריות.
- 2. \*\*\* 60 מ"ר קומת עמודים ו- 40 מ"ר חניה מקורה, 40 מ"ר לסככת רכב חקלאי (שטח מירבי כלול בשטחי שרות).
- 7. עלית הגג כלולה בשטחים המיועדים למטרות עיקריות.

11.1.9

תכנית מס' 17 / בח / 166 (שכ' 14):

אזור	מגורים א'
מספר המגרש	1-167 170-178
% בניה	30
מקס' לשטח עיקרי	40
% בנייה מקסימלי לשטח שרות	12% + 50 מ"ר במגרש עד 800 מ"ר
סה"כ % בנייה מקסימלי	12% + 100 מ"ר במגרש מעל 800 מ"ר
הערות	52% + 50 מ"ר במגרש עד 800 מ"ר 52% + 100 מ"ר במגרש מעל 800 מ"ר
	חזית מסחרית לפי סעיף מס' 3

סעיף 3.

כדי לאפשר מסחר קמעונאי לצרכי יום יום, תותר בניית קומת קרקע מסחרית (חלקית), כששטח עיקרי (חנות) + שטח מישני (מחסן) לא יעלה על 70 מ"ר. מעל השטח המסחרי תיבנה יחה"ד.

11.1.10

תכנית מס' 7/223/02/17 (שכ' 17):

תכנית מירבית	אחוזי בניה				מגרש מס'	אזור
	סה"	שטחי שרות		שטח עיקרי קומה		
		תת קרקעי	על קרקעי			
35%	70%	10%	20%	40%	14* 86-95 242-258	מגורים א'

11.1.11

תכנית מס' 6/223/02/17 (שכ' 18):

סך הכל שטח הבניה לא יעלה על 55% (45% שטחים עיקריים ו- 10% שטחי שרות). ותכנית שטח הבניה לא יעלה על 33% משטח המגרש. שטח בניית מבני העזר יכלל בחישוב שטחי השרות.

11.1.12

תכנית מס' 2/344/03/17 (שכ' 18):

אזור	מספר המגרש	% בניה מקסימלי לקומה	מספר מקסימלי של הקומות	% בניה מקסימלי של כל הקומות
מגורים א'	318	30%	2	40%
	319	30%	2	40%

העתק מ...  
22-00-2005לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום

23.06.2005

נתקבל

11.1.13  
תכנית מס' 8/223/02/17 (שכ' 18):

אזור	מגרש 'מס'	אחוזי בניה				
		שטחי שרות		שטח עיקרי על קרקעי		
		תת קרקעי	על קרקעי	ס"ה	קומה	
מגורים 'א'	145-153 312-314 327-323	55%	10%	5%	40%	30%

העתק משרדי

11.1.14  
תכנית מס' 2/243/03/17 (שכ' 20):

היעוד	מס' מגרש	זכויות בניה			
		תכנית מירבית 'מ"ר %	למטרות עיקריות		מקום
			למטרות שרות 'מ"ר %	למטרות עיקריות 'מ"ר %	
מגורים 'א'	52-55	40%	10%	40%	מעל לקרקע
		5%	5%	----	מתחת לקרקע
		55%			

11.1.15  
תכנית מס' 1/354/03/17 (שכ' 26-27):

יעוד האזור	אחוזי בניה	
	ק. קרקע כיסוי קרקע	ס"ה מירבי
מגורים 'א'	30%	40%

11.1.16  
תכנית מס' 2/354/03/17 (שכ' 26-27):

איזור 'מס'	מס' מגרש	היקפי בניה מירביים			
		למטרות עיקריות	למטרות שרות	ס"ה	תכנית מירבית
מגורים 'א'	75-17	45%	10%	55%	33%
					10%**

\*\* למטרות שירות

11.1.17  
תכנית מס' 3/354/03/17 (שכ' 26-27):

אזור	מס' מגרש	שטח עיקרי		שטח שירות		
		ק. קרקע	ס"ה	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	ס"ה
אזור מגורים 'א'	1, 54, 57, 58 80, 81 86-120 174-191	30%	40%	10%	5%	15%
						55%

לשכת התכנון המרחבית  
משרד הפנים-מחוז הדרום

23.06.2005

נתקבל



11.1.18  
תכנית מס' 2/262/03/17 (שכ' 28):

מגרש 'מס'	% בניה שטח עיקרי		סה"כ % בניה בקומת קרקע
	לקומה אחת	לשתי קומות	
17	28%	40%	33%
			5%

11.1.19  
תכנית מס' 1/196/03/17 (שכ' 29):

אזור	מספר המגרש	% בניה מקסימלי לשטח עיקרי		% בניה מקסימלי
		לקומה אחת	לשתי קומות	
מגורים עם חזית מסחרית	1	40%	40%	65%
מגורים א'	201-232	30%	40%	52%
				+ 12%

אזור מגורים עם חזית מסחרית

שטח שרות מותר

15% כולל מחסנים עבור מסחר, מרתף, מקלט (חדר מוגן), מחסנים עבור מגורים, חניה מקורה.

11.1.20  
תכנית מס' 9/223/02/17 (שכ' 29):

תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים (%) במגרש				מגרש 'מס'	אזור	
	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
35	65	20	5	40	0	מגורים 'א' *	
35	65	20	5	40	0	162 **	

הערות:

- \* 2. 60 מ"ר קומת עמודים ו- 40 מ"ר חניה מקורה, 40 מ"ר לסכנת רכב חקלאי (שטח מירבי כלול בשטחי שרות).
6. עלית הגג כלול בשטחים המיועדים למטרות שרות.
7. מרתף כלול בשטחים המיועדים למטרות שרות.
- \*\* 2. 30 מ"ר קומת עמודים ו- 20 מ"ר חניה מקורה, 20 מ"ר לסכנת רכב חקלאי (שטח מירבי כלול בשטחי שרות).
5. עלית הגג כלול בשטחים המיועדים למטרות שרות.
6. מרתף כלול בשטחים המיועדים למטרות שרות.

11.1.21  
תכנית מס' 5/223/02/17 (שכ' 33):

אזור	מספר המגרש	אחוז הבניה המירבית	
		אחוז בניה עיקרית	אחוז שירות
מגורים א'	68-118	ב- 2 קומות 40%	7%
		50%	57%

הערות לטבלת מצב קיים:

סעיף 2.1 : במגרשים מדרוניים תותר קומת מרתף מתחת לקומת קרקע שאינה מכסה יותר מ- 2/3 משטח הבנין.

העתק משרדי

22-00-1000

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום

23.06.2005

נתקבל

## העתק מיוחד

11.1.22

### תכנית מס' 1/246/03/17 (שכ' 34):

אחוזי הבניה למגורים לא יעלו על ס"ה 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר). פרישת שטח הבניה למגורים לא יותר מ- 30% משטח המגרש. למרות האמור לעיל המגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר לא תותר בניה של יותר מ- 450 מ"ר. באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומה מפולשת. מרפסות בלתי מקורות ומרפסות גג לא תחשבנה באחוזי הבניה. מבנה העזר לא יתפוס יותר מ- 5% משטח המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור הועדה תותר בניית מבנה עזר ביותר מ- 5% משטח המגרש.

11.1.23

### תכנית מס' 2/246/03/17 (שכ' 34):

אחוזי הבניה למגורים לא יעלו על ס"ה 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר). במבנים בעלי חזית מסחרית לא יעלו אחוזי הבניה על 50%. פרישת שטח הבניה למגורים לא יותר מ- 30% משטח המגרש. למרות האמור לעיל המגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר לא תותר בניה של יותר מ- 450 מ"ר. באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומה מפולשת. מרפסות בלתי מקורות ומרפסות גג לא תחשבנה באחוזי הבניה. מבנה העזר לא יתפוס יותר מ- 5% משטח המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור הועדה תותר בניית מבנה עזר ביותר מ- 5% משטח המגרש.

11.1.24

### תכנית מס' 300/03/17 (שכ' 8) לרבות תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בועדת מליאה מס' 6 מיום 28.06.2000

תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)				מספר מגרש	אזור	
	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
46%	+ 55% 126 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף)	40%		מגורים	
9הערה*		3 הערה*	2 הערה*	1 הערה*			
51%	+ 65% 126 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף)	מגורים - 40% + מסחר - 10%	80 81	מגורים עם חזית מסחרית	
11הערה*		3 הערה*	2הערה*	1 הערה*			

#### הערות:

- \* הערה 1 : במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר תוגבל הבנייה למטרות עיקריות למגורים ל- 450 מ"ר בלבד.  
 \* הערה 2: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.  
 \* הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:  
 (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש.  
 (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (= 2 חניות).  
 (ג) ממ"ד / ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.  
 (ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש.  
 \* הערה 9: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.  
 \* הערה 11: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג + 10% למסחר.

לשכת התכנון המחוזית  
מקדח הפנים מחוז הדרום

23.06.2005

נתקבל

21.06.2005

תכנית מס' 2/261/03/17 (שכ' 22) לרבות תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בוועדת משנה מס' 28 מיום 03.03.02

תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)					אזור
	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	
47%	+ 45% 126 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	---	---	40%	אזור מגורים א'
9* הערה		1* הערה				
56%	+ 45% 196 מ"ר	+ 5% 196 מ"ר	---	---	מגורים - 40% + מסחר - 70 מ"ר	מגורים עם חזית מסחרית
10* הערה		1* הערה				

**העתק משרדי**

22-00-000

**הערות:**

\* הערה 1: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:

- (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש.
- (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (= 2 חניות).
- (ג) ממ"ד / ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.
- (ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש.

\* הערה 9: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.

\* הערה 10: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג + 70 מ"ר למסחר.

תכנית מס' 380/03/17 (שכ' 25) לרבות תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בוועדת מליאה מס' 6 מיום 28.06.2000

תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)					אזור
	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	
47%	+ 55% 126 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף)	---	40%	אזור מגורים א'
10* הערה		2* הערה	1* הערה			
56%	+ 55% 196 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף)	---	מגורים - 40% + מסחר - 70 מ"ר	מגורים עם חזית מסחרית
12* הערה		2* הערה	1* הערה			

**הערות:**

\* הערה 1: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף ישמש

לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים זביוב.

\* הערה 2: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:

- (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש.
- (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (= 2 חניות).
- (ג) ממ"ד / ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.
- (ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש.

\* הערה 10: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.

\* הערה 12: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג + 70 מ"ר למסחר.

לשכת התכנון הממוזיח  
משרד הפנים מחוז הדרום  
23.06.2005  
**נתקבל**

11.1.27 תכנית מס' 377/03/17 (שכ' 32) לרבות תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בועדת מליאה מס' 6 מיום 28.06.2000

**העתק משרדי**

22-06-2005

תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר /או ב- %)					אזור	
	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות			מטרות עיקריות		
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מיקום	מעל לקרקע		מתחת לקרקע
49%	+ 73% 108 מ"ר	+ 5% 108 מ"ר	23% (מרתף)	45%	---	מגורים	
10 הערה*		2 הערה*	1 הערה*				
58%	+ 68% 178 מ"ר	+ 5% 108 מ"ר	23% (מרתף)	מגורים - 40% + מסחר - 70 מ"ר	---	מגורים עם חזית מסחרית	
12 הערה*		2 הערה*	1 הערה*				

**הערות:**

- \* הערה 1: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.40 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- \* הערה 2: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:
  - (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש.
  - (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (= 2 חניות).
  - (ג) ממ"ד / ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.
  - (ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש.
- \* הערה 10: התכנית המירבית תכלול: 35% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 12 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.
- \* הערה 12: התכנית המירבית תכלול: 35% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 12 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג + 70 מ"ר למסחר.

11.1.28

תכנית מס' 10/223/02/17 (שכ' 38):

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מאוון הדרום  
23 06. 2005  
נתקבל

תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים למגרש				מגרש שטח מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור
	סה"כ עיקרי + שירות	למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום			
50%	+ 67% 152 מ"ר	+ 5% 152 מ"ר 4 הערה*	55%	מעל לקרקע	799	1-127	מגורים א'
		7%		מתחת לקרקע			

**הערות לטבלה:**

- \* 4. חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן (ל- 2 מבנים):
  - א. מחסן עד סך 5% משטח המגרש ובגובה עד 2.75 מ'.
  - ב. מרתף - עד סך 7% משטח המגרש. גובה המרתף יהיה עד 2.20 מ' ויעוד יהיה לאחסנה למיקלוט בלבד. לא יותר על מערכות מים וביוב.
  - ג. קומת עמודים - עד 60 מ"ר.
  - ד. חניה מקורה - 60 מ"ר למגרש.
  - ה. ממ"ד ומיקלוט - עד 32 מ"ר.

11.2 שטח לבניני ציבור - מצב קיים

11.2.1

תכנית מס' 389/03/17 (שכ' 2):

שטח לבניני ציבור:

תכולת הבניה, מס' הקומות לבניני ציבור יהיו כמו באזור מגורים א'.

11.2.2

תכנית מס' 4/300/03/17 (שכ' 8):

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % /או במ"ר)				שטח מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
2	כמסומן בתשריט *הערה 5			45%	45%	5%	---	40%	---	901 902	שטח לבניני ציבור

הערה לטבלת מצב קיים:

\*5: השטחים בעליית הגג ייחשבו כשטחים עיקריים.

11.2.3

תכנית מס' 2/355/03/17 (שכ' 9):

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % /או במ"ר)				שטח מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
2	כמסומן בתשריט			45%	45%	5%	---	40%	---	911	שטח לבניני ציבור

11.2.4

תכנית מס' 17 / במ / 167 (שכ' 11):

מס' קומות	קוי בנין			סה"כ	זכויות בניה		מס' מגרש	יעוד
	צדדי	אחורי	קידמי		חלקי שרות*	שימושים עיקריים		
2	10.0	10.0	5.0	50%	15%	35%	900	מבני ציבור
3	10.0	10.0	10.0	50%	15%	35%	925	
3	10.0	10.0	10.0	50%	15%	35%	926	
3	10.0	10.0	7.0	50%	15%	35%	901	

\*חלקי שרות כוללים, בין היתר, מרתף, מבני עזר וחניה מקורה.

11.2.5

תכנית מס' 17 / במ / 179 (שכ' 12):

מס' קומות מירבי	קוי בנין			תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר)				מס' מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ (עקרי + שרות)	מטרות שרות		מטרות עיקריות			
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
2 מרתף	לפי תשריט			35	88	8	18	62	0	902-907	בניני ציבור

הערה משודדי

22-06-2005

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום  
23.06.2005  
נתקבל

תכנית מס' 17 / במ / 166 (שכ' 14):

שטח בנין ציבור		אזור	
א, ב, ג, ד, ה, ו'		מספר המגרש	
לפי תכנית בינוי מפורטת ומאושרת ע"י הועדה המקומית	35	לקומת	% בניה מקס' לשטח עיקרי
		קרקע	
לפי תכנית בינוי מפורטת ומאושרת ע"י הועדה המקומית	50	לכל	% בניה מקס' לשטח עיקרי
		הקומות	
עד 3 קומות		מס' קומות	
לפי תכנית בינוי מפורטת ומאושרת ע"י הועדה המקומית	10	קידמי	% בניה מקסימלי לשטח שרות
לפי תכנית בינוי מפורטת ומאושרת ע"י הועדה המקומית	60	אחורי	סה"כ % בניה מקסימלי
לפי תכנית בינוי מפורטת ומאושרת ע"י הועדה המקומית	5	בנין	מס' קומות
לפי תכנית בינוי מפורטת ומאושרת ע"י הועדה המקומית	4	מס' קומות	מס' קומות
לפי תכנית בינוי מפורטת ומאושרת ע"י הועדה המקומית	5	מס' קומות	מס' קומות

**העתק משרדי**

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הסביבה-סגור הדרום  
23.06.2005  
**נתקבל**

72-00-000

תכנית מס' 7/344/03/17 (שכ' 18):

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % /או במ"ר)				שטח מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
+2 מרתף תת-קרקעי	כ מסומן בת שריט			47%	52%	7%	5%	40%	900	שטח לבנין ציבור	

תכנית מס' 260/03/17 (שכ' 19-20):

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % /או במ"ר)				שטח מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
2	כ מסומן בת שריט			45%	45%	5%	---	40%	956	שטח לבנין ציבור	

תכנית מס' 2/243/03/17 (שכ' 20):

מס' קומות	סה"כ לכל הקומות מ"ר / %	תכנית מירבית מ"ר / %	זכויות בניה			מס' מגרש	היעוד
			למטרות שרות	למטרות עיקריות	מקום		
2	40%	35%	5%	30%	מעל לקרקע	956	בנין ציבור
			5%	---	מתחת לקרקע		

11.2.10  
**תכנית מס' 3/245/03/17 (שכ' 21):**

הערות	קוי בנין			אחוזי בניה				מספר קומות	מגרש מס'	אזור			
	א'	צ'	ק'	תכנית מירבית	סה"כ	שטחי שרות					שטח עיקרי		
						תת	על						
(1)	3.5	3.5	למ"ב	40	60	קרקעי	קרקעי	20	10	30	1	1	שטח לבנין ציבור

**הערות לטבלת אזורים ושימוש**

1. תותר הקמת מינרט שגובהו לא יעלה על 20 מטר מדוד מ- 0.00 של המבנה.
2. שטחי שרות יתחלקו כדלקמן: 8% למעבר מקורה וארקדה, 10% למחסנים וקומת קרקע, 10% למחסנים וקומה א'.

11.2.11  
**תכנית מס' 4/261/03/17 (שכ' 22):**

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית / % מ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % ו/או במ"ר)				שטח מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
+ 2 מרתף וקומת עמודים	כ מסומן בת שריט			45%	55%	5%	10%	40%	---	900	שטח לבנין ציבור
							הערה 2 *	הערה 1 *			

**הערות לטבלת מצב קיים:**

1. במטרות שירות מתחת לקרקע יכללו: מרתף לאיסכון, מקלט ומתקנים טכניים.
2. במטרות שירות מעל לקרקע יכללו: מקלט ומתקנים טכניים.

**העתק משרדי**

11.2.12  
**תכנית מס' 2/354/03/17 (שכ' 26-27):**

קוי בנין	מס' קומות מירבי	% בניה תחת כניסה קובעת	היקפי בניה מירביים				מס' מגרש	אזור מס'
			תכנית מירבית	סה"כ	למטרות שרות	למטרות עיקריות		
לפי תשריט	3	0	33%	55%	10%	45%	1 ז'	שטח לבנין ציבור

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 23.06.2005  
**נתקבל**

11.2.13  
**תכנית 375/03/17 (שכ' 28):**

אחוזי בניה מותרים: 30% משטח המגרש.  
 מס' קומות מותר: קומה אחת בגובה עד 6 מ' כולל יציע. מגדל המואזין יוכל להיות בגובה עד 12 מ'.

11.2.14  
**תכנית מס' 3/354/03/17 (שכ' 26-27):**

קוי בנין (מ')	סה"כ	שטח שירות			שטח עיקרי		מס' קומות	מס' מגרש	אזור	
		סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	ק. קרקע				
קידמי	5	20%	5%	5%	---	15%	10%	3	964	בנין ציבור
צדדי	5	35%	5%	5%	---	30%	30%	1	908	
אחורי	5	20%	5%	5%	---	15%	10%	2	967	
	5	35%	5%	5%	---	30%	30%	2	963	

\* קוי בנין למגרשים פינתיים - קין קוי בנין צדדי קיים רק אחורי וקידמי.

22-00-2005

11.2.15  
תכנית מס' 1/196/03/17 (שכ' 29):

אזור	מספר המגרש	% בניה מקסימלי לשטח עיקרי		מס' קומות	% בניה מקסימלי לשטח שרות	סה"כ % בניה מקסימלי	קווי בנין מינמלי		
		לקומה אחת	לשתי קומות				קדמי	אחורי	צדדי
בנייני ציבור	900	35%	50%	3	10%	60%	5	4	5

11.2.16  
תכנית מס' 9/223/02/17 (שכ' 29):

אזור	מגרש מס'	היקפי בניה מירביים (%) במגרש						מירבית שטח תכנית	מס' קומות מירבי	קווי בנין		
		מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	ק			צ	א	
		מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע							
בנייני ציבור	ז'	0	62	10	8	80	35	2+	לפי תשריט	5	7	

11.2.17  
תכנית מס' 4/189/03/17 (שכ' 31):

22-66-2005

אזור	מגרש שטח	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % ו/או במ"ר)						תכנית מירבית % / מ"ר	קווי בנין (מ')			מס' קומות מירבי
		מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	ק		צ	א		
		מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע							
שטח לבנייני ציבור	905 906 907	—	40%	—	5%	45%	45%	כ מסומן בתשריט			2	

11.2.18  
תכנית מס' 5/223/02/17 (שכ' 33):

אזור	מספר המגרש	אחוז הבניה המירבית				מס' מקסימלי של הקומות	מרווחים מינמליים במטרים		
		אחוז בניה עיקרית	אחוז בניה שרות		סה"כ אחוז בניה		קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
			ב-2 קומות	בקומה אחת					
בנייני ציבור	947	40%	40%	20%	60%	1	5	5	5

11.2.19  
תכנית מס' 10/223/02/17 (שכ' 38):

אזור	מס' מגרש	היקפי בניה מירביים למגרש					מס' קומות מירבי	קווי בנין		
		מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ עיקרי + שירות	% מירבית		ק	צ	א
בנייני ציבור	901-907	מעל לקרקע	50%	10%	60%	60%	2	כ מסומן בתשריט		

לשכת ההכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום  
23.06.2005  
נתקבל



11.3 אזור מגורים א' - מצב מוצע:

11.3 אזור מגורים א' - מצב מוצע:

תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)					אזור
	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	
60%	+ 68% 126 מ"ר	+ 8% 126 מ"ר	10% (מרתף)	50%	---	מגורים
*הערה 4	*הערה 5 *הערה 6	*הערה 3 *הערה 5	*הערה 2 *הערה 5	*הערה 1 *הערה 6 *הערה 7	---	*הערה 8
70%	+ 78% 126 מ"ר	+ 8% 126 מ"ר	10% (מרתף)	מגורים - 50% + מסחר - 10%	---	מגורים עם חזית מסחרית
*הערה 4	*הערה 5 *הערה 6	*הערה 3 *הערה 5	*הערה 2 *הערה 5	*הערה 1 *הערה 6 *הערה 7	---	*הערה 8

הערות לטבלת מצב מוצע:

\*הערה 1: תכנית זו מבטלת הגבלת בניה מירבית למטרות עיקריות ביחס לגודל המגרש.  
 \*הערה 2: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.35 מ' (מדוד ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) ובתחום קוי הבניין. המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.  
 \*הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:

- (א) מחסן - עד סך 8% משטח המגרש.
- (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (= 2 חניות).
- (ג) ממ"ד / ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.
- (ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש.

- \*הערה 4: התכנית המירבית תכלול את כל השטחים המבונים במגרש לרבות: מחסן עד 8%, 30 מ"ר לסככת רכב, 60 מ"ר לשיג.
- \*הערה 5: זכויות בניה למטרות שירות גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושרו בתכניות קודם למועד אישור תכנית זו - ישארו בתוקף.
- \*הערה 6: זכויות בניה למטרות עיקריות גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושרו בתכניות קודם למועד אישור תכנית זו - ישארו בתוקף.
- \*הערה 7: תותר הקמת שני מבנים במגרשים הגדולים מ-1,000 מ"ר.
- \*הערה 8: א. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 250 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות: 127.620 / 090.400.  
 ב. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 270 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות: 128.213 / 090.360.  
 כמסומן בתשריט: 127.570 / 088.055  
 כמסומן בתשריט: 128.422 / 088.110

11.4 שטח לבניני ציבור - מצב מוצע:

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
+ 3 מרתף *הערה 3	5.0 מ' לכל צד			45%	130%	10%	40% (מרתף) *הערה 1	80%	---	500 מ"ר	שטח לבניני ציבור

הערות לטבלת מצב מוצע:

- \*הערה 1: א. מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בתחום קוי הבניין. המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים, מרחב מוגן וחנייה תת קרקעית.  
 ב. חלוקת השטחים למטרות שירות מתחת לקרקע תהיה כדלקמן:  
 30% - חניה תת קרקעית, 10% - אחסון, מתקנים טכניים ומרחב מוגן.
- \*הערה 2: השטחים למטרות שירות מעל הקרקע יכללו: אחסון, מתקנים טכניים ומרחב מוגן אשר יבנו כחלק מהמבנה העיקרי ובתחום קוי הבניין.
- \*הערה 3: א. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 250 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות: 127.620 / 090.400.  
 ב. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 270 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות: 128.213 / 090.360.  
 כמסומן בתשריט: 127.570 / 088.055  
 כמסומן בתשריט: 128.422 / 088.110

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 23.06.2005  
 נתקב

22.06.2005

**העתק משרדי**

**12. חניה**

החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בניה.

**13. הנחיות כלליות לתשתית**

ותר העברת קיום עירוניים דרך המגרשים במקומות מסויימים בהתאם לדרישת הועדה המקומית.  
א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהדס העיר והרשויות המוסמכות.

ב. חשמל : 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר 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'

27

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

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

ג. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהדס העיר ובאישור חב' בזק.

**14. תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מוודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי המים והביוב, מפלסי השבילים והרחבות, מתקן ליבוש כביסה (באזורי מגורים). פרט חומרי הגמר יופיע על חזיתות המבנים ב-ק.מ. 1:100.
- ג. היתרי הבניה למבני חינוך ילוו על ידי יועץ אקוסטי.
- ד. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 250 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות: 127.620 / 090.400.
- ה. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 270 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות: 128.213 / 090.360.

**15. חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**16. הפקעות לצרכי ציבור**

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

**17. שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת מ"ש התכנית:

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

23.06.2005

נתקבל

צבי ורדיקמן  
אדריכל תכנון  
ת.ד. 6338, אזור שבי, 4164

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"להט"