

600700

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 30.10.2012
נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 223/03/5
שם תוכנית: נווה מנחם ב' - פלח 2

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז הדרום</p> <p>הוועדה לדיוור לאומי החליטה ביום: <u>2/9/12</u></p> <p>לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><u>7/11/12</u> תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה לדיוור לאומי</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

השכונה נמצאת בשוליים הצפון מערביים של העיר באר שבע בצמוד לשכונת נוה מנחם א'. בתחומי התכנית חלות תכניות המייעדות את השטח לבניה רוויה. התכנית שלפנינו נועדה לתת מענה לרצון לשדרג את תנאי הדיור של שכונת נוה מנחם ב' – פלח 2 על ידי הקטנת צפיפות הבנייה. שכונת המגורים החדשה של בנה ביתך תכלול בסה"כ 651 יח"ד לפי החלוקה הבאה: מגורים א' בנה ביתך - 555 יח"ד, מגורים א' בנה ביתך עם הוראות מיוחדות - 40 יח"ד, מגורים א' מקבצים צמודי קרקע - 56 יח"ד. השכונה תקרא נוה מנחם ב' פלח 2 ותהווה, יחד עם פלח 1 הנמצא צפונית מזרחית לנחל עשן, מרקם אורבני אחד. השכונה תכלול שטחים ירוקים פתוחים, כולל פארק שכונתי בהמשך ישיר לציר המרכזי של השכונה הקיימת נוה מנחם א'.

השכונה תכלול מספר טיפוסים מגורים לפי הפירוט הבא:

- אזור בנה ביתך עם מגרשים בשטח ממוצע של כ- 450 מ"ר.
- אזור משולב עם יחידת עסק עצמאית צמודה בשטח של עד 50 מ"ר ובקו אפס (אזור משולב מגורים ומשרדים).
- אזור עם מגרשים מדורגים.

השכונה תכלול בנוסף שטחים למבני ציבור: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכן מבנה מסחרי ומועדון קאנטרי קלאב.

התכנית כוללת הסדרה של מובל לנחל עולים בקצה הדרומי של השכונה וכן את פרוזדור קו הנפט (ק.צ.א.א.) לכל אורך הצד הדרום מזרחי של השכונה.

התכנית תכלול מערכת ניקוז טבעית של ואדיות על בסיס ערוץ נחל עשן ותיצור שטחים ציבוריים פתוחים שיפתחו כלימאנים מעוצבים בשטח ירוק פתוח היוצרים רצף ירוק על שכונתי הקושר את שני הפלחים הצפוני והדרומי לשכונה אחת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית נוה מנחם ב' – פלח 2

מספר התוכנית 223/03/5

1.2 שטח התוכנית 715.439 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה 09/05/2012

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מכורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לייר



1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי באר שבע
 קואורדינטה X 176,375
 קואורדינטה Y 575,375

תיאור מקום
 השטח הכלול בתכנית נמצא בשוליים הצפון מערביים של העיר באר שבע בצמוד לשכונת נווה מנחם א'

רשויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית באר שבע
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

כתובות שבהן חלה התוכנית
 נפה באר שבע
 יישוב באר שבע
 שכונה נווה מנחם ב' - פלח 2
 רחוב בצפון מזרח - נחל עשן, בדרום מערב - פרוודור ק.צ.א.א, בדרום מזרח - כביש 40, בצפון מערב - כביש 50.
 מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100215/1	מוסדר	חלק	-	68,71,74
100615	מוסדר	חלק	11,10,8,6,5	13,14
100616	מוסדר	חלק	2-44,47-59,61-64	45,46,60
100617	מוסדר	חלק	2-100	-
100618	מוסדר	חלק	2-94	74,75
100619	מוסדר	חלק	2-49	-
100620	מוסדר	חלק	2-29	-
100622	מוסדר	חלק	-	42
38273	מוסדר	חלק	1-33	-
38274	מוסדר	חלק	1-41	-
שטח לא מוסדר	-	חלק	חלק	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
08/06/2003	5192 עמוד: 2696	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים שעפ"י תכנית זו	שינוי	217/03/5
22/05/2003	5187	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים שעפ"י תכנית זו	שינוי	219/03/11
6/04/2003	5172	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים שעפ"י תכנית זו	שינוי	207/03/11
18/03/2003	5167 עמוד: 1877	התכנית המאושרת תמשיך לחול למעט שינויים שעפ"י תכנית זו	שינוי	216/03/5
1/11/1995			כפיפות	תמ"א 22
19/06/2003			כפיפות	תמ"א/34/ב/3
27/11/2005	4467		כפיפות	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	חולה	סוג המסמך
	הועדה לדיור לאומי	שרון אדריכלים בע"מ	09.05.2012	-	27	-	מחייב	הוראות התכנית
	הועדה לדיור לאומי	שרון אדריכלים בע"מ	09.05.2012	1	-	1:1250/1:2500	מחייב	תשריט התכנית
	הועדה לדיור לאומי	יעקב כהן תכנון סביבה ונוף	09.05.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
	הועדה לדיור לאומי	יעקב תומא-הנגב הנדסה אורחית	09.05.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח מים, וביוב
	הועדה לדיור לאומי	ד.א.ל.הנדסה בע"מ	09.05.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח היררכיית יבשים
	הועדה לדיור לאומי	ד.א.ל.הנדסה בע"מ	09.05.2012	1	-	1:2500	מנחה	נספח חתכים לאורך
	הועדה לדיור לאומי	"אמאבי" תנועה והנדסה	09.05.2012	1	-	1:2500	מנחה	נספח תנועה
	הועדה לדיור לאומי	"אמאבי" תנועה והנדסה	09.05.2012	1	-	1:2500	מנחה	נספח תנועה
	הועדה לדיור לאומי	אפרו - שרותי הנדסה בע"מ	09.05.2012	1	-	1:2500	מנחה	נספח חשמל
	הועדה לדיור לאומי	קבוצת תחל הנדסה	09.05.2012	1	43	1:1250	מנחה	נספח ניקוז
	הועדה לדיור לאומי	משהבייש	09.05.2012	-	2	לי"ר	מנחה	נספח פרוגהמאתו
	הועדה לדיור לאומי	חברת גיאופרוספקט	10.10.2012	-	-	לי"ר	מנחה	נספח סיכונים סיניסמיים
	הועדה לדיור לאומי	מדבא מדידות בע"מ	08.05.2012	1	-	1:2500	מחייב	נספח תאי שטח סבלת שטחים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ונקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לייר	-	-	-	משהבייש	-	קריית הממשלה התקווה 4 בייש	08-6263607	050-6247073	-	irinan@moch.gov.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לייר	-	-	-	משהבייש	-	קריית הממשלה התקווה 4 בייש	08-6263607	050-6247073	-	irinan@mocht.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לייר	-	מינהל מקרקעי ישראל	-	קריית הממשלה התקווה 4 בייש	08-6264333	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	54038799	79208	שרון אדריכלים בע"מ	-	שד' יהודית 10 ת"א	03-6244800	052-3215735	03-6244700	office@sharon-ar.co.il
מוזד	מודד מוסמך	5981295	368	מדבא מדינות והנדסה בע"מ	-	הכרזל 3 ת"א	03-6485999	050-3875028	03-6487272	medva@medva.co.il
מתכנן תנועה	מתכנן תנועה	308919588	-	אמאכ תחבורה	-	יד הרוצים 4 ירושלים	02-6726992	054-4910172	02-6726995	amav@amav.net
מתכנן פיתוח	אדריכל טף	023059546	111617	י.כהן - תכנון סביבה ונוף	-	רח' יצחק שדה 34 ת"א	03-6391087/9	052-3178317	03-6391088	Yacov_cohen@bezeqint.net
מתכנן כבישים	מהנדס	027866979	107551	ד.א.ל הנדסה בע"מ	513608307	יגאל אלון 55 ת"א	03-6366444	050-7571644	03-6366440	del@del.co.il
מתכנן חשמל	מהנדס	012304044	37608	אפרו שרותי הנדסה בע"מ	-	ביאליק 63/4 באר שבע	08-6237676	054-4641959	08-6273418	apro@bezeqint.net
מתכנן מים וביוב	מהנדס	016835902	0170170	הנגב הנדסה אזרחית	-	יעקב אבינו 6/2 באר שבע	08-6498565	052-2701515	08-8207942	tomay@netvision.net.il
מתכנת הידרולוגיה	מהנדסת	01275970	36798	קבוצת תהל הנדסה	-	דרך מנחם בגין 154 ת"א	03-6924508	054-7724759	03-6924407	Gabbai-c@tahal.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת עבודה/תעסוקה	יחידה בנויה בגודל מירבי של 50 מ"ר. השימושים המותרים הם לבעלי מקצוע חופשיים בלבד וכאלה שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: ריחות ורעש. היחידה תהייה עם חיבור פנימי ליחידת המגורים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים צמודת קרקע בנווה מנחם ב' – פלח 2.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הפחתת הצפיפות במתחם והקטנת מספר יחידות דיור מ- 1585 ל- 651 תוך שנוי יעוד מבניה רוויה למגורים א'.
2. שנוי ביעודי הקרקע.
3. התווית דרכים חדשות.
4. קביעת גודל מגרש מזערי לבניה למגורים.
5. קביעת שימושים מותרים בכל יעודי הקרקע.
6. קביעת הנחיות מיוחדות לבתי מגורים.
7. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
8. קביעת הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

735.439

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (%) למצב המאוסר	מצב מאוסר	עבר	סוג נתון כמותי
	מזארי	ממורט				
		118,450	- 53,260	171,710	מ"ר	מגורים
		651	- 935	1,585	מס' יח"ד	
		2,500	+ 50	2,450	מ"ר	מסחר
		2,800	+ 29,664	32,464	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואינן בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת-שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור, להעתקה, לעקירה	רצועת השפעה	דרך לביטול	1000-1608	מגורים א'
			דרך לביטול	7000	מסחר
		רצועת השפעה		905-911	מבנים ומוסדות ציבור
				3500	אזור נופש וספורט
קו דלק/נפט	עצים להעתקה, לעקירה	רצועת השפעה	דרך לביטול	6000-6519	שטח ציבורי פתוח
	עצים לשימור, להעתקה, לעקירה			4505-4507	פארק/גן ציבורי
קו דלק/נפט				6000	תחנת תחבורה ציבורית
קו דלק/נפט	עצים לשימור, להעתקה, לעקירה	רצועת השפעה		3042-3073	דרך מאושרת
		רצועת השפעה		4035-4059	דרך מוצעת
			דרך לביטול	815-832	דרך משולבת
		רצועת השפעה	דרך לביטול	719-751	שבילים
קו דלק/נפט	עצים לעקירה	רצועת השפעה		6600	דרך ואו טיפול נופי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
39	279.650	מגורים א'	19	136.950	מגורים א'
0.5	4.550	שבילים	3	19.750	מגורים ב'
6	42.550	פארק/גן ציבורי	12	85.850	מגורים ג'
17	121.050	שטח ציבורי פתוח	1	11.050	אזור מגורים מיוחד
1	8.500	מבנים ומוסדות ציבור	0.5	4.100	שטח למסחר
2	12.550	אזור נופש וספורט	14	98.450	שטח ציבורי פתוח
20	142.050	דרך מאושרת	11	80.550	שטח לבניית ציבור
5	33.500	דרך מוצעת	1	5.600	שביל להולכי רגל
5	35.050	דרך משולבת	28	202.550	דרך מאושרת
1	8.050	מסחר	2	12.850	דרך משולבת
0.5	3.400	תחנת תחבורה ציבורית	0.5	3.600	שטח למסוף תחבורתי
3	24.539	דרך ו/או טיפול נופי	8	54.139	שצי"פ לטיפול נופי בואדיות
100	715.439	סה"כ	100	715.439	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מגורים א' – מגרשים: 1000-1608	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים צמודי קרקע	א.
	מקבצי מגורים צמודי קרקע	ב.
	מגורים עם הוראות מיוחדות (יחידת תעסוקה לבעלי מקצוע המתגוררים בשכונה - יתרו שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד סביבתי כגון רעש, ריח ואספקה.)	ג.
	הוראות	4.1.2
	תותר בניה של עד 2 קומות. הגובה המרבי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין עד פני הבטון של הגג יהיה 7.5 מ'	א.
	תותר בניית מרתף בתוך הקונטור של קומת הקרקע באפשרויות הבאות: בבנה ביתך כולל אלו עם הוראות מיוחדות – 80 מ"ר, במקבצים צמודי קרקע-60 מ"ר. ניתן לייעד שטחי מרתף כעיקריים רק במגרשים מדורגים.	ב.
	<p>1. בכל יחידה תותר חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.30 מ' נטו מפני מפלס החניה ועד תחתית התקרה.</p> <p>2. רוחב החניה בחזית הפונה לרחוב לא עלה על 3.0 מ' החניה תיבנה בקו בנין קידמי 1.00 מ' וצדדי 0.00 או בצמוד לבית בקו הבנין הקדמי המותר על פי התכנית התקפה.</p> <p>3. קרוי החניה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינימאלי כדי לאפשר ניקוז. הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 35 ס"מ. ניתן לבנות גם תקרת בטון ובתנאי שגובה הכרכוב לא יעלה על 35 ס"מ.</p> <p>4. עיצוב ומיקום הסככה יותאם לחזית המגרש ויהיה על פי פרט ססטנדרטי שייקבע בתכנית הבנוי והפתוח שתוכן כתנאי להוצאת היתרי בניה. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת לתכנית.</p> <p>5. לא יותר ניקוז גג החניה לכיוון המגרשים השכנים.</p>	ג.
	<p>בשטח של עד 8 מ"ר, באחת מהאפשרויות הבאות:</p> <p>1. מחסן נפרד מהבית – יבנה צמוד לקו המגרש הצידי בהמשך לחניה או במרחק מקסימלי של 1.0 מ' ממנה או בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.00. לא תותר הקמת מחסנים בקו בנין 0.00 בכיוון שצ"פ או שטח ציבורי אחר - במקרה כזה שטח המחסן לא יחרוג מתחום קו הבניין.</p> <p>2. מחסנים שיבנו בקו בנין צדדי או אחורי 0.00 לא יותר ניקוז הגג לכיוון המגרשים השכנים.</p> <p>3. המחסן יהיה בנוי מחומרי הגמר של המבנה העיקרי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. גובה מחסן נפרד מהבית לא יעלה על 2.20</p> <p>5. הכניסה למחסן תהייה מבחוץ או מהתניה ובשום מקרה לא מתוך הבית.</p> <p>6. חריגה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת של התכנית</p>	ד.
	לא תותר בניית גגות רעפים או התקנת מרזבים גלויים	ה.
	<p>1. קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>2. גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המרבי של המבנה.</p> <p>3. מערכת מיזוג האוויר תוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. יחידות מיזוג האוויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו על ידי מסתורים בהתאם לעיצוב המבנה.</p> <p>4. לא תותר התקנת מזגני חלון על קירות המבנה.</p>	ו.
	ניתן לשלב חיפוי טיח עם חומר חיפוי אחר בתנאי ששטח הטיח הצבועי לא יפחת מ-70% משטח המעטפת של הבניין ובגוונים שיתואמו עם מהנדס העיר, שאר שטח המעטפת של החזית תחופה בחומר חיפוי אחר שיתואם עם מהנדס העיר. לא יותר חיפוי קרמיקה.	ז.
	כל חלק חזית שבקו בנין "0" לרבות גדרות, תהיה חובה לצפות באבן לפי חוברת פרטי פיתוח שתוגש כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן כתנאי להוצאת היתר בנייה. במגרשים אלו חזית הבניין שבקו בנין "0" תהא באורך של לא פחות מ-	ח.

4.0 מ'. פתיחת פתחים בקיר זה מותרת למעט כלפי חוץ (הרחוב). גדרות הגינה הגובלות עם הרחוב יהיו חלק אינטגרלי מחזית הבניין שבקו בנין "0". תותר פתיחת פתחים בגדר בתנאי שהמרווח בין הפתח למדרכה או לקצה הגדר לא יפחת מ-30 ס"מ. הכול בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן כתנאי להוצאת היתר בנייה. הקומה העליונה של הבניין תהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו בנין "0". גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ', כולל כרכובים. המדידה תהיה ממפלס ה-0.00 הקובע של הבניין.		
החזיתות הקדמיות של המגרשים יתוכננו תוך כדי התייחסות והפנייה לכיווןן של הדרכים הראשיות.	חזיתות	ט.
בכל חזית שבקו בנין "0" תהייה חובה לחפותה באבן כורכרית לפי חוברת פרטי פיתוח. (הנחייה מחייבת). גובה מקסימלי של קיר גדר לא יעלה על 1.10+ מפני החצר של המגרש ולא יותר מ-2.10+ ממפלס הרחוב.	חיפוי גדרות	י.
במגרשים עם מקבצי מגורים צמודי קרקע לאורך כביש 40 יחידות הדיור ייבנו בצמדים של 2 יחידות צמודות עם קיר משותף. במגרשים אלו בהם מותר לבנות יותר מבית אחד למגרש, למעט בתים בעלי קירות משותפים, המרווח המזערי בין שני בתים לא יפחת מ-5.4 מ'. לא תותר כל בנייה בתחום המרווח המזערי למעט מחסנים וחניות מקורות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת תכנית.	מבנים מקבצי מגורים צמודי קרקע	יא.
יותר שימושים לתעסוקה שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון, ריחות ורעש. יש ליצור חיבור פנימי בין יחידת המגורים ויחידת העבודה. מיקום היחידה והכניסה אליה יהיה בקו בנין "0" עפ"י תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.	מגורים עם הוראות מיוחדות	יב.
פיתוח השטח יעשה ע"פ תכנית הכוללת את כל תחום הקו הכחול בקני"מ 1 : 500 שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה בדגש על ההנחיות הבאות: 1. התשתיות, הגומחות ומתקני פינוי האשפה ישולבו בגדרות וקירות התמך של המגרשים. 2. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים ו/או במתקנים מיוחדים. 3. גמר הקירות והגדרות הפונים לדרכים, לשבילים ולשצפים יהיה אחיד וע"פ פרט מחייב שיקבע בתכנית הבינוי הפיתוח.	הנחיות פיתוח	יג.
בכל המגרשים הגובלים לאורך קו דלק/נפט (קצא"א) יש לעיין בפרק 6. הוראות נוספות סעיף 6.1 ה'.	קו דלק/נפט (קצא"א)	יד.

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור – מגרשים: 905-911	4.2
שימושים	4.2.1
מבני ציבור	א.
הוראות	4.2.2
היתרי בניה	א.
תנאי למתן היתרי בניה למגרשים אלו הגשת תכנית בנוי ופיתוח בקנה מידה 1:100 שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבנינים, צורתם, גבהם, פתוח השטח ופתרון חניה מתקני תברואה וכו'. הכל כנדרש ע"י מהנדס העיר.	
גובה מבני הציבור לא יעלה על 2 קומות.	ב.
גובה הבנינים	ג.
גובה קומה	ג.
לא יעלה על 4 מ' ברוטו. גובה הבנין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין. מעל לקומה העליונה תותר בנית קומה טכנית למערכות. שטח הקומה לא יעלה על 25% משטח הגג. גובה מירבי לבנין ציבור יהיה 15 מ' ברוטו כולל קומה טכנית.	
ניתן לנייד זכויות בניה משטח עיקרי לשטח שרות באופן שלא יעלה על 10%. ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה מעל מפלס 0.00 באופן שלא יעלה על 10%.	ד.
זכויות בניה	ד.
גדרות והזיתות המגרשים יחופו באבן כורכרית הגדרות יבוצעו בהתאם לנספח הפיתוח.	ה.
חיפוי גדרות	ה.
כל הגגות יהיו גגות שטוחים - יותרו גגות משופעים אך לא תותר בניית גגות	ו.

גגות רעפים. גמר גג שטוח יהיה כיסוי חצץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה. לא יותרו צינורות מי גשם גלויים.		
קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים משלושת הצדדים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המרבי של בנין. מערכת מיזוג האויר תהייה חלק מהבקשה להיתר בניה. יחידות מיזוג האויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו על ידי מסתורים בהתאם לעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מזגני חלון על קירות המבנה.	מתקנים טכניים	ז.

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח – מגרשים: 6000-6519		
	שימושים	4.3.1
	ג. גינות ציבוריות	א.
	הוראות	4.3.2
בשטח ציבורי פתוח יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, גינון אקסטנסיבי סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים לילדים, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור	שימושים מותרים	א.
לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.	חניות	ב.
תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אשור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר.	תנאים להיתר	ג.
תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד למעט מבנים על קרקעיים המיועדים לחדרי שנאים.	תשתיות	ד.

4.4 שם ייעוד: שטח מסחר – מגרש: 7000		
	שימושים	4.4.1
	מרכז מסחרי	א.
	הוראות	4.4.2
הבניה באזור זה לא תעלה על 3 קומות ביחס למפלס ה 0.00 – הכניסה הקובעת.	בנין מסחרי	א.
קומת מסחר לא תעלה על 5.5 מ' גובה ברוטו. מעל לקומה העליונה תותר קומה טכנית למכונות ומערכות. שטח הקומה לא יעלה על 25% משטח הקומה שמתחתיה.	גובה קומה	ב.
כל הגגות יהיו גגות שטוחים - יותרו גגות משופעים אך לא תותר בניית גגות רעפים. גמר גג שטוח יהיה כיסוי חצץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה. לא יותרו צינורות מי גשם גלויים.	גגות	ג.
תתוכנן דופן מסחרית פעילה הן לכוון הפארק והן לכוון הרחוב (ע"י חזית כפולה). במידה ותבנה ארקאדה בקומת הקרקע – ניתן יהיה למקם את קו העמודים בקו המגרש. במקרה זה הקומה השנייה תבנה בנסיגה כהמשך לקומת הקרקע ולא בקו המגרש.	חזיתות	ד.
ישמר מיקום לרחבת הכניסה לאזור המסחרי מול כביש הגישה הכול על פי המסומן בתשריט. יש לאפשר מעבר רגלי חופשי להולכי רגל (זיקת הנאה) דרך מבנה המרכז המסחרי מכביש מספר 1 אל הפארק המרכזי.	כניסה	ה.
מיקום סופי של המעבר באישור הועדה המקומית.	זיקת הנאה	ו.
המבנה ישמש למסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה ומסעדות משרדים ושירותים מקומיים כגון, מרפאה, דואר וכיו"ב. תותר אחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום. שטח חדרי המשרדים שיועדו לעיסוקים פרטיים שטחם לא יעלה על סך 30% מסך השטח המותר לבניה.	שימושים מותרים למסחר	ז.
לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש, כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה.	עסקי מזון	ח.

ט.	חצר משק - פריקה וטעינה	ימוקמו באופן ניסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לאזורי מגורים סמוכים. חצר המשק תהיה תחת מבנה סגור, בעת מתן היתר בניה ידרשו אמצעים למניעת ריחות.
י.	חניה	תאושר חניה עילית ו/או תת קרקעית בגבולות המגרש בלבד. תקרת החניון התת קרקעי לא תהייה גבוהה מה 0.00 הקובע של המגרש. חניה תת קרקעית תותר בתוך תחום קווי המגרש.

4.5	שם ייעוד: ספורט ונופש - מגרש: 3500	
4.5.1	שימושים	
א.	קאונטרי קלאב	
4.5.2	הוראות	
א.	בנין לספורט	הבניה באזור זה לא תעלה על 3 קומות ביחס למפלס ה 0.00 - הכניסה הקובעת.
ב.	גובה קומה	קומת המבנה לא תעלה על 5.5 מ' גובה ברוטו. מעל לקומה העליונה תותר קומה טכנית למכונות ומערכות. שטח הקומה לא יעלה על 25% משטח הקומה שמתחתיה.
ג.	גגות	כל הגגות יהיו גגות שטוחים - ייתרו גגות משופעים אך לא תותר בניית גגות רעפים. גמר גג שטוח יהיה כיסוי חצץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה. לא יותרו צינורות מי גשם גלויים.
ד.	חניה	תאושר חניה עילית ו/או תת קרקעית בגבולות המגרש בלבד. תקרת החניון התת קרקעי לא תהייה גבוהה מה 0.00 הקובע של המגרש. חניה תת קרקעית תותר בתוך תחום קווי המגרש.
ה.	שימושים מותרים לספורט ונופש	המבנה ישמש למטרות נופש וספורט כגון: בריכת שחיה, אולמות כושר והתעמלות, משחקי כדור, ומגרשים פתוחים, שימושים מסחריים נלווים וכיו"ב.

4.6	שם ייעוד: שביל - תאי שטח: 719-751	
4.6.1	שימושים	
א.	מעבר להלכי רגל	
4.6.2	הוראות	
א.	תאסר בניה כל שהיא בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.	
ב.	אפיון	שטח מגוון ומתקני רחוב, יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ספסלים ומתקני רחוב יוצגו כחלק מפיתוח השביל.
4.7	שם ייעוד: פארק/ גן ציבורי - תאי שטח: 4505-4507	
4.7.1	שימושים	
א.	בשטח זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: הקמת מתקנים לספורט, פנאי ומשחק ילדים, שטחי נוי, מצללות, מזרקה ופסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, סככות המתנה לאוטובוסים, שירותים ציבוריים. העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות, מתקנים הנדסיים וריהוט גן ועמודי תאורה.	
4.7.2	הוראות	
א.	תחנת טרפו	ראה סעיף 4.3
ב.	שיפועים	שיפוע הקרקע המקסימלי בשטח הפתוח לא יעלה על 15%.
ג.	מתקנים	ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופיה יהיו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.
ד.	הוראות עיצוב נופי	תערך תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטיבעית ולנצל את ערוץ הניקוז הקיים בשטח.

שם ייעוד: דרכים – תאי שטח: 4035-4059	4.8
שימושים	4.8.1
תנועה מוטורית	.א
הוראות	4.8.2
בהתאם לתכנית נספח התנועה - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאטר בניה כל שהיא בתחום הדרך.	.א
<u>אפיון מדרכות</u> - יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול הניתן, אך לא בזהק.	.ב

שם ייעוד: דרכים משולבות – תאי שטח: 815-831	4.9
שימושים	4.9.1
לתנועת הולכי רגל ותנועה מוטורית	.א
הוראות	4.9.2
בהתאם לתכנית נספח התנועה - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאטר בניה כל שהיא בתחום הדרך.	.א
תכנון וביצוע הדרך המשולבת יהיה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים" של משרד התחבורה שיהיו בתוקף בזמן מתן היתרי הבניה.	.ב
<u>אפיון מדרכות</u> - יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול הניתן, אך לא בזהק.	.ג

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מסה)			מספר קומות		גובה מכנה (מטר)	תכנית תא. (השטח) (%)	צפיפות (יח"ד לחונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר / %				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעה	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											עיקרי	שדות	עיקרי	שדות				
כמסומן בתשריט			1	2	7-5	50	2	1	96	310	80	-	(170)	180	322	1129-1138 1143-1160 1162-1177 1191-1203 1245-1248 1256-1257 1276-1279 1361-1370 1389-1408 1451, 1439 1531-1539 1548-1549 1586-1587 1589-1591	בנה ביתך (מגרשים בגודל עד 400 מ"ר)	מגורים א'

תקופת

יעד	מס' ת.א. שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר / %				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית 96) משטח ת.א. (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי
			מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטח שטח	שטח					קדמי	צדדי-שמאלי	מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
בנה ביתך (מגרשים בגודל מעל 400 מ"ר)	1000-1128	400	220	(1170)	370	92.5	1	45	7.5	2	1	1	1	1	
	1139-1142														
	1161														
	1178-1190														
	1204-1244														
	1249-1255														
	1258-1275														
	1280-1293														
	1316-1360														
	1409-1438														
1440-1450															
1452-1530															
1540-1547															
1550-1564															
1566-1585															
1588															
1604-1608															
מגורים א'	1294-1315	340	(3)245	(1)70	395	80	116	50	7.5	2	1	1	1	1	
	1371-1388														
	1601														
	1565														
	1593-1600														
1603															
מקבצים צמודי קרקע	1602	999	720	280	1240	240	124	50	7.5	2	0	0	0	0	
	1602														
	1602														
	1602														
סה"כ צמימת למגורים	281,651						651	2.3							
שטח מסחרי	7000	8222	1500	1000	5000	2500	61	50	12.0	2	1	1	1	1	

מבא"ת

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר / %				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)		
			מגדל		מפלס						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			מ"ר	מ"ר
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
ספורט ונופש	3500	12757	1500	1500	1500	1500	4500	35	-	-	1	2	12	25	1	כמסומן בתשריט
ש.צ.ג.	6504-6507 6510-6514 6516-6517	1142	(2) 10%		-	-	-	-	-	-	0	1	4.5	(6) 10	0	כמסומן בתשריט
	6508,6509, 6515,6519	1013	(2) 10%		-	-	-	-	-	-	0	1	4.5	(6) 10	0	כמסומן בתשריט
מארק / גן ציבורי	4505	30530	(2) 5%		-	-	-	-	-	-	0	1	4.5	(6) 5	0	כמסומן בתשריט
	4506	967	(2) 5%		-	-	-	-	-	-	0	1	4.5	(6) 5	0	כמסומן בתשריט
	4507	7907	(2) 5%		-	-	-	-	-	-	0	1	4.5	(6) 5	0	כמסומן בתשריט
מבני ציבור	905	1263	450	50	-	-	500	100	-	-	0	(4) 2	9.0	50	0	כמסומן בתשריט
	906	590	300	50	-	-	350	100	-	-	0	(4) 2	9.0	50	0	כמסומן בתשריט
	907	1074	250	50	-	-	300	100	-	-	0	(4) 2	9.0	50	0	כמסומן בתשריט
	908	1000	250	50	-	-	300	100	-	-	0	(4) 2	9.0	50	0	כמסומן בתשריט
	909	657	250	50	-	-	300	100	-	-	0	(4) 2	9.0	50	0	כמסומן בתשריט
	910	2892	1000	300	-	-	1300	100	-	-	0	(4) 2	9.0	50	0	כמסומן בתשריט
	911	599	300	50	-	-	359	100	-	-	0	(4) 2	9.0	50	0	כמסומן בתשריט

(1) מתוכם 30 מ"ר לחניית מקורות בלבד.

(2) שטח זה מיועד למחסנים לכלי גינון, מתקנים לקירוי מקומות ישיבה, קירוי למתקני משחקים, מפני שרותים, השטח המותר כולל 60 מ"ר לתחנות שנאים.

(3) מתוכם 50 מ"ר ליחידת עסק

(4) לא כולל קומה טכנית.

(5) במגרשים הבאים (מגרשים מדורגים): 1207-1217, 1235-1243, 1481-1496 תותר בניית מרתף כשטח עיקרי

(6) עבור שטחים לטובת מתקני משחק, שירותים, מתקני הצללה וכדומה.

(7) גובה המבנה מתייחס לגובה מפני +0.00 ועד פני בטון של הגג



מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז דרום
לשכת התכנון המחוזית

כ"ז בניסן התשע"ה
16 באפריל 2015

דזת 2015-1299

לכבוד

אדר' אירנה ניידמן, משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום, באר שבע
מר דימיטרי פגלאנסקי, מהנדס הועדה המקומית, עיריית באר - שבע
אדר' יוספה דברה, אדריכלית העיר באר שבע
מר חגי סלע, רשות מקרקעי ישראל, באר שבע
אדר' פטר סובל, הרב מלצר 8, רחובות

א.ג.ג.,

הנדון: תכנית מס' תכנית מס' 223 /03 /5 - נווה מנחם ב' - נחל עשן- פלח 2
באר שבע

1. הוועדה לדיור לאומי בישיבתה מס' **2015001** שהתקיימה ביום 01/03/2015, אישרה תיקון טעות סופר בטבלת זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב עותק מטבלת הזכויות מתוקן בהתאם.
3. אבקש לצרף עותק זה למסמכי התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,
שרה אלון
מזכירת הועדה לדיור לאומי

העתק:

מזכירת הועדה המקומית לתכנון ובניה, באר שבע

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר / %				מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לזוג נטר)	תכסיות (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
			עיקרי	שרות											
מגורים א'	1129-1138 1143-1160 1162-1177 1191-1203 1245-1248 1256-1257 1276-1279 1361-1370 1389-1408 1451, 1439 1531-1539 1548-1549 1586-1587 1589-1591	בנה ביתך (מגרשים בגודל עד 400 מ"ר)	322	180	(1)70	-	80	310	1	2	77.5	50	2	1	כמסומן בתשריט

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011
 משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה לדיור לאומן החליטה ביום: 11/3/15

לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 16/4/15
 יו"ר הוועדה לדיור לאומי

15/10/2012

תבנית חזרות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 27

משרד הבנייה
 מחוז הדרום
 14.04.15

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר / %				צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית תא משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחרים		
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי				קדמי	צדדי-שמאלי					
			עיקרי	שרות								עיקרי	שרות			
מגורים א'	1000-1128 1139-1142 1161 1178-1190 1204-1244 1249-1255 1258-1275 1280-1293 1316-1360 1409-1438 1440-1450 1452-1530 1540-1547 1550-1564 1566-1585 1588 1604-1608	400	220	(1)70	-	370	(5)80	2	1	1	2	7.5	45	2	1	כמסומן בתשריט
	1294-1315 1371-1388	340	(3)245	(1)70		395	80	2	1	2	7.5	50	2	1	כמסומן בתשריט	
	1565 1593-1600 1603	999	720	280		1240	240	4	4	2	7.5	50	4	0	0	כמסומן בתשריט
	1602	2653	1440	560		2480	480	3	8	2	7.5	50	3	0	0	כמסומן בתשריט
	1592	1823	1080	420		1860	360	5.5	6	2	7.5	50	5.5	0	0	כמסומן בתשריט
	סה"כ צפיפות למגורים	281,651				651		2.3								
שטח מסחרי	7000	8222	1500	1000	5000	2500	-	-	1	2	12.0	50	-	1	חוק הלב (הוראת שעה), התשע"א ד'2010 משרד הפנים - מחוז הדרום	

הוועדה לביור לאומי החליטה ביום: 13/10/12
 לאשר את התוכנית
 התוכנית לא נקבעה מעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
 תאריך: 16/4/15
 יו"ר הוועדה לביור לאומי

15/10/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 27

משרד הפנים
 מחוז הדרום
 16.4.15

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר / %				מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית תא משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קוד בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
ספורט ונופש	3500	12757	1500	1500		1500	4500	-	-	1	2	12	25	כמסומן בתשריט	
ש.צ.פ.	6504-6507 6510-6514 6516-6517	1142	10% (2)		-	-	-	-	-	0	1	4.5	(6)10	כמסומן בתשריט	
	6508,6509, 6515,6519	1013	10% (2)		-	-	-	-	-	0	1	4.5	(6)10	כמסומן בתשריט	
פארק / גן ציבורי	4505	30530	5% (2)		-	-	-	-	-	0	1	4.5	(6)5	כמסומן בתשריט	
	4506	967	5% (2)		-	-	-	-	-	0	1	4.5	(6)5	כמסומן בתשריט	
מבני ציבור	4507	7907	5% (2)		-	-	-	-	-	0	1	4.5	(6)5	כמסומן בתשריט	
	905	1263	450	50	-	-	500	-	-	0	(4)2	9.0	50	כמסומן בתשריט	
	906	590	300	50	-	-	350	-	-	0	(4)2	9.0	50	כמסומן בתשריט	
	907	1074	250	50	-	-	300	-	-	0	(4)2	9.0	50	כמסומן בתשריט	
	908	1000	250	50	-	-	300	-	-	0	(4)2	9.0	50	כמסומן בתשריט	
	909	657	250	50	-	-	300	-	-	0	(4)2	9.0	50	כמסומן בתשריט	
	910	2892	1000	300	-	-	1300	-	-	0	(4)2	9.0	50	כמסומן בתשריט	
911	599	300	50	-	-	359	-	-	0	(4)2	9.0	50	כמסומן בתשריט		

מתוכם 30 מ"ר לחניות מקורות בלבד.
 שטח זה מיועד למחסנים לכלי גינון, מתקנים לקירוי מקומות ישיבה, קירוי למתקני משחקים, מבני שרותים, חשטח חמותר כולל 60 מ"ר לתחנות שנאים.
 מתוכם 50 מ"ר ליחידת עסק
 לא כולל קומה טכנית.
 במגרשים הבאים (מגרשים מדורגים): 1481-1496, 1235-1243, 1207-1217 תותר בנית מרתף כשטח עיקרי.
 עבור שטחים לטובת מתקני משחק, שירותים, מתקני הצללה וכדומה.
 גובה המבנה מתייחס לגובה מפני +0.00 ועד פני בטון של הגג

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)
- (7)

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
 (הוראת שעה), התשע"א 2011
 משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה לדיון לאומי החליטה ביום: 13/1/15

לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

16/4/15
 15/10/2012 תאריך
 יו"ר הוועדה לדיון לאומי

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 19 מתוך 27

סורג
 משרד הפנים
 יו"ר הוועדה לדיון לאומי

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים להוצאת היתרי בנייה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית בניוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתואשר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.

א. התכנית תכלול: מפלטי קרקע סופיים, פרטי חזיתות ופתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים מחייבים לסככת רכב, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלבים מינימליים לבניית המבנים פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, וכול פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר, לאשור הוועדה המקומית.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / והדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המתוון.

ג. אישור דו"ח ניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז.

ד. אישור תכניות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה הכוללות שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פיתרון הביוב עד גמר הבנייה.

ה. קו דלק/נפט (קצא"א) - בכל המגרשים הגובלים בתוואי רצועת הקרקע של קו הדלק תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מוקדם עם קצא"א.

6.2. איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית בנושאים הבאים:

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.

ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ה. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ו. יובטח טיפול אקוסטי בתאום היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.

6.3 תנאים להוצאת היתרי בנייה – מקבצים צמודי קרקע מגרשים: 1565, 1603-1592

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתוגש ע"י יזום תכנית זו בלבד ושתואשר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.

א. התכנית תכלול: מפלסי קרקע סופיים, פרטי חזיתות ופתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים מחייבים לסככת רכב, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלבים מינימליים לבניית המבנים פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, וכול פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר, לאשור הוועדה המקומית.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / והדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.

ג. אישור דו"ח ניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז.

ד. אישור תכניות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה הכוללות שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פיתרון הביוב עד גמר הבנייה.

6.4 דרכים וחנייה

א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.

ב. מקומות החנייה למגורים יהיו בתחום המגרש.

ג. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ד. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ומסחר יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

ח. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היוועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא יימנעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל טעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך / מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.6. הוראות בנושא עתיקות

א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.7. הוראות לבניה ירוקה

- ה. המבנים ייבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרע וכיו"ב עפ"י הנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת.
- ו. יתאפשרו בתחום הפארק ובשצ"פים מסלולי רכיבת אופניים.
- ז. שימוש בנגר עילי להשקיית ערוגות ברחובות משולבים, עצים במדרכות והשהייה בואדיות להשקיית עצים.
- ח. ניקוז כבישים ע"י ניקוז ישיר אל הוואדיות ולא ע"י צנרת ניקוז המשכית בכבישים.
- ט. הפרדת אשפה מרוכזת בתוך השכונה במוקדים ובמרחקי הליכה סבירים. הפרדת אשפה יבשה ורטובה לכל בית או למספר בתים בתוך זכות הדרך.
- י. טיילת הולכי רגל ואופניים מלווה לאורך כבישים היקפים.
- יא. גשרים חוצים מעל ואדיות יאפשרו מעברים חופשיים לבעלי חיים ולהולכי רגל.
- יב. לא יהיו דיקורים פחות מ 1-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר - להשתמש בטרסות בנויות.
- יג. דרכי שרות לביוב יהו טיילות נופיות להולכי רגל ואופניים.

6.8. פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי¹

6.9. פיקוד העורף

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10. פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב

¹ הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4

	ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג.	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
ד.	תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ה.	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.11 חומרי חפירה ומילוי

א.	תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
ב.	פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.12 קולטי שמש על הגג

א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב.	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.13 אשפה

א.	פינוי האשפה יעשה ע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה של הרשות המקומית התקפות באותה עת.
----	--

6.15 מתקנים הנדסיים

א.	תותר הקמת תחנות טרנספורמציה או חדרי תקשורת בלבד על פי אישור הרשות המקומית. ת"ט יוצבו באזורים שיוגדרו כציבוריים או בתוך שצפ"ים. יש לאפשר גישה מהחזית הצרה (מהכביש) הכול על פי הנחיות חברת חשמל בעת התכנון המפורט לביצוע.
ב.	מבנה תחנת טרנספורמציה לא יעלה על קומה אחת או 5 מ' מעל פני הדרך הצמודה למגרש. שטח חדר השנאים יהיה בגודל של עד 55 מ"ר לכל יחידה ובתנאי שהמרחק המינימלי להצבת המתקנים מגבול מגרש מגורים לא יפחת מ-10 מ'.
ג.	תחנות טרנספורמציה וחדרי תקשורת יחופו באבן כדוגמת כורכרית מלבד אלו שבתת קרקע. הפיתוח על פי נספח הפיתוח.
ד.	ביצוע הנחיות נספח הפיתוח הינם תנאי למתן היתרי בניה להקמת תחנות טרנספורמציה

6.16. שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"² יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיהדרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.17. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל: אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

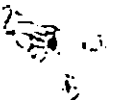
6.18. בטיחות הטיסה

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין קיומו של ש"ת באר שבע וש"ת תימן לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה בהתאם לכך:
1. תנאי להקמת מבנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.19. תנאים סיסמיים

- א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים. לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התכנית יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחילופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה.

² או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"



	7. ביצוע התוכנית
--	-------------------------

	7.1 שלבי ביצוע
--	-----------------------

	התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	פיתוח המגורים יעשה בד כבד עם פיתוח מבני הציבור התשתיות והשצי"פים בשכונה.	לי"ר	לי"ר

	7.2 מימוש התוכנית
--	--------------------------

	ביצוע התכנית יחל בתוך שנתיים וחצי מיום אישורה
--	--

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	משרד הבינוי והשיכון	
	מספר תאגיד:	מחוז דרום	21.10.12
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	א"צ גרון	שרון אדריכלים-	29/10/12
	תאגיד שרון אדריכלים	מספר תאגיד:	510489750
	שדר' יהודית סו. תל-אביב 67016		
	טל: 02-4480070		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	משרד הבינוי והשיכון	
	מספר תאגיד:	מחוז דרום	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	אין לנו התנגדות עקרונית להכניח בתנאי שנו תהיו מחויבים עם רשות התכנון המוסמכות. החלטתנו הינה לראות תכנון זה כזה להקנות כל זכות לשימוש באתר או לכל בעל שני אחר בשמי התכנית כל עוד לא תוקצו השטח ונחתם יתנו הסכמי התאים כריגה ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמת כי יתל וננה בדיעבד הדין /א- כל שיהי מוסמכת, לט כל חוזה ועסקי כל זין.		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	ראש ת.י.ס ת.י.ס		27/10/12
	למשל הסר ספק אזהרה כזה כי אם נעשה או יעשה עו דינו הכנס כגון זככה הכלה בהכנית, אין בחתימתנו על התכנית חברה או נחמה בקניי- הסכס כאמור /א- ראש ת.י.ס ת.י.ס		
	לאחר של סוף זכויות' כלשהן נשפטו /א- על כל זכויות אחרת העוברת לנו סכה הסכס כאמור ועסקי כל דין יתנו החלטתנו נענות על דעת יועצתנו ככה להחליט		

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום