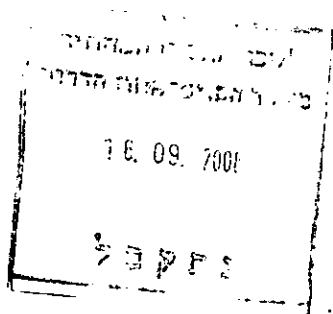


דימונה מזרחמבוא

1. תאור כללי וגבולות תכנון:
- א. התכנית בשטח של כ- 1200 דונם מהווה חלק מתכנית הפתוח הכוללת להרחבת העיר דימונה במשבצת הקרקע המתחמת ע"י כביש טבעת עירוני במזרח טיילת עירונית במערב, אזור הררי מחורץ הפונה לפרק ממשית בדרום ושכונת מגורים המופרדת מן השכונה ע"י ואדי בצפון.
- ב. התכנית תואמת הנחיות תכנית מתאר דימונה החדשה וכוללת בתוכה גם מרכז מסחרי וחינוכי.
- ג. באתר קיים קו מתח עליון המחייב העתקה ואתר פסולת המחייב פנוי.

2. תאור פיזי של האתר:
- עקב גודלו של האתר מוכלים בו תוואי קרקע שונים. האתר משתפע לכוון מזרח בשיפועים משתנים חריפים ומתונים, לכוון דרום מסתיים במדרון תלול ובחלקו הצפוני גבעי ומחורץ ע"י ואדי.
- מאזור "התפר" עם העיר לאורך כביש הטבעת מאופיין בטופוגרפיה משתנה כאשר בחלקו הצפוני הגבהה חותר הכביש בהר ואילו בחלקו הדרומי קיים מדרון בשיפוע תלול של מעל 12%.

3. עקרונות התכנון:
- א. כללי:
- (1) חבור למרקם העירוני הקיים ובנוסף יצירת המשכיות למערכת הנופית והתנועתית הקיימת, התנועה המוטורית מחוברת למערך התנועה הכלל העירוני בשתי נקודות והתנועה הרגלית באמצעות אזור מסחרי משותף עם העיר והשכונה שמצפון.
- (2) יצירת רחוב ראשי לאורך קו גבה אחד המכיל בתוכו מוסדות צבור ומסחר ומהווה אזור מפגש עבור כל תושבי השכונה רחוב זה "נחתך" ע"י ציר הולכי רגל המחבר מוקדי פעילות ירוקים.

- ב. מגורים:
- (1) יצירת מגוון רחב של יחידות מגורים בתאימות לתוואי הקרקע סביב חלל או אלמנט ליצירת זהות והזדהות, כל יחידת מגורים מגובה במערך מבני צבור תומכים וש.צ. פים ברדיוסי שירות נוחים.
- (2) בנייה גבוהה לאורך צירים ראשיים ליצירת עיר ורחוב ובנייה נמוכה וצמודת קרקע בשוליים לתחושה הכפרית.
- (3) ניצול תוואי הקרקע ליצירת מבטים בלתי מוסתרים אל הנוף הרחוק מכל יח"ד.
- (4) בשוליים תוכננו שלושה טיפוסי יחידות דיור למגורים: רוויה צמודת קרקע בחלק הצפוני ובשאר קוטג'ים ובניה צמודת קרקע.

- ג. שטחים פתוחים:
- (1) ציר ירוק שכיוונו מזרח-מערב חוצה את השכונה ומחבר אותה לציר ויזואלי (מרפסת נופית בשכונה המערבית) ובציר פיזי לטיילת עירונית היקפית.
- (2) יצירת מספר מצומצם של ש.צ. פים גדולים ולא מספר רב של שטחים קטנים (כדי להקל על תחזוקתם).

- (3) חשיפה לכבישים, כדי לאפשר מבטים ירוקים מתוך הרחוב ולמנוע הזנחה תחזוקתית.
- (4) מקום השטחים התבססה על מבטים ירוקים לנוף קרוב (במידה ואין רחוק), מתן זהות ועל רדיוס שרות נוח לכל אזור מגורים.
- (5) חיבור בשבילי הולכי רגל, בין כל המערכות הירוקות.
- (6) חיבור של מערך הצירים הירוקים לטיילת/ פארק העוטף את השכונה ממזרח ומדרום.

מוסדות ציבור:

- (1) מקום מוסדות הציבור וחשיפתם לאורך צירי התנועה הראשיים, לחיזוק הפעילות, התבססות שטח הפנים מעמדם והעשרת החזית העירונית.
- (2) חיבור מוסדות הציבור לש.צ. פים או למוסדות אחרים (מתנ"ס, מרכז מסחרי ופד"י) ליצירת עוגנים עירוניים בעלי משמעות.

משרד הפנים מחוז דרום	הודעה על אישור תוכנית
מחלקת הרישום וההגדרה	תוכנית תשס"ה 1965
אישור תכנון מס' 146/03/05	
הועדה המוטיבית	לשכת ההגדרה והרישום
ביום 16/9/01	לשכת הרישום וההגדרה
יו"ר הועדה המוטיבית	

**מאיה שטרית**  
שר הפנים

הודעה על אישור הכיית מס. 146/03/05
כורסמה בילקוט המוסומים מס.
מחוז

4. מעמד תנועה :  
 א. חבור השכונה בשתי נקודות לכביש עורקי תוך ניצול העובדה למתן כניסה משותפת לשכונה השכנה מצפון.  
 ב. יצירת מערכת כבישים המבוססת על טבעת פנימית, המחוברת לכביש העורקי וכבישים מקומיים המתפצלים ממנה.

5. נתוני בניה :

547	צמודי קרקע בבניה רוויה
1977	דירות רגילות בבניה רוויה
119	קוטג'ים
364	גן גג
209	בנה ביתך
<u>200</u>	בית אבות
3416	סה"כ

6. שטחים :

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	מ"ר בניה
אזור מגורים א'	253.912	21.03%	187,793
אזור מגורים ג'	133.067	11.02%	170,510
אזור מגורים מיוחד	155.749	12.90%	250,016
אזור מסחרי	18.365	1.52%	10,660
שטח למבנה ציבורי	90.632	7.50%	35,131
שטח ציבורי פתוח	83.014	6.87%	
פארק	215.948	17.88%	
דרך קיימת/מאושרת	23.783	1.98%	
דרך מוצעת	174.482	14.42%	
דרך משולבת	53.331	4.42%	
שביל להולכי רגל	5.993	0.50%	
שטח למתקנים הנדסיים	1.384	0.12%	1,600
<b>סה"כ שטח התכנית</b>	<b>1209.660</b>	<b>100%</b>	<b>655,710</b>

## פרוגרמה בפועל - שכונת דימונה מזרח

מס' יח"ד	מספר נפשות ליח"ד	אוכלוסייה חזויה	גודל שנתון	מספר נפשות בשנתון
3,216	3.65	11,738	2.25%	264
שטח התוכנית בדונמים	1,207.595		מס' יח"ד לדונם בממוצע	2.66
נושא	פרוט	כמות	תיאור בנוי	סה"כ בדונם
מסחר ושירותים עסקיים ואישיים	מסחר, בנק, מרפאה שירותים אישיים וכיו"ב	שני מרכזים מסחריים	מרכז 1 - 8100 מ"ר מרכז 2 - 2500 מ"ר	מרכז 1 - 13.6 דונם מרכז 2 - 4.5 דונם
תרבות וספורט	מרכזי תרבות נוער וספורט	שני מתנ"סים	מתנ"ס 1 - 2600 מ"ר מתנ"ס 2 - 2400 מ"ר	מתנ"ס 1 - 4.5 דונם מתנ"ס 2 - 2.8 דונם
שצ"פים	פארק ראשי ופארק משני	כ 25 מ"ר לנפש	ראשי - 216 דונם משני - 84 דונם	
חינוך	מעונות יום 7 גני ילדים 6 בתי ספר יסודיים 2 בית ספר מקיף 1	שטח בנוי מעונות יום - 3500 מ"ר (35 כיתות) שטח בנוי גני ילדים 1700 מ"ר (17 כיתות) שטח בנוי ב 2 בתי ספר 12000 מ"ר (60 כיתות) שטח בנוי בית ספר מקיף 12,000 מ"ר (48 כיתות)	שטח מעונות יום 11.6 דונם שטח גני ילדים 7.8 דונם שטח בתי ספר 24.6 דונם שטח בית ספר מקיף 26 דונם	
בתי כנסת	בתי כנסת 5 אחד כולל מקווה	שטח בנוי בבתי הכנסת 1960 מ"ר בשתי קומות	שטח לבתי כנסת 8.2 דונם	
עתודה לשטחי ציבור	שני מגרשים בשטח של 4.5 דונם ביחד המאפשרים בינוי של כ 4200 מ"ר בשתי קומות			

## מרחב תכנון מקומי

### דימונה- שכונה מזרחית

תכנית מפורטת מס' 146/03/25

שינוי לתכנית מתאר מס' : 101/02/25

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
עיר	:	דימונה
מקום	:	דימונה שכונה מזרחית נ.צ מרכזי – 204 625 , 552 875
גושים וחלקות	:	גוש 100089/1 חלקה 1 (חלק) גוש 400365 (בהסדר) חלקה 1 (חלק) גוש 400366 חלקה 1 (חלק) גוש 400400 חלקה 1 (חלק) גוש 100324 (לא מוסדר) גוש 100326 (לא מוסדר)
בעלי הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
שטח התכנית	:	1209.660 דונם
יוזם ומגיש התכנית	:	מינהל מקרקעי ישראל באמצעות י.ג. מתאר ניהול ופיתוח בע"מ
עורך התכנית	:	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע מ.ר. 35179
תאריך	:	30.5.04
עדכון	:	09.2008

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 146/03/25 דימונה שכונה מזרחית.
2. יחס לתכניות אחרות  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 101/02/25
3. מטרת התכנית
  - א. שינוי יעוד הקרקע מאזור עירוני בנוי, ש.צ.פ. ודרכים לאזור מגורים א', מגורים ג', מגורים מיוחד, מסחרי, שטח למבני ציבור, שטח למתקן הנדסי, דרכים, שבילים להולכי רגל, ודרכים משולבות וש.צ.פ.ים.
  - ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה והוראות בניה ובינוי.
  - ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - ד. קביעת מגבלות בגין קיומם של אתרים ארכיאולוגים.
  - ה. קביעת הנחיות סביבתיות וכללים למניעת מפגעים.
4. מסמכי התכנית
  - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
    - א. 25 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
    - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן תשריט).
    - ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן נספח הבינוי)
    - ד. נספח תנועה מנחה ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן נספח התנועה)
    - ה. נספח אתרי פסולת מחייב ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן נספח אתרי פסולת)
    - ו. נספח שלביות ביצוע מחייב (להלן נספח שלביות ביצוע)
5. ציונים בתשריט  
כמסומן בתשריט ומתאר במקרא.
6. תכליות ושמושים
  - 6.1 אזור מגורים מיוחד :
    - א. באזור זה מותרת בניית מבני מגורים בני חמש עד תשע קומות.
    - ב. במגרש מס' 553 תותר הקמת דיור מוגן/בית אבות.
  - 6.2 אזור מגורים ג' :  
באזור זה מותרת בניית מבני מגורים בגובה מירבי של עד ארבע קומות כולל מסוגים שונים. עם אפשרות לחניה תת-קרקעית.
  - 6.3 אזור מגורים א' :  
במגרשים מס' 130, 131, 132, 133, 254, 255, 256, 264, 265 תותר בניית 4 יח"ד. במגרש מס' 134 תותר בניית 5 יח"ד. במגרשים מס' 209, 228, 239, 248, 293, 306, 319, 320, 333, 334, 347, 348, 361 תותר בניית 6 יח"ד במגרש. במגרשים מס' 127, 128, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 170, 171, 190, 191, 192, 194, 195, 197, 198, 199, 252, 367, 368 תותר בניית 8 יח"ד.  
במגרשים מס' 129, 193, 196, 200 תותר בניית 12 יח"ד. במגרשים מס' 126, 135, 139, 172 תותר בניית 16 יח"ד. במגרש מס' 144 תותר בניית 20 יח"ד. במגרשים מס' 249, 253, 362, 369, תותר בניית 10 יח"ד.

6.4 אזור מסחרי :

תותר הקמת חנות/חנויות למסחר קמעוני מסוגים שונים.

6.5 שטח לבנייני ציבור :

באזור זה מותרת בניית בנייני צבור בתכליות הבאות בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנה לטפול באם ובילד, מועדון מוסדות דת (בית כנסת, ומקווה) וכל מבנה הנדרש לרווחת הצבור.

6.6 שטח ציבורי פתוח :

השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, לשבילים למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, לא תותר בהם כל בניה למעט פיתוח כגון: ריצופים, גדרות, מצללות, קירות תומכים וכד'. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (במרחק שלא יפחת מ 10 מ' ממבני מגורים, מבני ציבור, מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה) וחדרי בזק לפי תכנית בנוי כולל העברת קווי תשתית תת-קרקעיים, מערכת ניקוז וכד'. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים. במגרשים מס' 903 ו 905 תותר הטמנת קו מתח עליון.

6.7 דרכים וחניות ציבוריות :

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל נתיבי אופניים, גשר להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית, מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת על פי תוכנית בנוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

6.8 דרך משולבת :

שטח זה מיועד לתנועת הולכי רגל משולבת בתנועת רכב. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית בנוי ופיתוח נוף בק.מ. 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושנוייהם מעת לעת.

6.9 שביל הולכי רגל :

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, גנון, ניקוז ומעבר קוי תשתית. במגרש מס' 1006 תותר הטמנת קו מתח עליון.

6.10 שטח למתקנים הנדסיים

א. בשטח זה תותר הקמת מתקנים ותשתיות תת-קרקעיות הקשורים להפעלה ואחזקה של תחנת שאיבה כמו כן תותר הקמת מתקנים לחשמל ולתקשורת הדרושים לתפעול התחנה.

ב. עם הקמת תחנת שאיבה לשפכים הדרומית החדשה, תבוטל תחנת השאיבה הדרומית הישנה.

6.11 שטח לפארק

שטח זה מיועד לגנים ציבוריים, חורשות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, מבנים שתכליתם קשורה בשטחים ציבוריים פתוחים, רחבות, טיילות, שבילים, בתי שמוש ציבוריים, פרגולות, פסלים ואנדרטות, ברכות נוי, תשתיות תת קרקעיות.

במגרשים 4001,4002 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה (במרחק שלא יפחת מ-10מ' ממבני מגורים, מבני ציבור, מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה) וחדרי בזק. במגרש 4001 תותר הטמנת קו מתח עליון.

7. הוראות בניה ובינוי :

7.1 כללי :

א. מחסנים :

לא תותר הקמת מחסנים פרטיים בקומת הקרקע בחצרות פרטיות של המבנה אלא אם נתקיימו לגביהם התנאים הבאים :

1) המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין.

2) עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבנין.

3) תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ב. מפלס מבנים :

מפלס קומת הקרקע המבנים יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוה מבין השנים.

ג. אצירת אשפה :

בבניה הרוויה צמודת הקרקע והקוטגיים יתוכננו מבני אשפה המתאימים לשיטת פינוי האשפה, כל מבני האשפה ימוקמו בתוך תחום קו המגרש. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון : אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. בבניה צמודת קרקע, ישמשו מיכלי אשפה, מיכל לכל יח"ד. כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח, הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו עפ"י שער או בכל צורה אחרת.

ד. גדרות בנויות וקירות תומכים :

1. כל גדרות הבניינים והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט במגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.20. וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית הבינוי והפיתוח.

2. כל הגדרות הפונות לרחוב, לשטחים ציבוריים, כולל הגדרות האחוריות יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשד יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

3. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בתוך תחומי המגרשים.

ה. מעקות וגדרות :

כל הגדרות המעקות בין המגרשים ובתחומים, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הבינוי והפיתוח.

ו. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת :

1. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.

2. לאזור בנה ביתך ולבניה צמודת קרקע יאושר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.

ז. מצללות :

1. מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין, המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.
2. במצללות לקירווי חניות יותר קו בניין אפס, תהינה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.
3. מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהיו חלק מן הבקשה להיתר.

ח. גגות :

1. בשכונה מתוכננים בניינים בני חמש ושמונה קומות שגגות מבנים נמוכים יותר מהוות לגביהם "חזית חמישית". על מנת שחזית זו תראה אסתטית, תפורט בבקשה להיתר הבניה תוכנית גג על כל מתקניו הכוללת מסתורים בצרוף רשימה של חומרי הגמר לכל המתקנים כדוגמת: מערכת סולרית, מערכת קירור וצינון וכיו"ב, לתליית כביסה ע"ג גגות או במרפסות גג ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזית הבניין.
  2. יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים.
  3. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס, או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון חום, חמרה, אפור כהה בז או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע הגג, הקולטים לא יבלטו יותר מ 15 ס"מ מפני הגג העליונים.
  4. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגלרית).
- ט. צורתו ומראהו של הבניין :  
חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח, או שילובים ביניהם. כל בניין יהיה מצופה באבן טבעית לפחות ב- 80% משטחו.
- י. מעליות :  
כל בנין בן ארבע קומות ומעלה יחויב בהתקנת מעלית.
- יא. סידורים לנכים :  
בכל בניין, תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין החניה לובי הכניסה והמעלית. (במידה וקיימת).



7.2 אזור מגורים מיוחד ואזור מגורים ג' :

א. כל הוראות סעיף 7.1 חלות על יעוד זה.

1. ( במגרשים מס' 501 עד 507 כולל, 529 עד 538 כולל 540, 543, 546, 549, 551, 552, הבניינים יהיו משולבים בבניה מדורגת.
2. ( תותר הצמדת חצרות לדירות צמודות הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר משותפת לכלל דיירי הבית.
3. ( תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בדירות צמודות הקרקע ולכל שאר הדיירים בקומה תת-קרקעית או בקומת הכניסה המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מן המבנה.
4. ( לדירות בבניה המדורגת תותר לכל קומה השימוש בגג של הקומה שמתחתיה.
5. ( לדירות בקומה העליונות תותר בניית עלית גג בתנאי שיושאר לפחות 25% משטח הגג הנותר למתקנים הנדסיים לשאר דיירי הבית הגישה לשטח זה תהיה דרך מהלך המדרגות הציבורי של המבנה.
6. ( תותר הקמת מחסן משותף לכלל דיירי הבית עבור ציוד גינון אחזקה ובנוסף מחסן לעגלות משולב בלובי בכניסה.
7. ( רכוז מכלולים (מרפסת)

ב. לכל מבנה יתוכנן פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות, המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידתו בפני מפגעים חיצוניים, ויהווה חלק מהבקשה להיתר.

ג. מסתור לא ייבנה מעל לכניסת הבית.

7.3 אזור מגורים א' :

כל הוראות סעיף 7.1 חלות על יעוד זה, למעט סעיף 7.1 ט' המבנה יצופה באבן טבעית לפחות 50% משטחו.

1. תותר בניית עליית גג.

2. המרתף לא יחרוג מגבול קו הבניין.

3. חניות מקורות לרכב

תותר הקמת חניות מקורות לרכב בקו בניין 0 קדמי וצדדי לפי התנאים כדלקמן :

1. ( סככות הרכב יבנו על גבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.

2. ( תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.

3. ( כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.

4. מרתפים

1. ( לכל יח"ד תותר בניית מרתף.

2. ( מרתף לא יבלוט מקווי הבניין.

3. ( פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ' 0.80 מ' מעל פני ה 0.0 של המבנים ע"פי תכנית הבנוי ופיתוח הנוף שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

4. ( לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.

7.4 אזור מסחרי:

כל הוראות סעיף 7.1 ב', ד', ה', ו', ח', יא', חלות על יעוד זה.

1. לא תותר הקמת מחסנים שלא במסגרת המבנה הראשי.
2. מבנה האשפה ישולב במבנה הראשי ו/או בתחום קו הבניין ויבנה מחומרים תואמים את חומרי המבנה במגרש.
3. חומרי הגמר של המבנה יהיו אבן טבעית על עבודה השונים, אלומיניום, זכוכית והשילובים ביניהם.

4. תותר בניית מרתף בתנאים הבאים:

- 4.1 המרתף לא יבלוט מקוי בניין.
- 4.2 פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 מ' מעל פני ה 0.0 של המבנים, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- 4.3 תותר כניסה נפרדת למרתף.

7.5 שטח למתקנים הנדסיים:

הוראות סעיף 7.1 ב', ד', ה', ח', ט' יחולו על סעיף זה.

7.6 שטח לבניני ציבור:

כל הוראות סעיף 7.1 ב' עד יא' כולל יחולו על סעיף זה למעט סעיף ט', המבנה יצופה באבן טבעית בכל שטחו. עד אשר יבנה המבנה הציבורי יבוצע בשטח גנון.

7.7 שטח ציבורי פתוח:

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.

כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. במסגרת עבודות הפתוח של השכונה יגוננו כל השטחים על פי תכנית אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. על תחנות טרפו יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 7.1 ב', ד', ה', ו', ח', ט'.

7.8 דרכים:

בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

8. חניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

9. טבלת אזוריים שמושים ומגבלות בניה מצב קיים אין זכויות בנייה.

10. טבלת אזוריים שמושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל המפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
א	ב	ג	(3)	(4)	(5)						
כמסומן בתשריט	2+מרתף+ עליית גג	236	454	50	110	294	-	1	0.736	101	מגורים א' (בנה ביתך)
		168	339	50	79	210	-	1	0.526	102	
		163	331	50	77	204	-	1	0.510	103	
		164	331	50	77	204	-	1	0.511	104	
		164	332	50	77	205	-	1	0.512	105	
		191	378	50	90	239	-	1	0.597	106	
		220	428	50	103	275	-	1	0.688	107	
		164	333	50	77	206	-	1	0.514	108	
		165	333	50	77	206	-	1	0.515	109	
		164	333	50	77	206	-	1	0.514	110	
		187	371	50	88	234	-	1	0.585	111	
		174	348	50	81	217	-	1	0.543	112	
		174	349	50	81	217	-	1	0.543	113	
		186	370	50	87	233	-	1	0.582	114	
		191	378	50	90	239	-	1	0.598	115	
		187	371	50	88	234	-	1	0.585	116	
		174	349	50	81	217	-	1	0.543	117	
		174	349	50	81	217	-	1	0.543	118	
		186	369	50	87	233	-	1	0.582	119	
		178	355	50	83	222	-	1	0.555	120	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	121	
		193	381	50	90	241	-	1	0.603	122	
		193	381	50	90	241	-	1	0.603	123	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	124	
		178	355	50	83	222	-	1	0.555	125	
		189	375	50	89	236	-	1	0.590	147	
		186	369	50	87	232	-	1	0.581	148	
		196	386	50	92	244	-	1	0.611	149	
		236	456	50	111	295	-	1	0.738	150	
		251	482	50	118	314	-	1	0.785	151	
216	421	50	101	270	-	1	0.675	152			
206	405	50	97	258	-	1	0.645	153			
183	365	50	86	229	-	1	0.573	154			
177	354	50	83	221	-	1	0.553	155			

הערות : (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות (גבה מירבי כולל עליית גג יהיה 9.5 מ').

(4) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.

(5) תותר הקמת סככת רכב בשטח מכסימלי של 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 9 מ"ר. שטח זה

יכלל במניין שטחי השרות.

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכסית קרקע מרבית (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
ק	צ	א	(4)	(5)							
כמסומן בתשריט	+2 מרתף + עליית גג	249	478	50	117	311	-	1	0.778	156	מגורים א' (בנה ביתך)
		190	376	50	89	237	-	1	0.593	157	
		180	359	50	84	225	-	1	0.562	158	
		182	363	50	85	228	-	1	0.569	159	
		183	365	50	86	229	-	1	0.572	160	
		253	486	50	119	317	-	1	0.792	161	
		180	359	50	84	225	-	1	0.562	162	
		182	363	50	85	228	-	1	0.569	163	
		182	363	50	85	228	-	1	0.569	164	
		180	358	50	84	224	-	1	0.561	165	
		218	425	50	102	273	-	1	0.682	166	
		161	328	50	76	202	-	1	0.504	167	
		183	364	50	86	228	-	1	0.571	168	
		170	342	50	80	212	-	1	0.530	169	
		182	363	50	85	228	-	1	0.569	173	
		190	377	50	89	238	-	1	0.594	174	
		190	376	50	89	237	-	1	0.593	175	
		190	377	50	89	238	-	1	0.594	176	
		189	375	50	89	236	-	1	0.590	177	
		186	369	50	87	232	-	1	0.580	178	
		182	363	50	85	228	-	1	0.569	179	
		190	377	50	89	238	-	1	0.594	180	
		190	376	50	89	237	-	1	0.593	181	
		193	381	50	90	241	-	1	0.602	182	
		177	354	50	83	221	-	1	0.552	183	
		170	343	50	80	213	-	1	0.532	184	
		178	357	50	84	223	-	1	0.557	185	
		196	387	50	92	245	-	1	0.613	186	
		180	361	50	85	226	-	1	0.564	187	
		158	321	50	74	197	-	1	0.493	188	
238	460	50	112	298	-	1	0.744	189			
220	427	50	103	274	-	1	0.686	201			
179	357	50	84	223	-	1	0.558	202			
179	357	50	84	223	-	1	0.558	203			

הערות : (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות (גבה מירבי כולל עליית גג יהיה 9.5 מ').  
 (4) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.  
 (5) תותר הקמת סככת רכב בשטח מכסימלי של 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 9 מ"ר. שטח זה יכלל במניין שטחי השרות.

טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			מטרות שרות		מטרות עיקריות						
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
א	ב	ק	(3)	(4)	(5)						
כמסומן בתשריט	+2 מרתף + עליית גג	179	357	50	84	223	-	1	0.558	204	מגורים א' (בנה ביתך)
		205	402	50	96	256	-	1	0.640	205	
		167	337	50	78	209	-	1	0.522	206	
		167	337	50	78	209	-	1	0.522	207	
		167	337	50	78	209	-	1	0.522	208	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	210	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	211	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	212	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	213	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	214	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	215	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	216	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	217	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	218	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	219	
		224	435	50	105	280	-	1	0.699	220	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	221	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	222	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	223	
		224	435	50	105	280	-	1	0.699	224	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	225	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	226	
		173	347	50	81	216	-	1	0.540	227	
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	229	
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	230	
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	231	
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	232	
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	233	
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	234	
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	235	
179	357	50	84	223	-	1	0.558	236			
179	357	50	84	223	-	1	0.558	237			
179	357	50	84	223	-	1	0.558	238			
231	447	50	108	289	-	1	0.723	240			
179	357	50	84	223	-	1	0.558	241			

הערות : (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות (גבה מירבי כולל עליית גג יהיה 9.5 מ').  
 (4) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.  
 (5) תותר הקמת סככת רכב בשטח מכסימלי של 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 9 מ"ר. שטח זה יכלל במניין שטחי השרות.

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכסית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
ק	צ	א	(3)	(4)	(5)						
כמסומן בתשריט	+2 מרתף + עליית גג	179	357	50	84	223	-	1	0.558	242	מגורים א' (בנה ביתך)
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	243	
		231	447	50	108	289	-	1	0.723	244	
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	245	
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	246	
		179	357	50	84	223	-	1	0.558	247	
		187	370	50	87	233	-	1	0.583	250	
		187	370	50	87	233	-	1	0.583	251	
		180	359	50	84	225	-	1	0.563	257	
		180	359	50	84	225	-	1	0.563	258	
		180	359	50	84	225	-	1	0.563	259	
		180	359	50	84	225	-	1	0.563	260	
		180	359	50	84	225	-	1	0.563	261	
		180	359	50	84	225	-	1	0.563	262	
		180	359	50	84	225	-	1	0.563	263	
		172	346	50	81	215	-	1	0.537	266	
		169	341	50	79	212	-	1	0.529	267	
		169	340	50	79	211	-	1	0.527	268	
		168	339	50	79	210	-	1	0.526	269	
		171	344	50	80	214	-	1	0.535	270	
		175	350	50	82	218	-	1	0.546	271	
		167	337	50	78	209	-	1	0.522	272	
		167	337	50	78	209	-	1	0.522	273	
		167	337	50	78	209	-	1	0.522	274	
		167	337	50	78	209	-	1	0.522	275	
		167	337	50	78	209	-	1	0.522	276	
		167	337	50	78	209	-	1	0.522	277	
		167	337	50	78	209	-	1	0.522	278	
		177	354	50	83	221	-	1	0.553	279	
		177	354	50	83	221	-	1	0.553	280	
		177	354	50	83	221	-	1	0.553	281	
		177	354	50	83	221	-	1	0.553	282	
185	368	50	87	231	-	1	0.578	283			
193	381	50	90	241	-	1	0.602	284			
163	331	50	77	204	-	1	0.510	285			

הערות : (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות (גבה מירבי כולל עליית גג יהיה 9.5 מ').  
 (4) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.  
 (5) תותר הקמת סככת רכב בשטח מכסימלי של 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 9 מ"ר. שטח זה יכלל במניין שטחי השרות.

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
א	ב	ק	(3)	(4)	(5)						
כמסומן בתשריט	+2 מרתף + עליית גג	163	331	50	77	204	-	1	0.510	286	מגורים א' (בנה ביתך)
		163	331	50	77	204	-	1	0.510	287	
		163	331	50	77	204	-	1	0.510	288	
		163	331	50	77	204	-	1	0.510	289	
		163	331	50	77	204	-	1	0.510	290	
		172	344	50	80	214	-	1	0.536	291	
		163	331	50	77	204	-	1	0.510	292	
		175	351	50	82	219	-	1	0.547	294	
		175	351	50	82	219	-	1	0.547	295	
		175	351	50	82	219	-	1	0.547	296	
		175	351	50	82	219	-	1	0.547	297	
		175	351	50	82	219	-	1	0.547	298	
		177	354	50	83	221	-	1	0.553	299	
		162	329	50	76	203	-	1	0.507	300	
		162	329	50	76	203	-	1	0.507	301	
		162	329	50	76	203	-	1	0.507	302	
		162	329	50	76	203	-	1	0.507	303	
		162	329	50	76	203	-	1	0.507	304	
		164	332	50	77	205	-	1	0.512	305	
		176	353	50	83	220	-	1	0.550	307	
		176	353	50	83	220	-	1	0.550	308	
		176	353	50	83	220	-	1	0.550	309	
		176	353	50	83	220	-	1	0.550	310	
		176	353	50	83	220	-	1	0.550	311	
		176	353	50	83	220	-	1	0.550	312	
		181	361	50	85	226	-	1	0.566	313	
		181	361	50	85	226	-	1	0.566	314	
		181	361	50	85	226	-	1	0.566	315	
		181	361	50	85	226	-	1	0.566	316	
		181	361	50	85	226	-	1	0.566	317	
		181	361	50	85	226	-	1	0.566	318	
		163	331	50	77	204	-	1	0.510	321	
163	331	50	77	204	-	1	0.510	322			
163	331	50	77	204	-	1	0.510	323			
163	331	50	77	204	-	1	0.510	324			

הערות : (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות (גבה מירבי כולל עליית גג יהיה 9.5 מ').  
 (4) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.  
 (5) תותר הקמת סככת רכב בשטח מכסימלי של 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 9 מ"ר. שטח זה יכלל במניין שטחי השרות.

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיוור למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			מטרות שרות		מטרות עיקריות						
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י		
כמסומן בתשריט	(3)	(4)	331	50	77	204	-	1	0.510	325	מגורים א' (בנה ביתך)
			163	50	77	206	-	1	0.515	326	
			331	50	77	204	-	1	0.510	327	
			331	50	77	204	-	1	0.510	328	
			331	50	77	204	-	1	0.510	329	
			331	50	77	204	-	1	0.510	330	
			331	50	77	204	-	1	0.510	331	
			333	50	77	206	-	1	0.515	332	
			357	50	84	223	-	1	0.558	335	
			357	50	84	223	-	1	0.558	336	
			357	50	84	223	-	1	0.558	337	
			357	50	84	223	-	1	0.558	338	
			357	50	84	223	-	1	0.558	339	
			391	50	93	248	-	1	0.620	340	
			357	50	84	223	-	1	0.558	341	
			357	50	84	223	-	1	0.558	342	
			357	50	84	223	-	1	0.558	343	
			357	50	84	223	-	1	0.558	344	
			357	50	84	223	-	1	0.558	345	
			391	50	93	248	-	1	0.620	346	
			377	50	89	238	-	1	0.594	349	
			346	50	81	215	-	1	0.537	350	
			339	50	79	210	-	1	0.526	351	
			343	50	80	213	-	1	0.532	352	
			343	50	80	213	-	1	0.532	353	
			296	50	67	179	-	1	0.448	354	
			377	50	89	238	-	1	0.594	355	
			339	50	79	210	-	1	0.525	356	
			346	50	81	215	-	1	0.538	357	
			343	50	80	213	-	1	0.532	358	
			343	50	80	213	-	1	0.532	359	
			296	50	67	179	-	1	0.448	360	
			391	50	93	248	-	1	0.621	363	
391	50	93	248	-	1	0.621	364				
391	50	93	248	-	1	0.621	365				
391	50	93	248	-	1	0.621	366				

הערות : (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות (גבה מירבי כולל עליית גג יהיה 9.5 מ').  
 (4) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.  
 (5) תותר הקמת סככת רכב בשטח מכסימלי של 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 9 מ"ר. שטח זה יכלל במניין שטחי השרות.



קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
ק	צ	א	(3)	(4)	(5)						
כמסומן בתשריט	+2 מרתף + עליית גג	463	1,184	264	160	760	-	4	1.447	130	מגורים אי קוטגים
		477	1,184	264	160	760	-	4	1.490	131	
		477	1,184	264	160	760	-	4	1.490	132	
		477	1,184	264	160	760	-	4	1.490	133	
		559	1,480	330	200	950	-	5	1.747	134	
		656	1,776	396	240	1,140	-	6	2.050	209	
		658	1,776	396	240	1,140	-	6	2.057	228	
		681	1,776	396	240	1,140	-	6	2.127	239	
		681	1,776	396	240	1,140	-	6	2.127	248	
		432	1,184	264	160	760	-	4	1.349	254	
		440	1,184	264	160	760	-	4	1.376	255	
		466	1,184	264	160	760	-	4	1.456	256	
		455	1,184	264	160	760	-	4	1.421	264	
		448	1,184	264	160	760	-	4	1.399	265	
		683	1,776	396	240	1,140	-	6	2.134	293	
		688	1,776	396	240	1,140	-	6	2.149	306	
		830	1,776	396	240	1,140	-	6	2.593	319	
		658	1,776	396	240	1,140	-	6	2.057	320	
		732	1,776	396	240	1,140	-	6	2.289	333	
		681	1,776	396	240	1,140	-	6	2.127	334	
858	1,776	396	240	1,140	-	6	2.682	347			
681	1,776	396	240	1,140	-	6	2.127	348			
755	1,776	396	240	1,140	-	6	2.359	361			

הערות : (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות (גבה מירבי כולל עליית גג יהיה 9.5 מ').

(4) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.

(5) תותר הקמת סככת רכב בשטח מכסימלי של 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 6 מ"ר. שטח זה לא יימנה במניין שטחי השרות.

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור		
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
				מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת	
												(2)
ק צ א	מסומן בתשריט	3 + מרתף	1,600	3,408	768	400	2,240	-	16	4.278	126	מגורים א' גן גג
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.861	127	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.643	128	
			1,200	2,556	576	300	1,680	-	12	2.875	129	
			1,600	3,408	768	400	2,240	-	16	4.025	135	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.351	136	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.223	137	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.492	138	
			1,600	3,408	768	400	2,240	-	16	4.278	139	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	1.852	140	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.223	141	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.303	142	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.189	143	
			2,000	4,260	960	500	2,800	-	20	4.402	144	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	1.901	145	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	1.959	146	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	1.959	170	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	1.901	171	
			1,600	3,408	768	400	2,240	-	16	3.550	172	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	1.845	190	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.365	191	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.323	192	
			1,200	2,556	576	300	1,680	-	12	2.880	193	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.458	194	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.215	195	
			1,200	2,556	576	300	1,680	-	12	2.824	196	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.283	197	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.283	198	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	2.283	199	
			1,200	2,556	576	300	1,680	-	12	2.747	200	
			1,000	2,130	480	250	1,400	-	10	2.052	249	
			800	1,704	384	200	1,120	-	8	1.855	252	
			1,000	2,130	480	250	1,400	-	10	2.009	253	
1,000	2,130	480	250	1,400	-	10	2.009	362				
800	1,704	384	200	1,120	-	8	1.975	367				
800	1,704	384	200	1,120	-	8	1.975	368				
1,000	2,130	480	250	1,400	-	10	2.262	369				

הערות : (1) השטח שמעל קומת הגג יישמש למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית וירשם ע"ש הדיירים כרכוש הפרטי.

(2) תותר בניית מחסנים פרטיים בשטח של עד 9 מ"ר לכל יח"ד ומרתפים לדירות בקומת הקרקע.

שטח זה ימנה במניין שטחי השרות של הדירה ויהווה חלק בלתי נפרד מן המבנה הראשי.

(4) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
ק	צ	א	(3)	(4)	(2)	(2)	(1)				
כמסומן בתשריט	+3 עליונית +גג מרתף	2,000	5,680	1,365	370	3,945	-	33	5.048	401	מגורים ג'
		1,500	4,010	910	250	2,850	-	24	2.637	402	
		+4 עליונית +גג מרתף	2,300	6,580	1,510	400	4,670	-	40	4.481	
	+3 עליונית +גג מרתף	1,500	4,010	910	250	2,850	-	24	2.771	404	
		1,350	3,150	780	210	2,160	-	18	2.840	405	
		+4 עליונית +גג מרתף	1,600	5,220	1,180	310	3,730	-	32	3.549	
	+3 עליונית +גג מרתף	1,000	2,530	585	160	1,785	-	15	2.396	407	
		1,850	4,630	1,215 (5)	300	3,115	-	26	3.627	408	
		1,000	2,530	695 (5)	160	1,675	-	14	2.443	409	
		1,000	2,530	585	160	1,785	-	15	2.234	410	
		1,000	2,530	585	160	1,785	-	15	2.206	411	
		2,000	5,060	1,280 (5)	320	3,460	-	29	3.445	412	
		2,000	5,060	1,280 (5)	320	3,460	-	29	3.388	413	
		2,000	5,060	1,280 (5)	320	3,460	-	29	3.403	414	
		2,000	5,060	1,280 (5)	320	3,460	-	29	3.432	415	
		1,000	2,530	585	160	1,785	-	15	1.872	416	
		1,000	2,530	585	160	1,785	-	15	1.872	417	
		1,500	3,580	955 (5)	230	2,395	-	20	2.619	418	
		1,500	3,580	955 (5)	230	2,395	-	20	2.619	419	
		1,500	3,580	845	230	2,505	-	21	3.400	420	
		1,500	3,580	845	230	2,505	-	21	3.400	421	
	1,200	2,980	685	180	2,115	-	18	2.382	422		
	1,350	3,150	890 (5)	210	2,050	-	18	2.833	423		
	1,200	2,980	685	180	2,115	-	18	2.319	424		
	+4 עליונית +גג מרתף	1,000	2,720	770 (5)	180	1,770	-	15	2.140	425	
		1,000	2,720	770 (5)	180	1,770	-	15	2.380	426	
		1,000	2,720	770 (5)	180	1,770	-	15	2.199	427	
		1,000	2,720	770 (5)	180	1,770	-	15	2.123	428	
		1,200	3,870	965 (5)	240	2,665	-	23	2.240	429	
		1,200	3,870	965 (5)	240	2,665	-	23	2.237	430	
		1,000	2,720	770 (5)	180	1,770	-	15	2.119	431	

- הערות : (1) לקומות עליונות תותר בניית עליונית גג בשטח של עד 23 מ"ר שאר השטח (שטח עיקרי) ישמש למרפסת לקומת הגג ישאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית אשר ירשם ע"ש הדיירים כרכוש הפרטי.
- (2) תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות בקומת הקרקע ובקומה תת-קרקעית, בשטח של עד 6 מ"ר נטו לכל יח"ד, שטח זה ימנה במניין שטחי השרות של הדירה ויהווה חלק בלתי נפרד מן המבנה הראשי.
- (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות.
- (4) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.
- (5) תותר קומה מפולשת בשטח של עד 150 מ"ר. שטח זה ימנה במניין שטחי השרות.

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכסית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
ק	צ	א	(3)	(4)	(2)	(2)	(1)				
כמסומן בתשריט	+4 עליית גג+ מרתף	1,000	2,720	770 (5)	180	1,770	-	15	2.115	432	מגורים ג'
		1,000	3,870	965 (5)	240	2,665	-	23	2.524	433	
	+3 עליית גג+ מרתף	1,500	3,580	955 (5)	230	2,395	-	20	2.920	434	
		1,000	2,530	695 (5)	160	1,675	-	14	1.911	435	
		1,000	2,100	630 (5)	140	1,330	-	11	2.094	436	
		1,000	2,100	630 (5)	140	1,330	-	11	2.395	437	
		1,000	2,100	630 (5)	140	1,330	-	11	2.224	438	
		1,350	3,580	955 (5)	230	2,395	-	20	2.773	439	
		1,000	2,530	695 (5)	160	1,675	-	14	1.945	440	
		1,000	2,530	585	160	1,785	-	15	2.061	441	
		1,500	3,580	845	230	2,505	-	21	3.107	442	
		1,000	2,530	585	160	1,785	-	15	2.063	443	
	+4 עליית גג+ מרתף	1,000	3,290	755	200	2,335	-	20	2.559	445	
	+3 עליית גג+ מרתף	1,500	3,580	845	230	2,505	-	21	2.670	446	
		1,300	3,150	780	210	2,160	-	18	3.148	447	
		1,000	2,530	695 (5)	160	1,675	-	14	2.008	448	
		1,000	2,530	695 (5)	160	1,675	-	14	1.955	449	
		1,000	2,530	585	160	1,785	-	15	1.788	450	
		1,000	2,100	520	140	1,440	-	12	1.592	451	
		1,500	3,580	845	230	2,505	-	21	2.561	452	

- הערות . (1) לקומות עליונות תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר שאר השטח ( שטח עיקרי) ישמש למרפסת לקומת הגג ישאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית אשר ירשם ע"ש הדיירים כרכוש הפרטי.
- (2) תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות בקומת הקרקע ובקומה תת-קרקעית, בשטח של עד 6 מ"ר נטו לכל יח"ד, שטח זה ימנה במניין שטחי השרות של הדירה ויהווה חלק בלתי נפרד מן המבנה הראשי.
- (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות.
- (4) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.
- (5) תותר קומה מפולשת בשטח של עד 150 מ"ר. שטח זה ימנה במניין שטחי השרות.

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכסית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
ק	צ	א	(4)	(5)	(2)	(1)	(3)				
כמסומן בתשריט	9 + עליית גג	850	4,600	800	300	2,800	700	30	3.258	501	מגורים מיוחד
		850	4,600	800	300	2,800	700	30	3.292	502	
		850	4,600	800	300	2,800	700	30	3.293	503	
		850	4,600	800	300	2,800	700	30	3.357	504	
		850	4,600	800	300	2,800	700	30	3.223	505	
		850	4,600	800	300	2,800	700	30	3.082	506	
		850	4,600	800	300	2,800	700	30	3.648	507	
	5 + עליית גג	700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.475	508	
		700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.437	509	
		700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.127	510	
		700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.127	511	
		700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.300	512	
		700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.300	513	
		700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.300	514	
		700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.300	515	
		700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.320	516	
		700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.666	517	
	700	3,260	930	230	2,100	-	18	2.383	518		
	8 + עליית גג	700	5,340	1,630	310	3,400	-	30	2.481	519	
		700	5,340	1,630	310	3,400	-	30	2.398	520	
		700	5,340	1,630	310	3,400	-	30	2.396	521	
		700	5,340	1,630	310	3,400	-	30	2.529	522	
		700	5,340	1,630	310	3,400	-	30	2.461	523	
		700	5,340	1,630	310	3,400	-	30	2.597	524	
		700	5,340	1,630	310	3,400	-	30	2.593	525	
		700	5,340	1,630	310	3,400	-	30	2.456	526	
		700	5,340	1,630	310	3,400	-	30	2.458	527	
		700	5,340	1,630	310	3,400	-	30	2.712	528	

- הערות : (1) לקומות עליונות תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר שאר השטח (שטח עיקרי) ישמש למרפסת לקומת הגג ישאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית אשר ירשם ע"ש הדיירים כרכוש הפרטי.
- (2) תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד, שטח זה ימנה במניין שטחי השרות של הדירה.
- (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות.
- (4) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.
- (5) תותר בניית לובי כניסה, מבואות קומתיות, קומה מפולשת, חדר כושר, מחסנים לדירות, חדר עגלות וכל פונקציה אחרת הנדרשת לרווחת הדיירים.

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור		
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
				מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת	
												(5)
ק	צ	א	(3)	(4)	(5)	(2)	(1)					
כמסומן בתשריט	+8 עליית גג	850	3,926	926	-	3,000	-	26	3.022	529	מגורים מיוחד	
		850	3,926	926	-	3,000	-	26	2.658	530		
		850	3,926	926	-	3,000	-	26	2.620	531		
		850	3,926	926	-	3,000	-	26	2.621	532		
		850	3,926	926	-	3,000	-	26	2.849	533		
		850	3,926	926	-	3,000	-	26	2.850	534		
		850	3,926	926	-	3,000	-	26	2.622	535		
		850	3,926	926	-	3,000	-	26	2.622	536		
		850	3,926	926	-	3,000	-	26	2.622	537		
		850	3,926	926	-	3,000	-	26	2.622	538		
		850	3,926	926	-	3,000	-	26	2.622	540		
		800	3,926	926	-	3,000	-	26	2.622	543		
		800	3,926	926	-	3,000	-	26	2.622	546		
		800	3,926	926	-	3,000	-	26	2.622	549		
		800	3,926	926	-	3,000	-	26	2.622	551		
800	3,926	926	-	3,000	-	26	2.622	552				
כמסומן בתשריט	+5 עליית גג	1,350	4,710	900	330	3,480	-	30	3.510	539		
		1,000	3,140	600	220	2,320	-	20	2.531	541		
		1,000	3,140	600	220	2,320	-	20	2.539	542		
		1,000	3,950	825	240	2,885	-	25	2.291	544		
		1,000	3,950	825	240	2,885	-	25	2.291	545		
		1,000	3,950	825	240	2,885	-	18	2.293	547		
		1,000	3,950	825	240	2,885	-	24	2.343	548		
		1,000	3,140	600	220	2,320	-	20	2.446	550		
		4-6+ ע.גג	1,500	5,610	1,190	680	3,740	-	34	3.529		554
		8 (3)	6,800	30,200	11,500	2,700 (6)	15,600	400 (5)	200	14.798		553
2 (3)	6,100	8,100	2,800 (7)	400	4,900	-	-	13.619	701	אזור		
2 (3)	1,900	2,500	900 (7)	100	1,500	-	-	4.535	702	מסחרי		
1+ קומות (8) מרתף	800	1,600	200	200	600	600	-	1.384	5001	מתקנים הנדסיים		

- הערות : (1) לקומות עליונות תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר שאר השטח (שטח עיקרי) ישמש למרפסת לקומת הגג ישאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית אשר ירשם ע"ש הדיירים כרכוש הפרטי.
- (2) תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד, שטח זה ימנה במניין שטחי השרות של הדירה .
- (3) חדר המעלית אינו נמנה במניין הקומות.
- (4) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה (מחוץ לקו המבנה), פרגולות ומבני עזר.
- (5) תותר בניית לובי כניסה, מבואות קומתיות, קומה מפולשת, חדר כושר, מחסנים לדירות, חדר עגלות וכל פונקציה אחרת הנדרשת לרווחת הדיירים.
- (6) תותר בניית מחסנים, חדרי טכניים וחניון.
- (7) תותר בניית גלריה לצרכי אחסנה בשטח של עד 1/3 משטח הקומה. שטח זה ימנה במניין שטחי השרות.
- (8) גובה קומה מעל מרתף עד 7.0 מ'.

טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			מטרות שרות		מטרות עיקריות						
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מ"ר מעל למפלס הכניסה הקובעת	מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מ"ר מעל למפלס הכניסה הקובעת					מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת
ק	צ	א							שטחים למבנה ציבור		
כמסומן בתשריט	2	3,500	3,500	500	-	3,000	-	-	10.085	601	בי"ס יסודי
	+2 מרתף	1,500	1,996	347	174	1,302	174	-	2.157	602	רזרבה
	+2 מרתף	1,500	2,300	400	200	1,500	200	-	2.485	603	רזרבה
	+2 מרתף	400	545	50	120	375	-	-	2.030	604	ביכניס + מקווה
	1	470	470	40	-	430	-	-	1.826	605	מעון יום
	2	300	300	50	-	250	-	-	1.743	606	ביכניס
	1	265	265	15	-	250	-	-	1.362	607	גן ילדים
	1	470	470	40	-	430	-	-	1.772	608	מעון יום
	2	2,600	2,600	80	-	2,520	-	-	4.477	609	מתני"ס
	2	7,500	12,000	1800	-	10,200	-	-	26.337	610	בי"ס מקיף
	1	265	265	15	-	250	-	-	1.431	612	גן ילדים
	1	470	470	40	-	430	-	-	1.791	613	מעון יום
		300	300	50	-	250	-	-	1.658	614	ביכניס
	1	470	470	40	-	430	-	-	1.519	615	מעון יום
	1	265	265	15	-	250	-	-	1.190	616	גן ילדים
	1	265	265	15	-	250	-	-	1.430	617	גן ילדים
	1	470	470	40	-	430	-	-	1.791	618	מעון יום
	+2 מרתף	400	510	50	110	350	-	-	1.658	619	ביכניס + מקווה
	1	470	470	40	-	430	-	-	1.519	620	מעון יום
	1	265	265	15	-	250	-	-	1.190	621	גן ילדים
	2	1,200	2,400	80	-	2,320	-	-	2.848	622	מתני"ס
	2	3,500	3,500	500	-	3,000	-	-	14.589	623	בי"ס יסודי
	2	300	300	50	-	250	-	-	1.092	624	ביכניס
	1	265	265	15	-	250	-	-	1.222	625	גן ילדים
	1	470	470	40	-	430	-	-	1.430	626	מעון יום

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
ק	צ	א									
כמסומן בתשריט	1	120	120	120				6.601	901	שטח ציבורי פתוח	
	1	120	120	120				2.453	902		
	1	120	120	120				19.089	903		
	1	120	120	120				2.637	904		
	1	120	120	120				6.010	905		
	1	120	120	120				10.195	906		
	1	120	120	120				1.871	907		
	1	120	120	120				9.468	908		
	1	120	120	120				3.084	909		
	1	120	120	120				2.584	910		
	1	120	120	120				3.285	911		
	1	120	120	120				12.867	912		
	1	120	120	120				2.057	913		
	1	120	120	120				2.127	914		
	1	150	150	150				70.521	4001	פארק	
1	200	200	200				145.427	4002			



11. הנחיות כלליות לתשתית :

11.1 כללי:

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת 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, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. מערכת ההשקיה לשטחים הציבוריים תבוצע באמצעות מי קולחין לאחר השבתם ממכון הטהור.

11.2 רשתות חשמל:

- א. רשתות החשמל מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת-קרקעיות בכל גבולות התכנית.
- ב. קו מתח עליון 161KV יועתק מקומו כמסומן בתשריט, למגרשים מס' 903, 905, 1006 ו- 4001 לאורך דרך יצחק רבין, הכל בהתאם לסטנדרטים, הנחיות וחוקי ת"ת.
- ג. עד לביצוע קו חשמל תת קרקעי, יש להתיחס לקו המתח העליון העילי כקו קיים שלגביו חלות ההוראות של תמ"מ 14/4.
- ד. תחנות הטרפו תבננה בשצ"פים במרחק של 10 מ' לפחות מקו בנין של מגרש סמוך.

11.3 תשתיות חשמל:

1. לא ייתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ייתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה כאשר המדידה תהיה בקו המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק תיל 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'

2. 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 והסמכה מחברת החשמל.
3. מונים של חברת החשמל להזנת הבתים, (באזור בנה ביתך וצמודי קרקע) יתקנו בגומחות בטון בגדר שבחזית הבית תותר חדירה של גומחת הבטון עד 1.5 מ' אל תוך שטח המגרש במגרשים בנה ביתך וצמודי קרקע.

11.4 מאור רחובות:

כל תשתיות מאור הרחובות תהיה תת קרקעית למעט עמודים ומרכזיות.

11.5 תקשורת ולטלוויזיה בכבלים:

1. כל תשתיות התקשורת, בזק, טל"כ תהיינה תת-קרקעיות בכל גבולות התכנית.
2. תותר הקמת אנטנה ו/או צלחת קליטה אחת לשידור טלוויזיה, נפרדת לכל מגרש.
3. כל עבודה תבוצע בתחום הנחל תהיה באישור רשות הניקוז.

11.6 ניקוז:

- א. תוגש תכנית ניקוז, התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס העיר.
- ב. הסדרת הניקוז תבוצע יחד עם כל עבודות התשתית.
- ג. כל עבודה שתבוצע בתחום הנחל תהיה באישור רשות הניקוז וקק"ל ותלווה ע"י אדריכל נוף.

12. שטח לעתיקות:

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) רשימת האתרים וסימון שלהם מופיע בנספח של התוכנית הינם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

13. חלוקה ורישום:

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

14. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

15. תנאים למתן התר בנייה:

התרי בניה יינתנו לפי תכנית ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:  
א. אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל אחר מיעודי הקרקע (כמפורט בהוראות בניה ובינוי) בק.מ. 1:250 אשר תכיל פריסת קירות להיקף כל המגרש, פתרונות לניקוז, עיצוב גדרות, מעקות, מצללות וחניות מקורות ופרטיהן, גינון, נטיעות, מיקום בלוני גז, פילרים לחשמל ותקשורת גומחות ומיכלים לאצירת אשפה.

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר "חזית חמישית" המראה את הגג ומפרטת את כל מתקניו במפורט בסעיף 7.1 ח'1.

ג. אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ד. היתר בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ה. למגרשים המיועדים למבני ציבור ומסחר תוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ו. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינאי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר איכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינאי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ז. תנאי להיתר בניה במגרשים מס' 529 עד 537 ובמגרשים מס' 538, 543, 546, 549 ו 551, 552 ו-553 שהבקשה להיתר תכלול מיגון דירתי שיבטיח הפסד רעש, לפי הפרוט להלן:  
30DB לפחות.

ח. דרכים משולבות יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה התקפות בעת מתן הוצאת היתר הבניה.

ט. מצללות, חניות לרכב הסתרת מכלולי שרות באמצעות מסתורים יהוו חלק בילתי נפרד מהיתר הבניה.

י. היתרי בניה למגורים יוצאו בד בבד עם היתרי הבניה למערכות התשתית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים, באופן שיובטח ביצוע המגורים בד בבד עם ביצוע השטחים הציבוריים כאמור.

יא. תכניות הניקוז יועברו לאישור רשות הניקוז.

- כל העבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
- יג. תנאי להוצאת היתרי בנייה באגן הצפוני יהיה אישור תכנית מפורטת לתחנת השאיבה הצפונית החדשה לשפכים.
- יד. תנאי לפיתוח מגרשים 429,430,431,434,435,437,442,443,445,521,522,523,524,525,526, 1004, 907, 4001, 527,538,540,543,554,609,610,701, 905 ו- 4001 לאורך שד' רוטשילד.
- טו. טיפול בפסולת :

- 1) תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר להכשרת מגרשים לבנייה ותנאי להיתרי בניה לצורך הקמת מבנים או סלילת דרכים קבועות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי הושלם הטיפול ו/או הסילוק של הפסולת באיזורים המסומנים בנספח אתרי פסולת. (נספח לתכנית זו).
  - 2) פעולות הטיפול והסילוק יבוצעו ע"פ תכנית ביצוע פרטנית שתוכן לפני תחילת ביצוע העבודות, ותאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול נספח בטיחות והוראות מיוחדות לאופן הטיפול בפסולת.
  - 3) הטיפול והסילוק של פסולות יהיה בהתאם להוראות ודרישות המשרד להגנת הסביבה, ותוך נקיטת כל האמצעים למניעת מפגעים במהלך ביצוע העבודות.
- טז. היתרי בניה במגרשים הגובלים באיזורים הפתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים ( כדוגמת: טיילת/ואו גדר אבן ) לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באיזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.
- יז. תנאי למתן היתר בניה באזור הכולל שצ"פ ודרכים יהיה עמידה בהוראות סעיפים 7.7, 7.8 לעניין קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי.

16. שלביות ביצוע:

שלביות הביצוע תהיה ע"פ נספח שלביות ביצוע המהווה חלק ממסמכי התכנית. ביצוע שלב ב' בתכנית מותנה בהטמנת קו החשמל.

17. חתימות :

א.ג. מתאר  
ניהול פיתוח בע"מ

חתימת יוזם התכנית :

למען הסר ספק מובהר בזה כי אין להעביר או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, אלא על ידי החתומים על התכנית הכרה או הודאה בגין הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטל בגלל הפיכת ע"מ שרטיזציה או הפיכת ע"מ שרטיזציה לנו מכה הסכם כאמור ו/או על כל זכויות העומדות לנו מכה הסכם כאמור ו/או על כל זכויות החתומים בכתב או בפה מנקודה כבס הכנונית. מינהל מקרקעי ישראל

16.9.08

חתימת בעל הקרקע :

ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת עורך התכנית :

רח' יהודה הנחתים 4 באר-שבע

טל: 08-6287669

08-6287667

ומתכנני ערים בע"מ

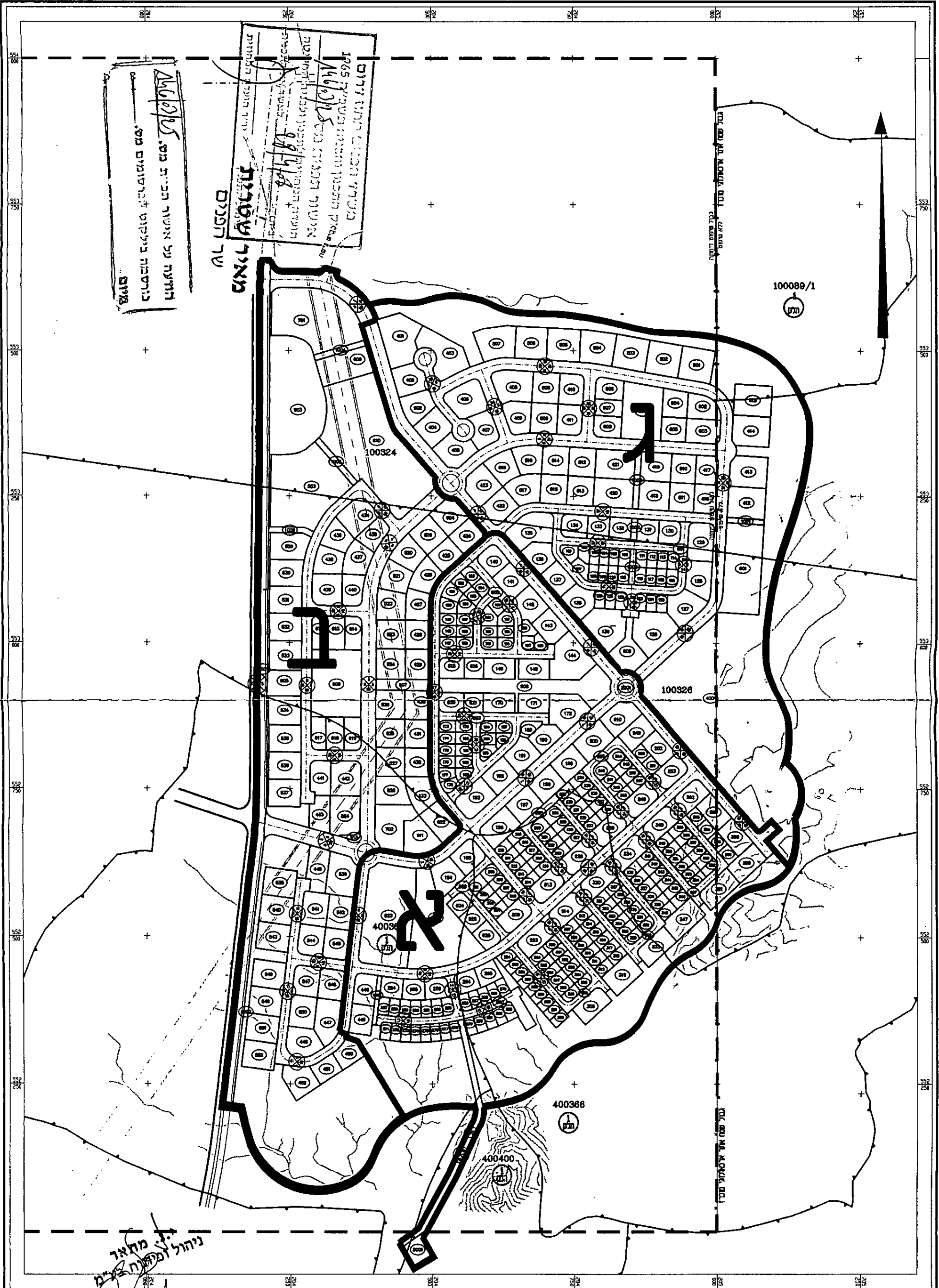
רח' יהודה הנחתים 4 ת.ד. 1520

טל: 08-6287669

אלי ארמון באר-שבע

מס' רשיון 35179

8005842 (50)



החזרה על אישור תכנית מס' 146/03/25  
 כוללת תיקונים ושינויים מס' 146/03/25  
 מיום 16.9.08

משרד תכנון ופיקוח  
 משרד הפנים  
 משרד הביטחון וההגנה  
 משרד החינוך והרווחה  
 משרד הבריאות  
 משרד העבודה והרווחה  
 משרד הרווחה ומגורים  
 משרד הסביבה  
 משרד התחבורה  
 משרד החקלאות והגנת הצומח  
 משרד החינוך והרווחה  
 משרד הבריאות  
 משרד העבודה והרווחה  
 משרד הרווחה ומגורים  
 משרד הסביבה  
 משרד התחבורה  
 משרד החקלאות והגנת הצומח

ניחול ופיקוח צ"מ  
 מאור

ארמון אדריכלים  
 ומתכנני ערים בע"מ  
 רח' יהודה הנחום 4 ת.ד. 1520  
 טל' 8-6287669 פקס' 6287667  
 16.9.08 באר-שבע

נספח שלביות ביצוע  
 לתכנית מס' 146/03/25  
 דימונה שכונה מזרחית

16.09.2008



ארמון אדריכלים ומתכנני ערים  
 ARMON ARCHITECTS & TOWN PLANNERS  
 רח' יהודה הנחום 4 באר שבע  
 טל' 8-6287668/9 פקס' 08-6287667

09.2008