

לשכת התכנון והתחזית  
משרד הפנים - סתרו הדרום  
23.06.2003  
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מתאר מס' 11/224/02/6

הרחבת אבן שמואל

שינוי לתכנית מתאר מס' 224/02/6 - תכנית מתאר מועצה אזורית שפיר  
ותכניות מפורטות מס' 6/03/132/2 - (ד/233/ב'), 4/132/03/6, 6/מק/2023  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

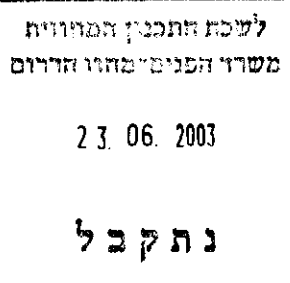
ב.איזנברג ב.שרמן  
אדריכלות בע"מ  
יגאל אלון 159 ת"א 67443  
6956831-03, פקס: 6956859-03

משרד הפנים מחוז הדרום  
הוקם התכנון והתחזית תשס"ג - 1963  
מס' תכנון: 11/224/02/6  
ועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה  
ביום 11/9/03 לאשר את התכנית.  
מנהלת מחוז הדרום  
הודעה על אישור תכנית מס' 11/224/02/6  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

מעריך תנועה זה משלב בתוכו מעריך שטחי גינון ונוי, תוך מגע וחיכוך מינימליים עם התנועה המוטורית.

המודל המוצע לשרותי הציבור, הינו:

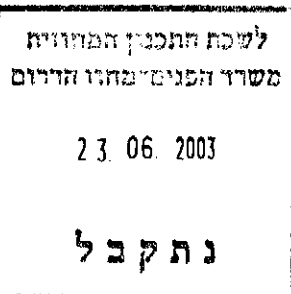
1. **שרותים ברמת המועצה** - שרותים המהווים חלק ממעריך שרותים כולל של המועצה האזורית, בעיקר בתחום החינוך - חטיבה עליונה, ישיבות על תיכונות, משרדי המועצה וכדומה.
  2. **שרותים ברמת אשכול ישובים** - שרותים במרכז אבן שמואל עבור אבן שמואל, ההרחבה המתוכננת וישובי דרום המועצה האזורית - בתי ספר יסודיים, חטיבת בניינים, שרותי בריאות, תרבות, דת נוער וספורט.
  3. **שרותים ברמת השכונה (יישוב בחד)** - שרותי חינוך והעשרה לגיל הרך, דת, גני משחק, מתקני ספורט ושטחים פתוחים.
- בשכונה מתוכננים מגרשים לשרותים ציבוריים הקרובים לאזורי המגורים, כמו גני ילדים, מעונות, מרפאות, בתי-כנסת. שטח למרכז מסחרי וגינות משחק המשולבים גם הם במעריך הדרכים הפנימיות והשבילים.



מערך תנועה זה משלב בתוכו מערך שטחי גינון ונוי, תוך מגע וחיכוך מינימליים עם התנועה המוטורית.

המודל המוצע לשרותי הציבור, הינו:

1. שרותים ברמת המועצה - שרותים המהווים חלק ממערך שרותים כולל של המועצה האזורית, בעיקר בתחום החינוך - חטיבה עליונה, ישיבות על תיכוניות, משרדי המועצה וכדומה.
  2. שרותים ברמת אשכול ישובים - שרותים במרכז אבן שמואל עבור אבן שמואל, ההרחבה המתוכננת וישובי דרום המועצה האזורית - בתי ספר יסודיים, חטיבת ביניים, שרותי בריאות, תרבות, דת נוער וספורט.
  3. שרותים ברמת השכונה (יישוב בחדד) - שרותי חינוך והעשרה לגיל הרך, דת, גני משחק, מתקני ספורט ושטחים פתוחים.
- בשכונה מתוכננים מגרשים לשרותים ציבוריים הקרובים לאזורי המגורים, כמו גני ילדים, מעונות, מרפאות, בתי-כנסת. שטח למרכז מסחרי וגינות משחק המשולבים גם הם במערך הדרכים הפנימיות והשבילים.



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מתאר מס' 11/224/02/6 הרחבת אבן שמואל. שינוי לתכנית מתאר 224/02/6 - תכנית מתאר מועצה אזורית שפיר, ולתכניות מפורטות מס' - 2/132/03/6 (ד"ו/233/ב'), 4/132/03/6, 6/מק/2023 (להלן ה"תכנית"). תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

2. מסמכי התכנית: א. 19 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית").  
 ב. גליון אחד - תשריט, ערוך בקני"מ 1:1250, להלן - "התשריט".  
 ג. נספח תחבורה (מנחה).  
 ד. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

לשכת המתכנן המחוזית  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 23.06.2003  
 נתקבל

3. מקום התכנית: מחוז - הדרום.  
 נפה - אשקלון.  
 מקום - אבן שמואל - מועצה אזורית שפיר.  
 גושים וחלקות -

גוש: 2982  
 חלקי חלקות: 2,5,6

גוש: 3029  
 חלקי חלקות: 4,3

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

5. שטח התכנית: 299.738 דונם.

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

7. מגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת "מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ".

8. המתכנן: ב.איזנברג ב.שרמן אדריכלות בע"מ.

רשיון מס:  
 ב.איזנברג - 10555  
 ב.שרמן - 22403  
 רח' יגאל אלון 159, ת"א 67443.  
 טל': 03-6956831, פקס: 03-6956859.

לשכת התכנון המרחבית  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 23.06.2003  
 נתקבל

**9. יחס התכנית לתכניות אחרות:**

התכנית משנה את תוכנית מתאר מס' 224/02/6 ותכנית  
 מפורטות מס' 2/132/03/6 (ב'233/ד'), 4/132/03/6  
 6/מק/2023, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

**10. מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת הישוב ע"י הקמת שכונת  
 מגורים, הכוללת 282 יחידות דיור, ע"י איחוד וחלוקת  
 מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי קרקע וקביעת  
 זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.

**11. תכליות ושימושים:**

1. אזור מגורים א'  
 ישמש למגורים:

- א. מגרשים חד משפחתיים - מגרשים מס' 1-7, 11-20, 27-36, 44-83.
- ב. מגרשים חד משפחתיים אשר אליהם מצורפים מגרשים שהינם שטחים פרטיים פתוחים (ש.פ.פ.) - מגרשים מס' 8-10, 21-26, 37-43.
- ג. מגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף - מגרשים מס' 84-281.

מחסנים:

מחסן מותר יהיה למקס באחת מהאפשרויות הבאות:  
 א. כחלק מהמבנה העיקרי.

- ב. מותר יהיה למקמו לצד הבניין בקו בניין צדדי 0.00 מטר ובלבד שלא יחרוג מקו הבניין הקדמי והאחורי של המגרש ובתנאי ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ', ושיחולו עליו המגבלות הבאות:
- לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן
- מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
- גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מטר.
- ייבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.

סככת חנייה:

תמוקם בתוך תחומי המגרש עם קו בניין קדמי וצידי 0 ובתנאי:

- ששטח הסככה לא יעלה על 30 מ"ר.
- הסככה תשמש לחנייה.
- לא יהיו בה פתחים לכיוון מגרש שכן.
- מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
- גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
- ייבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר והעיצוב.

23.06.2003

נתקבל

2. שטח מסחרי:

מגרש מס' 300

- א. שימושים שיותר - מסחר קימעונאי לסוגיו ומשרדים באישור הועדה המקומית.
- ב. שימושים שלא יותר - מלאכות למיניהן.
- ג. איכות הסביבה -

1. רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.

2. איכות אויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

3. שטח לבנייני ציבור:

מגרשים מס' 502 - 500

ישמש למבנים כ - גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים, מעונות, מרפאות וכד'.  
תנאי לאיכלוס מוסדות החינוך יהיה ביצוע מסוף אוטובוסים למוסדות החינוך, בהתאם למיקום כמופיע בנספח התנועה.

4. שטח ציבורי פתוח:

מגרשים מס' 409 - 400

ישמש לגינות, מגרשי משחקים, אזורים מגוננים וכד' באישור הועדה.  
תותר בניית מתקני תקשורת, מערכות וקווי תשתית בשטחי ה.ש.צ.פ, עפ"י דרישת הועדה ובתנאי שישולבו בפיתוח הגנני.  
מגרשים מס' 409, 408 - ישמשו לביצוע פתרון אקוסטי, במידה וידרש, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

5. שטח פרטי פתוח:

מגרשים מס' 8א' - 10א', 21א' - 26א', 37א' - 43א'.

ה.ש.פ.פ. הינו מגרש נפרד, הצמוד למגרש המגורים ולא חלק ממנו.  
שטחים אלה ישמשו כשטח לגינון ונטיעות בלבד ולא לבנייה מכל סוג שהוא.  
אין לגדר את הגבול המשותף שבין מגרש המגורים לש.פ.פ.  
הגדר המקיפה את ה.ש.פ.פ. תהייה זהה לגדר המקיפה את מגרש המגורים.

**6. דרכים:**

- א. תוואים ורוחבם ע"פי המסומן בתשריט.  
בתחום הדרכים תתאפשר העברתן של מערכות תשתיות, חניות לאורך הדרכים וגינון.
- ב. הגנה אקוסטית במידה שתידרש מפני רעש מדרך 3403 תתוכנן ותבוצע באחריות מגיש התכנית.

**7. דרך משולבת:**

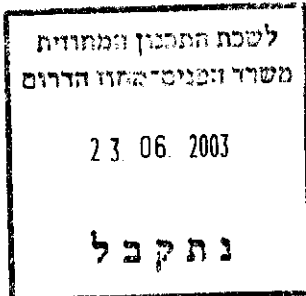
- תוואים ורוחבם ע"פי המסומן בתשריט וע"פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
בתחום הדרך המשולבת יותר מעבר מערכות תשתיות, חניות לאורכם וגינון.

**8. שביל להולכי רגל:**

- מגרשים מס' 810 – 800  
ישמש למעבר הולכי רגל עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. תותר העברת תשתיות עליות ותת קרקעיות בשטח זה.

**9. חורשה:**

- מגרשים מס' 600, 601  
ישמש כשטח לנטיעות בלבד.



# טבלת אזורים וחברות בניה

מצב קיים תכנית מס' 4/132/03/6 (ד/332/ג)

האזור	סמל בחשבים	שטח חלקי מינסכי	שטח בניה מקסימלי	מספר קומות	גובה נטוי	רווח חיות מינסכי	קומי בנין	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	תכניות
מגורים	כחום	400 מ"ר	25%	2	5%	17 מטר	בתחומים כחומים	3	5	מסגרת, גז, סגורים
שטח לבנין ציבורי	חום במסגרת חוקה	כחומים לנחשיו	20%	2	---	10 מטר	10	5	10	כניו ירוסטרמטיק, רענון, תרבות, דת, מסגרת, ספורט, מנוף, ונחשיו

מצב קיים תכנית מס' 4/132/03/6

הערות	מס קומות	שטח מרש מינסכי	מס מרש	יעוד קרקע	היקפי בניה במרש (א/מ"ר)		תכנית מס' יחיד	קרקע מינסכי	מ"ר	ק"צ	ק"א	
					צניקת ביחס 0.000	כמסגרת עקביות						

בתכנית זו הקומה הנכנס בתכנית 02\224\11 אין זכויות בניה

מצב מוצע תכנית מס' 02\224\11

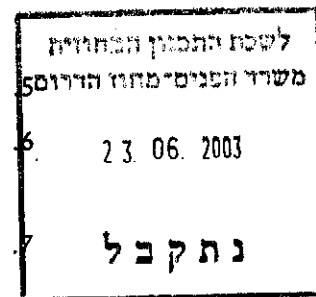
הערות	קו בנין	מס קומות	היקפי בניה מרובים במרש במ"ר				מס מרש	שטח מרש (ד'מ"ר)	מס יחיד מרבי	מס קומות	שטח מרש מינסכי	מס מרש	שמושים	אזור
			מסגרת סגורה	מסגרת פתוחה	מסגרת חתומה	מסגרת חתומה לנחשיו								
מסגרת סגורה	קו בנין	2 קומות + מרתף	200 מ"ר	300 מ"ר	50 מ"ר	250 מ"ר	1-7, 11-20, 27-36, 44-82.	1	1	650 מ"ר	300	תח-מספחיים	אזור מגורים א	
מסגרת סגורה	קו בנין	2 קומות + מרתף	200 מ"ר	320 מ"ר	50 מ"ר	250 מ"ר	8-10, 21-26, 37-43.	1	1	700 מ"ר	300	תח-מספחיים	אזור מגורים א	
מסגרת סגורה	קו בנין	2 קומות + מרתף	160 מ"ר	320 מ"ר	50 מ"ר	250 מ"ר	64 - 281.	1	1	400 מ"ר	300	תח-מספחיים	אזור מגורים א	
מסגרת סגורה	קו בנין	2 קומות + מרתף	1800 מ"ר	4888 מ"ר	940 מ"ר	2820 מ"ר	500-502	---	---	500 מ"ר	300	תח-מספחיים	אזור מגורים א	
מסגרת סגורה	קו בנין	2 קומות + מרתף	2280 מ"ר	5928 מ"ר	1140 מ"ר	3420 מ"ר	400-409	---	---	500 מ"ר	300	תח-מספחיים	אזור מגורים א	
מסגרת סגורה	קו בנין	1 קומה	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	40 מ"ר	600-601	---	---	---	---	תח-מספחיים	אזור מגורים א	

לשכת התכנון המרחבית  
משרד הפנים - מחוז מודיעין  
23.06.2003  
נתקבל



**תנאים למתן היתרי בנייה:**

1. היתרי בנייה יוצאו לאחר אישור תכניות פיתוח, שתאושרנה ע"י הועדה המקומית, בתיאום עם המועצה האזורית, למתחמי פיתוח לפי שלבי הביצוע של התכנית. (שלבים א' ו- ב', עפ"י המסומן בתשריט) תכניות הפיתוח תכלולנה הנחיות לגבי טיפול וטיפול השטחים הפרטיים הפתוחים.
2. שלבי ביצוע :  
שלב א' : מגרשים 1, 15-16, 65-91, 146-179, 186-281, לפי המסומן בתשריט, לרבות התשתיות הציבוריות, בנייני הציבור והמסחר המשרתיים אותם.  
שלב ב' : כל יתרת מגרשי המגורים שלא כלולים במפורט בשלב א' .  
תנאי לתחילת פיתוח שלב ב' יהא הוצאת היתרי בנייה עבור לפחות 80% מיחיד בשלב א'.
3. היתרי בנייה יוצאו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
4. הוצאת היתרי בנייה תותנה באישור תכניות להסדרי תנועה וחניה מפורטות, לרבות בכניסה לישוב הקיים, ע"י רשויות התמרון של משרד התחבורה.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
6. לא יינתנו היתרי בנייה למבני המגורים אלא לאחר השלמת שלב הביניים של פתרון ביוב אזורי באישור משרד הבריאות.
7. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
8. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
8. היתרי הבניה למבני המסחר יינתנו בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
9. בכל בקשה להיתר בנייה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה על הפינוי לאתר מוסדר ומאושר על המשרד לאיכות הסביבה.

**הנחיות עיצוב:**

1. חומרי הציפוי של החזיתות יהיו חומרים עמידים, בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
2. כל תוספת בניה תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין בשלבי בנייתו הראשונים.
3. בכל מגרש בו תבוצע בנייה בשלבים עד מלוא היקף הבנייה כאמור בהיתר הבנייה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.

4. צנרת הבניין כגון: צנרות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק (הסקה) תהיה פנימית בלבד. בצנרת מי גשם תתאפשר צנרת חיצונית, תוך התאמה לעיצוב המבנה באישור מהנדס הועדה המקומית.
5. קולטי שמש יהיו מוסתרים ומשולבים עם אדריכלות הבניין. עיצוב הבניין יהיה כזה שישתלבו בו כל המערכות הטכניות.

**15. חנייה:**

החנייה תהייה בתחום המגרשים ועל פי תקן החנייה הארצי.

**16. מיקלוט:**

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

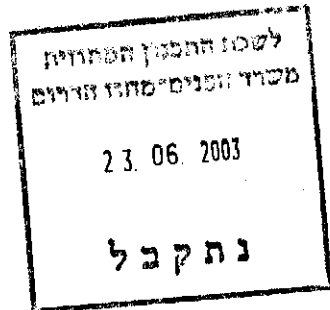
**17. הנחיות כלליות לתשתית:**

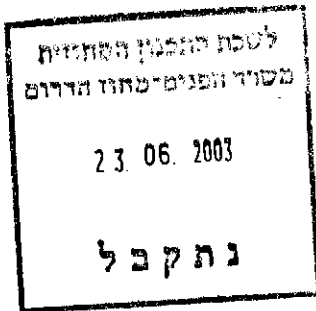
**(א) פיתוח:**

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, בזק, טל"כ, מים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
2. תותר חדירת תשתיות (כגון: גומחות בטון לפילרים של בזק, טל"כ וח"ח) אל תוך תחומי המגרשים (פרטיים וציבוריים) במרחק שלא יעלה על 2 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות הפיתוח.
3. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית כגון: מעבר קווי מערכות, קווי ביוב או ניקוז ציבוריים דרך השטחים הפרטיים עד למרחק של 2 מ' מגבולות המגרשים, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

**(ב) חשמל:**

1. תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום אם חברת החשמל. תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים, כחלק מביצוע הרשת עפ"י דרישת חברת החשמל ובתאום איתה.
2. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל / כבל החשמל לבין החלק הבולט של המבנה.





סוג קו החשמל:	מרחק מתיל (כבל) קיצוני:	מרחק מציר הקו:
קו מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
קו מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

3. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.
4. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.
5. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה, ומבנים חקלאיים, כמו כן, מותר לחצות, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל, קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
6. בעלי המגרשים יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הטרינספורמציה הפנימית.

**ג) תאורה:**

מרכזיות התאורה ועמודי התאורה יהיו בהתקנה עילית בתאום מוקדם עם מהנדס הוועדה המקומית.

**ד) תקשורת:**

1. תכניות התקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חב' בזק וחב' הטל"כ הפועלת במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.
2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחום מגרש של שוחות בזק, מתחת לקו הצווארון של הגוב.
3. תחויב הקמת חדרי רחק (ריכוז טלפונים) עבור חברת הבזק לכל 800-1000 יחידות דיור חדר אחד במידות 7 X 4.5 מ' בשצ"פים, כאמור לעיל, או בתוך הבניינים בכל מגרש או קבוצת מגרשים לפי תאום עם חברת בזק.

4. תותר הקמת חדר רחק בצמידות לתחנת טרנספורמציה פנימית של ח"ח.
5. ארונות הסעף, וגומחת בטון לפילרים של תקשורת יותקנו בהתקנה על קרקעית בהתאם לתאום מוקדם על מהנדס הרשות המקומית.
6. ארונות ריכוז של הטל"כ יהיו בהתקנה עילית בתאום מוקדם על מהנדס הרשות המקומית.
7. גומחות בטון לפילרי הטל"כ יהיו בהתקנה עילית בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית.

**(ה) ניקוז:**

תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הקיימת.

**(ו) ביוב:**

תכניות הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכה"ס ותתחברנה לרשת הביוב הקיימת.

**(ז) מים:**

תכניות המים, תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, מכבי-אש ומשרד הבריאות, ותתחברנה לרשת הקיימת.

**(ח) אשפה:**

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.

**(ט) תשתית קיימת:**

לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

**חלוקה ורישום:**

18.

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



**הפקעה לצרכי ציבור:**

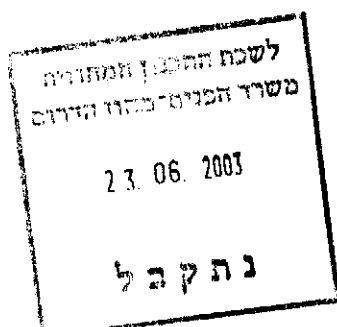
.19

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

**זמן ביצוע:**

.20

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום קבלת תוקפה.



מצב מוצע			
מס' הגוש	מס' מגרש	שטח מגרש	'עוד קרקע
2982	1	0.678	מגורים א
2982	2	0.739	מגורים א
2982	3	0.739	מגורים א
2982	4	0.716	מגורים א
2982	5	0.701	מגורים א
2982	6	0.697	מגורים א
2982	7	0.861	מגורים א
2982	8'א	0.320	שפ"פ
2982	8	0.808	מגורים א
2982	9'א	0.316	שפ"פ
2982	9	0.779	מגורים א
2982	10'א	0.394	שפ"פ
2982	10	0.806	מגורים א
2982	11	0.713	מגורים א
2982	12	0.649	מגורים א
2982	13	0.665	מגורים א
2982	14	0.727	מגורים א
2982	15	0.712	מגורים א
2982	16	0.695	מגורים א
2982	17	0.727	מגורים א
2982	18	0.664	מגורים א
2982	19	0.660	מגורים א
2982	20	0.694	מגורים א
2982	21'א	0.410	שפ"פ
2982	21	0.728	מגורים א
2982	22'א	0.316	שפ"פ
2982	22	0.713	מגורים א
2982	23'א	0.306	שפ"פ
2982	23	0.713	מגורים א
2982	24'א	0.306	שפ"פ
2982	24	0.714	מגורים א
2982	25'א	0.316	שפ"פ
2982	25	0.714	מגורים א
2982	26'א	0.446	שפ"פ
2982	26	0.788	מגורים א
2982	27	0.729	מגורים א
2982	28	0.673	מגורים א
2982	29	0.545	מגורים א
2982	30	0.696	מגורים א
2982	31	0.698	מגורים א
2982	32	0.698	מגורים א
2982	33	0.696	מגורים א
2982	34	0.545	מגורים א
2982	35	0.580	מגורים א
2982	36	0.726	מגורים א
2982	37'א	0.409	שפ"פ
2982	37	0.677	מגורים א

מס' הגוש המוצע  
מס' המגרש המוצע

23.06.2003

נדקבל

שפ"פ	0.304	38'א	2982
מגורים א	0.693	38	2982
שפ"פ	0.300	39'א	2982
מגורים א	0.700	39	2982
שפ"פ	0.300	40'א	2982
מגורים א	0.700	40	2982
שפ"פ	0.310	41'א	2982
מגורים א	0.700	41	2982
שפ"פ	0.507	42'א	2982
מגורים א	0.717	42	2982
שפ"פ	0.503	43'א	2982
מגורים א	0.729	43	2982
מגורים א	0.738	44	2982
מגורים א	0.716	45	2982
מגורים א	0.693	46	2982
מגורים א	0.689	47	2982
מגורים א	0.700	48	2982
מגורים א	0.716	49	2982
מגורים א	0.716	50	2982
מגורים א	0.713	51	2982
מגורים א	0.723	52	2982
מגורים א	0.737	53	2982
מגורים א	0.757	54	2982
מגורים א	0.775	55	2982
מגורים א	0.890	56	2982
מגורים א	0.946	57	2982
מגורים א	0.803	58	2982
מגורים א	0.777	59	2982
מגורים א	0.772	60	2982
מגורים א	0.769	61	2982
מגורים א	0.771	62	2982
מגורים א	0.773	63	2982
מגורים א	0.780	64	2982
מגורים א	0.787	65	2982
מגורים א	0.816	66	2982
מגורים א	0.741	67	2982
מגורים א	0.797	68	2982
מגורים א	0.784	69	2982
מגורים א	0.784	70	2982
מגורים א	0.784	71	2982
מגורים א	0.784	72	2982
מגורים א	0.784	73	2982
מגורים א	0.784	74	2982
מגורים א	0.784	75	2982
מגורים א	0.784	76	2982
מגורים א	0.784	77	2982
מגורים א	0.783	78	2982
מגורים א	0.785	79	2982
מגורים א	0.776	80	2982
מגורים א	0.811	81	2982
מגורים א	0.698	82	2982

לשכת התכנון הסתודית  
משרד הפנים מחוז הדרום

23.06.2003

נתקבל

מגורים א	0.699	83	2982
מגורים א	0.550	84	2982
מגורים א	0.545	85	2982
מגורים א	0.549	86	2982
מגורים א	0.522	87	2982
מגורים א	0.495	88	2982
מגורים א	0.469	89	2982
מגורים א	0.456	90	2982
מגורים א	0.449	91	2982
מגורים א	0.571	92	2982
מגורים א	0.433	93	2982
מגורים א	0.503	94	2982
מגורים א	0.491	95	2982
מגורים א	0.481	96	2982
מגורים א	0.468	97	2982
מגורים א	0.425	98	2982
מגורים א	0.485	99	2982
מגורים א	0.483	100	2982
מגורים א	0.452	101	2982
מגורים א	0.452	102	2982
מגורים א	0.451	103	2982
מגורים א	0.452	104	2982
מגורים א	0.452	105	2982
מגורים א	0.444	106	2982
מגורים א	0.468	107	2982
מגורים א	0.477	108	2982
מגורים א	0.432	109	2982
מגורים א	0.452	110	2982
מגורים א	0.452	111	2982
מגורים א	0.452	112	2982
מגורים א	0.452	113	2982
מגורים א	0.479	114	2982
מגורים א	0.446	115	2982
מגורים א	0.464	116	2982
מגורים א	0.439	117	2982
מגורים א	0.421	118	2982
מגורים א	0.492	119	2982
מגורים א	0.573	120	2982
מגורים א	0.458	121	2982
מגורים א	0.468	122	2982
מגורים א	0.434	123	2982
מגורים א	0.506	124	2982
מגורים א	0.393	125	2982
מגורים א	0.449	126	2982
מגורים א	0.449	127	2982
מגורים א	0.465	128	2982
מגורים א	0.465	129	2982
מגורים א	0.438	130	2982
מגורים א	0.460	131	2982
מגורים א	0.501	132	2982
מגורים א	0.467	133	2982

לשכת התכנון והחזויות  
מטריד הפנים - מחוז הירדן

23.06.2003

נתקבל



מגורים א	0.501	134	2982
מגורים א	0.501	135	2982
מגורים א	0.453	136	2982
מגורים א	0.544	137	2982
מגורים א	0.392	138	2982
מגורים א	0.441	139	2982
מגורים א	0.543	140	2982
מגורים א	0.542	141	2982
מגורים א	0.542	142	2982
מגורים א	0.542	143	2982
מגורים א	0.429	144	2982
מגורים א	0.396	145	2982
מגורים א	0.473	146	2982
מגורים א	0.434	147	2982
מגורים א	0.468	148	2982
מגורים א	0.481	149	2982
מגורים א	0.484	150	2982
מגורים א	0.484	151	2982
מגורים א	0.437	152	2982
מגורים א	0.470	153	2982
מגורים א	0.515	154	2982
מגורים א	0.529	155	2982
מגורים א	0.532	156	2982
מגורים א	0.520	157	2982
מגורים א	0.524	158	2982
מגורים א	0.528	159	2982
מגורים א	0.567	160	2982
מגורים א	0.514	161	2982
מגורים א	0.475	162	2982
מגורים א	0.566	163	2982
מגורים א	0.445	164	2982
מגורים א	0.450	165	2982
מגורים א	0.460	166	2982
מגורים א	0.460	167	2982
מגורים א	0.460	168	2982
מגורים א	0.460	169	2982
מגורים א	0.460	170	2982
מגורים א	0.460	171	2982
מגורים א	0.405	172	2982
מגורים א	0.499	173	2982
מגורים א	0.512	174	2982
מגורים א	0.510	175	2982
מגורים א	0.510	176	2982
מגורים א	0.510	177	2982
מגורים א	0.536	178	2982
מגורים א	0.568	179	2982
מגורים א	0.536	180	2982
מגורים א	0.536	181	2982
מגורים א	0.510	182	2982
מגורים א	0.510	183	2982
מגורים א	0.495	184	2982

לשכת התכנון והמחירים  
משרד הנדסה ומתחם הדרום

23.06.2003

נתקבל

מגורים א	0.525	185	2982
מגורים א	0.507	186	2982
מגורים א	0.460	187	2982
מגורים א	0.519	188	2982
מגורים א	0.535	189	2982
מגורים א	0.462	190	2982
מגורים א	0.459	191	2982
מגורים א	0.461	192	2982
מגורים א	0.461	193	2982
מגורים א	0.461	194	2982
מגורים א	0.461	195	2982
מגורים א	0.461	196	2982
מגורים א	0.461	197	2982
מגורים א	0.460	198	2982
מגורים א	0.460	199	2982
מגורים א	0.541	200	2982
מגורים א	0.524	201	2982
מגורים א	0.467	202	2982
מגורים א	0.485	203	2982
מגורים א	0.471	204	2982
מגורים א	0.396	205	2982
מגורים א	0.452	206	2982
מגורים א	0.458	207	2982
מגורים א	0.453	208	2982
מגורים א	0.445	209	2982
מגורים א	0.465	210	2982
מגורים א	0.447	211	2982
מגורים א	0.455	212	2982
מגורים א	0.455	213	2982
מגורים א	0.473	214	2982
מגורים א	0.473	215	2982
מגורים א	0.455	216	2982
מגורים א	0.448	217	2982
מגורים א	0.455	218	2982
מגורים א	0.488	219	2982
מגורים א	0.464	220	2982
מגורים א	0.463	221	2982
מגורים א	0.447	222	2982
מגורים א	0.450	223	2982
מגורים א	0.485	224	2982
מגורים א	0.527	225	2982
מגורים א	0.502	226	2982
מגורים א	0.514	227	2982
מגורים א	0.567	228	2982
מגורים א	0.567	229	2982
מגורים א	0.567	230	2982
מגורים א	0.567	231	2982
מגורים א	0.567	232	2982
מגורים א	0.567	233	2982
מגורים א	0.567	234	2982
מגורים א	0.567	235	2982

לשכת הנדסה ומכירת  
משרד הנדסה ומכירת

7.3.06.2003

נתקבל

מגורים א	0.567	236	2982
מגורים א	0.567	237	2982
מגורים א	0.530	238	2982
מגורים א	0.515	239	2982
מגורים א	0.575	240	2982
מגורים א	0.530	241	2982
מגורים א	0.568	242	2982
מגורים א	0.568	243	2982
מגורים א	0.568	244	2982
מגורים א	0.568	245	2982
מגורים א	0.568	246	2982
מגורים א	0.568	247	2982
מגורים א	0.568	248	2982
מגורים א	0.568	249	2982
מגורים א	0.568	250	2982
מגורים א	0.568	251	2982
מגורים א	0.489	252	2982
מגורים א	0.497	253	2982
מגורים א	0.471	254	2982
מגורים א	0.543	255	2982
מגורים א	0.572	256	2982
מגורים א	0.557	257	2982
מגורים א	0.550	258	2982
מגורים א	0.535	259	2982
מגורים א	0.531	260	2982
מגורים א	0.531	261	2982
מגורים א	0.539	262	2982
מגורים א	0.546	263	2982
מגורים א	0.553	264	2982
מגורים א	0.555	265	2982
מגורים א	0.580	266	2982
מגורים א	0.554	267	2982
מגורים א	0.553	268	2982
מגורים א	0.535	269	2982
מגורים א	0.578	270	2982
מגורים א	0.518	271	2982
מגורים א	0.538	272	2982
מגורים א	0.503	273	2982
מגורים א	0.519	274	2982
מגורים א	0.521	275	2982
מגורים א	0.531	276	2982
מגורים א	0.524	277	2982
מגורים א	0.543	278	2982
מגורים א	0.576	279	2982
מגורים א	0.516	280	2982
מגורים א	0.550	281	2982
מסחרי	4.732	300	2982
שצ"פ	4.499	400	2982
שצ"פ	11.189	401	2982
שצ"פ	0.418	402	2982
שצ"פ	2.105	403	2982

לשכת התכנון והמרחב  
משרד הנגישות והתנועה

23.06.2003

נתקבל

שצ"פ	0.457	404	3029
שצ"פ	0.301	405	3029
שצ"פ	0.070	406	3029
שצ"פ	0.289	407	3029
שצ"פ	6.690	408	2982
שצ"פ	10.174	409	2982
שב"צ	6.639	500	2982
שב"צ	7.423	501	2982
שב"צ	5.714	502	2982
שצ"פ	2.488	600	2982
שצ"פ	2.460	601	2982
דרך	0.280	800	2982
דרך	0.410	801	2982
דרך	0.250	802	2982
דרך	0.397	803	2982
דרך	0.250	804	2982
דרך	0.282	805	2982
דרך	0.491	806	2982
דרך	0.246	807	2982
דרך	0.281	808	2982
דרך	0.212	809	2982
דרך	0.573	810	2982
דרך	0.365	901	3029
דרך	0.560	902	3029
דרך	0.330	903	3029
דרך	0.303	904	3029
דרך	6.691	905	2982
דרך	1.899	906	3029
דרך	1.704	907	3029
דרך	0.328	908	3029
דרך	0.230	909	3029
דרך	1.660	910	2982
דרך	0.572	911	2982
דרך	6.965	912	2982
דרך	8.585	913	2982
דרך	3.093	914	2982
דרך	3.017	915	2982
דרך	4.815	916	2982
דרך	7.427	917	2982
שצ"פ	0.064	919	3029
דרך	16.466	920	2982
	299.738	סה"כ	

לשכת התכנון והפחיתות  
מסדר המזעים מחוז הדרום

23.06.2003

נתקבל

**מקור**  
**פתוח ונשתיה**  
**בע"מ (1993)**

מגיש התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שכל תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להעביר כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בניה, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין.  
 למצן חסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תרומה פנימית וסכם כאמור ו/או דחור על זכותנו לבטל כגלי הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

11-02-2003

בעל הקרקע:

*[Signature]*  
**ב. איזנברג ב. שרמן**  
**אדריכלות בע"מ**

המתכנן:

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז הדרום  
 23.06.2003  
**נתקבל**

**מועצה/אזורית**  
*[Signature]*

ועדה מקומית:

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**"שקמים"**  
**התכנית נדונה בשיבה**

מס' 317 מתאריך 9.6.98

ועדה מחוזית:

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית להסמיך את התכנית

מהנדס/יורד הועדה  
*[Signature]*

תאריך: 1/11/98

עידכונים: 24/1/00, 12/1/00, 17/8/98, 22.7.98, 24.5.98, 19.3.98, 21.1.98, 6.1.98  
 4/9/01, 24/07/01, 25/6/01, 15/5/01, 10/01/01, 12/12/00, 16/3/00, 1/3/00  
 18/12/02 24/9/01, 12/12/02

(א-ש-תקנונים-אבן שמואל 2)