

לשכת התכנון והמחוזות  
מסודר המניחים סוגי הדרכים  
25.06.2002  
נתקבל

העתק משרדי

דברי הסבר

תכנית מפורטת מס' 13/138/03/8

שינוי לתכניות מפורטות 2/138/03/8, 8/138/03/8, 9/138/03/8, 11/138/03/8,  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

מרכז כפרי אחווה

ביזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה באר-טוביה הוכנה תכנית תביע המקיפה את  
התכניות המפורטות הנ"ל במטרה :

1. לבצע שינויים ותיקונים התואמים את המצב בפועל על-פי המדידות.

2. לבצע אחוד וחלוקה של שטחים באזור מגורים א.

3. להגדיל את אחוזי הבניה באזור מגורים א.

4. להוסיף אזור מגורים ב.

מסודר המניחים והתוודעו לדיון  
הדק התכנון והמחוזות תשס"ב - מס' 13/138/03/8  
אישור תכנית מס' 13/138/03/8  
התוודעו הסהודית לתכנון ולבניה ותלשזה  
מס' 25.3.2002 לאשר את התכנית.  
[Signature]  
יועץ תכנון המחוזות

הודעה על אישור תכנית מס' 13/138/03/8  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5099  
ביום 4.8.2002

רשם : אדריכל ברזלי אביגדור

עדכון : 9 יוני, 2002

לשכת המסין הכלכלית  
משרד הכספים והתקציבים  
25.06.2002  
נתקבל

העתק משרדי

מרכז כפרי אחווה

מחוז : הדרום  
נפה : אשקלון  
מקום : מ.א. באר-טוביה

ינואר 2000  
עדכון : 9 יוני, 2002

**העתק משרדי**

מרחב תכנון מקומי באר-טוביה

תכנית מפורטת 13/138/03/8

שינוי לתכניות מפורטות 11/138/03/8, 9/138/03/8, 8/138/03/8, 2/138/03/8  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. המחוז : דרום .
2. נפה : אשקלון .
3. מקום : המועצה האזורית באר-טוביה - מרכז כפרי אחווה.
4. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
5. גושים וחלקות : גוש 2720, חלקות 82-34 - 88-84  
97-92  
חלקי חלקות : 31,27,26
6. היוזם והמגיש : המועצה האזורית באר - טוביה.
7. עורך התכנית : אדר' ברזלי אביגדור  
המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ  
רחוב הארבעה 10, ת"א.
8. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), נספח טבלת הקצאה לחוכרים לדורות (להלן : "נספח א'") וגליון אחד של תשריט הארוך בקני"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן "התשריט").
9. שטח התכנית : 116.95 דונם.
10. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להסדרת התכנון במרכז כפרי אחווה ע"י שינויים ביעודי קרקע איחוד וחלוקת מגרשים ושינויים בהנחיות ומגבלות בניה.
11. יחס לתכניות קודמות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המפורטת 11/138/03/8, 9/138/03/8, 8/138/03/8, 2/138/03/8 בשטחים הכלולים בתכנית זו.



העתק משרדי

3

12. תכליות ושימושים :

12.1 שטח למבני ציבור : ישמש לבנית מבנים צבוריים. תותר בניה בשתי קומות בלבד. לא תותר בניה מתחת לקרקע.

12.2 שטח למבני ציבור מיוחד : באזור זה יוקמו מבנים למתן שרותים קהילתיים לקשישים, כולל טיפול בתשושים ובסיעודיים. תותר בניה בשלוש קומות, ללא מרתף.

12.3 אזור מגורים א' - א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, עפ"י טבלת זכויות בניה בסעיף 24. לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה.

ב: הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים :

שטחי שרות, שלא יחשבו במנין שטח בנין עיקרי לצורך אחוזי הבניה.

1.ב. סככת חניה לשתי מכוניות או חניה משולבת מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0. שער החניה נגרר או פתיחה פנימה. עלית גג, חלופית למרתף. גובה נטו לא יפחת מ- 1.80 מ'.

2.ב. מחסן - ישולב בגוף מבנה בית המגורים.

ס"ה שטחי השרות לא יעלה על 75 מ"ר. שטחים אלה יחשבו כאחוזי בניה בשטחי שרות.

3.ב. קוי בנין - לא יותר קו בנין 0 בנין שני מגרשים (קו בנין צדדי).

4.ב. גגות, קומות וגובה הבנינים : גגות בתי המגורים יהיו שטוחים או מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. גובה הבניין יחושב ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.

5.ב. חניה לכל מגרש : יובטח מקום חניה לשתי מכוניות בגבולות המגרש וכן חצי מקום חניה בדרך הסמוכה.



6. ב. גידור - הגדר תהיה שקופה, ע"ג מסד בטוח בל. ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בנוי, שתוכן לשכונה.

7. ב. קולטי השמש יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. תתקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה - לא יותר אנטנות גלויות בבתי המגורים. ארובות ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקן לתלית כביסה יותר רק בחזית האחורית.

8. ב. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי-גשמים.

#### 12.4 אזור מגורים מיוחד -

אזור זה מיועד להקמת יחידות דיור מוגן לקשישים, בבנינים חד-קומתיים בתוספת חניה מקורה בשטח עד 15 מ"ר. שטחי שרות - ראה בטבלת הגבלות בניה.

#### ב. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים:

שטחי שרות, שלא יחשבו במנין שטח בנין עיקרי לצורך אחוזי הבניה.

1. ב. סככת חניה לשתי מכוניות או חניה משולבת מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0. שער החניה נגרר או פתיחה פנימה. עלית גג, חלופית למרתף. גובה נטו לא יפחת מ- 1.80 מ'.

2. ב. מחסן - ישולב בגוף מבנה בית המגורים.

ס"ה שטחי השרות לא יעלה על 75 מ"ר. שטחים אלה יחשבו כאחוזי בניה בשטחי שרות.

3. ב. קוי בנין - לא יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים (קו בנין צדדי).

4. ב. גגות, קומות וגובה הבנינים: גגות בתי המגורים יהיו שטוחים או מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. גובה הבניין יחושב ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.



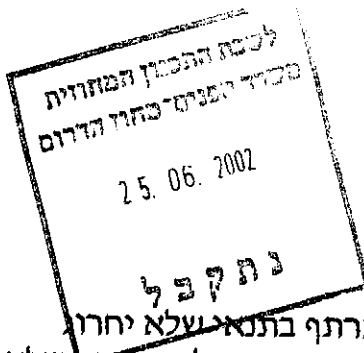
העתק משרדי

5

5. ב. חניה לכל מגרש: יובטח מקום חניה לשת"י מכוניות בגבולות המגרש וכן חצי מקום חניה בדרך הסמוכה.
6. ב. גידור - הגדר תהיה שקופה, ע"ג מסד בטון, ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בנוי שתוכן לשכונה.
7. ב. קולטי השמש יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה - לא יותר אנטנות גלויות בבתי המגורים. ארובות ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקן לתלית כביסה יותר רק בחזית האחורית.
8. ב. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי-גשמים.

## 12.5 אזור מגורים ב' -

- א. איזור זה מיועד להקמת בית משותף דו-קומתי 4 יח"ד עם מרתפים, על מגרש אחד. (זכויות בניה ראה טבלה בסעיף 24).
- לכל משפחה כניסה נפרדת, וחניה נפרדת.
- ב. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים.
1. ב. שטחי שרות, שלא יחשבו במנין שטח בנין עיקרי לצורך אחוזי הבניה לכל יחידת דיור יחשבו כאחוזי בניה בשטחי שרות. במגרש תותקן חניה מקורה ומשולבת בקרוי קל לכל יחידות הדיור, עפ"י תקן חניה ארצי. הסככה תוקם במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0. שער החניה נגרר או בפתיחה פנימה. - מחסן - משולב בגוף מבנה בית המגורים.
2. ב. גגות, קומות וגובה הבנינים: גגות בתי המגורים יהיו שטוחים או מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטן. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי גובה הבנין יחושב ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית קדמית של המגרש.



3.ב. מרתפים : תותר בניית מרתף בתנאי שלא יחרוג מגבול קו התכסית של הקומה שמעליו ובגובה שלא יעלה על 1.00 מ' מעל הקרקע שמסביבו.

4.ב. גידור - הגדר תהיה שקופה, ע"ג מסד בטון, ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה, עפ"י דגם מאושר ע"י הועדה המקומית. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בנוי שתוכן לשכונה.

5.ב. קולטי השמש יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה - לא יותרו אנטנות גלויות בבתי המגורים. ארובות ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקן לתלית כביסה יותר רק בחזית האחורית, או צדדית או ישולבו בבנין עם מיסתור כביסה בנוי.

6.ב. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי - גשמים.

12.6 שטח למוסד -

א. שטח למוסד מיוחד (בית אבות סיעודי) - בשטח זה יוקם בית אבות סיעודי, הכולל שלוש מחלקות גריאטריות, במסגרת זו יוקמו חדרי אישפוז, שרותי בריאות, מזון, תעסוקה, טיפול בקשישים סיעודיים, מינהלה, אחסנה, כביסה וכן כל שרות אחר, הנדרש עפ"י חוקים ותקנות של משרד העבודה והרווחה ומשרד הבריאות. (בהתאם להנחיות בסעיף 24).

במוסד יותקנו כל האמצעים הבטיחותיים הנדרשים עפ"י החוקים והתקנון וכן אמצעי ניידות לנכים כגון רמפות, מעליות ומעלונים.

הערה - לא יותר חיבור למסלולים המרכזיים של דרך מס' 40. החיבור יהיה לדרך השירות מס' 2 הסמוכה לקצה הדרומי של תחום דרך מס' 40.

ב. הנחיות בנינו ועיצוב אדריכליים :

1.ב. חניה - יותקנו מקומות חניה בתוך המגרש לרכב תיפעולי ולרכב פרטי לעובדים ולמבקרים בהתאם לתקן חניה ארצי ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.



## תעתיק משרדי

7

בחמרי גמר עמידים כדלקמן : לבנים, גרמי לבנו  
בטון גלוי, פסיפס, אבן נסורה קרמיקה וכיו"ב

### 12.7 שטח פרטי פתוח -

אזור מיועד לנטיעות, גינון ומעבר לניקוז תשתיות,  
לא תותר כל בניה. מתקנים הקשורים למעבר תשתיות מים,  
ביוב, חשמל ותקשורת, הכל בהסכמת הועדה המקומית לתכנון  
ובניה.

### 12.8 שטח ציבורי פתוח -

אזור מיועד לנטיעות, גינון ומעבר לניקוז תשתיות,  
לא תותר כל בניה, למעט קיר אקוסטי כמפורט בסעיף 16ג,  
מתקנים הקשורים למעבר תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת,  
מתקני שעשועים לילדים, ורהוט גן. הכל בהסכמת הועדה המקומית  
לתכנון ובניה.

### 12.9 שטח חקלאי -

לא יאושר כל מבנה למעט לצורך יעודים חקלאיים.

### 12.10 דרך ודרך פרטית -

כמסומן בתשריט ועפ"י תכנית דרך לביצוע שיאושרו ע"י  
הועדה המקומית.

13. ציונים בתכנית : כפי המסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

14. חניה : החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי.

15. הנחיות כלליות לתשתיות : תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה. סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

א. ניקוז : בהתאם להנחיות ולדרישות רשות הניקוז האזורית.

ב. חשמל ותקשורת : איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים :





2. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל **במתחים עליון** ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

16. תנאים למתן התרי בניה : א. התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.  
 התרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בנוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. היתרי בניה לאזורי מגורים ינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ובאשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. במקביל להערה מס' 1 יוקם קיר אקוסטי לכל אורך שצ"פ, שבתכנית המבוקשת המקביל לדרך מס' 40, כתנאי להוצאת טופס 4. המפרטים לבניית הקיר האקוסטי יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

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

18. הפקעות לצרכי ציבור : החזקה והשימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ושהינם מקרקעי ישראל (בניהול מנהל מקרקעי ישראל) יופקעו בהתאם לחוק.

19. שלבי ביצוע : בתוך 5 שנים מאשור תכנית זו.



**ב. תשתיות חשמל**

1. הוראות בינוי ופיתוח:  
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך כל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות בנינים מעל ל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

לשכת התכנון המחוזית  
 מכרז הסנים - מהוז הדרום  
 25.06.2002  
 נתקבל  
 8/138/03/8

העתק משרדי

טבלת חלוקה לאזורים והגבלות בניה - מצב קיים - לפי תכנית מס' 8/138/03/8.

קוי בנין	גובה מרבי ב-מ'	מס' קומות	שטח בניה מקסימלי		סימון בתשריט	האזור
			שטחי שרות	שטח עיקרי		
לפי המסומן בתשריט	9.0 מ'	2	תוספת עד 25% לשטח העקרי.	2X35%	חום מותחם בחום	1. שטח לבנינים צבוריים
קדמי - 4 מ' אחורי - 2 מ' חניה קו בנין 0 מרחק בין הבנינים לא יפחת מ- 3 מ' קו בנין צדדי מזערי - 0. (לשני הצדדים)	8.0 מ'	1	תוספת עד 30% לשטח העקרי (חניה מקורה ומחסן)	80 יח"ד חד- קומתיות. דו-משפחתיות עד 85 מ"ר ליח' וארבע משפחתיים עד 70 מ"ר ליח' **	כתום מתחם כתום כהה	2. אזור מגורים מיוחד (דזור מוגן)
--				לא תותר בניה.	ירוק מותחם בירוק	3. שטח פרטי פתוח
לפי המסומן בתשריט. סככות ומחסנים קו בנין צדדי ואחורי - 0.	8.0 מ'	קומה 1 או דו- מפלס	תוספת עד 40% לשטח העקרי (חניה מקורה, מחסן ומרחב מוגן) **	4 יח' דזור* בשטח כולל של עד 140 מ"ר לכל יח"ד.	כתום	4. אזור מגורים א'.
לפי המסומן בתשריט	8.0 מ'	1	תוספת עד 30% לשטח העקרי - חניה מקורה ומחסן **	20 יח"ד בבתים דו- משפחתיים או טוריים, עד 90 מ"ר ליח"ד. **	כתום מותחם חום	5. שטח למוסד

\* שטח מגרש מינימלי - 400 מ"ר.

\*\* לא תותר כל בניה מתחת לפני הקרקע.



**העתק משרדי**

21. טבלת חלוקה לאזורים והגבלות בניה מצב קיים לפי תכנית מס' 9/138/03/8

הערות	קוי בנין	מספר קומות	שטחי בניה		שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	סימן בתשריט	האזור
			שטח שרות	שטח עיקרי				
(1) (2)	כמסומן בתשריט	3	עד 5% נוספים	75% בסה"כ. עד 35% בקומה	7900	84 (חלק)	כתום מותחם כתום	מוסד (בית אבות סיעודי)

הערות :

(1) מרפסות בלתי מקורות אינן כלולות באחוזיה הבניה.

(2) מרחבים מוגנים - עפ"י הנחיות הג"א.

22. טבלת חלוקה לאזורים והגבלות בניה - מצב מוצע (בהפקדה) לפי תכנית מפורטת 11/138/03/8

קוי בנין במ' **	גובה מירבי במ'	מס' קומות	מס' יח"ד	תכנית מירבית במ"ר	שטח בניה מירבי			שטח מגרש במ"ר	אזור
					ס"ה שטח בניה	שטחי שרות	שטח עיקרי		
כמסומן בתשריט	9.0 מ'	2	-	(40%)	87.5% משטח המגרש	תוספת עד 25% לשטח העיקרי בשתי הקומות	235% ק' ס"ה 70%	1560	שטח לבנינים צבוריים 140
כמסומן בתשריט	8.0 מ'	2	1	197.5 מ"ר	197.5 מ"ר	חניה מקורה - 30 מ"ר *מחסן 20 מ"ר מרחב מוגן - 7.5 מ"ר	140 מ"ר בקומה או בשתי הקומות	520	אזור מגורים א' 140A
מיועד לסלילה ומעבר קוי תשתית בלבד									דרכים

\* לחלופין מחסן בשטח 10 מ"ר בקו בנין אחורי וצדדי 0 (אפס), בהסכמת השכנים.  
\*\* קו בנין לחניה מקורה - אפס קדמי וצדדי.

הערה : לא תותר בניה מתחת לקרקע.

לשכת התכנון המחוזית  
 מסד הפנים מהוז הדרום  
 25.06.2002  
 נתקבל

העתק משרדי

22. טבלת חלוקה לאיזורים והגבלות בניה לפי תכנית מפורטת 2/138/03/8

האזור	מס' מגרשים בתשריט	שטח	צבע האזור בתשריט
* אזור מגורים	54-1	27.9 ד'	כתום
שטח בניני צבור		5.1 ד'	חום
אזור למתקני ספורט		45.5 ד'	ירוק מותחם בחום
שטח צבורי פתוח		0.6 ד'	ירוק
דרך קיימת		2.9 ד'	חום
דרך מוצעת וחניה צבורית		5.4 ד'	אדום

הערות :

\* אזור מגורים :

- א. אחוז בניה מותר - 27.5%
- ב. תותר בניה בקומה אחת או דירות דו מפלסיות.
- ג. מספר יחידות הדיור במגרש לא יעלה על אחת.
- ד. קו בנין צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
- ה. על כל מגרש יותרו בנית מבני עזר למגורים (כגון : מחסנים, סככות למכוניות וכד')
- בקו בנין צדדי ואחורי 0. (אפס)

לכתב התכנון המהווים  
 משרד המניס מחוז הדרום  
 25.06.2002  
 נתקבל

העתק משרדי

24. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

קוי בנין	גובה מירבי	מס' קומות	מס' יחיד למגרש	תכנית מירבית	שטח בניה מירבי				שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	האיזור
					סה"כ שטח בניה במ"ר/אתוזים	שטחי שירות	שטח עיקרי	מקום			
כמסומן בתשריט	9.0 מ'	2	-	עד 45% משטח המגרש	87.5% משטח המגרש	תוספת עד 25% לשטח העיקרי ובשתי קומות	2X35% קומות ס"ה 70%	מעל הקרקע	750 מ"ר	52 140	שטח למבני ציבור
						-	-	מתחת לקרקע			
כמסומן בתשריט	14.0 מ'	3	-	עד 50% משטח המגרש	87.5% משטח המגרש	תוספת עד 25% לשטח העיקרי ובשתי קומות	2X35% קומות ס"ה 70%	מעל הקרקע	750 מ"ר	141	שטח למבני ציבור מיוחד
						-	-	מתחת לקרקע			
כמסומן בתשריט	8.5 מ'	2	1	185 מ"ר	245 מ"ר	חניה מקורה 30 מ"ר	140 מ"ר בקומה 170 או 170 מ"ר בשתי קומות	מעל הקרקע	500 מ"ר	3,4 37-51 60-65 76-81 57 A 58 A 140 A	איזור מגורים א'
						מחסן - 7.5 מ"ר					

לשכת התכנון המהותית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 25.06.2002  
 נתקבל

העתק משרדי

קוי בנין	גובה מידבי	מס' קומות	מס' יחיד למגרש	תכסית מירבית	שטח בניה מירבי			שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	האיזור	
					סה"כ שטח בניה במ"ר/אחוזים	שטחי שירות	שטח עיקרי				מקום
כמסומן בתשריט *	8 מ'	1	1	115 מ"ר ליחיד	115 מ"ר ליחיד	תוספת עד 30 מ"ר לשטח העקרי עבור חניה + מחסן	עד 85 מ"ר ליחיד במבנה דו- משפחתי	מעל הקרקע	130 מ"ר	1,2 5-46 1-62 7-98	איזור מגורים א' מיוחד (דירור מוגן)
							ועד 70 מ"ר ליחיד במבנה 4 משפחתי				
							-	-	-		
כמסומן בתשריט	9.0 מ'	+2 מרתף	4 **	סה"כ 590 מ"ר	סה"כ 1070 מ"ר	תוספת 120 מ"ר לחניה מקורה 40 מ"ר למחסנים למרחבים מוגנים 30 מ"ר	עד 400 מ"ר לקומה ועד 720 מ"ר בשתי קומות	מעל הקרקע	1000 מ"ר	54 A	איזור מגורים ב'
							עד 160 מ"ר				
כמסומן בתשריט	גג 11 מ' גג רעפים 13 מ'	3	240 מיטות	40%	80%	5%	עד 35% לקומה ולא יותר מ- 75% סה"כ	מעל הקרקע	5000 מ"ר	109	שטח למוסד מיוחד (בית אבות סיעודי)
							מתחת לקרקע				

\* המגרשים בעלי מבנים צמודים יותר קו בניין צדדי - 0 עם המגרש השכן לו.  
 \*\* היחידות יבנו בשלב אחד, ע"י מבצע אחד ויהיו בגודל אחד.

לשכת התכנון המרחבית  
מסדר הפגישות מהדור הרדום  
25.06.2002

קווי בנין	מבנה מירבי	מס' קומות	מס' יחיד למגרש	תכנית מירבית	שטח בניה מירבי				שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	האיזור
					מקום	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח בניה במ"ר/אחוזים			
				לא תותר כל בניה ראה סעיף מס' 12.7					-	202-200 206-204 211-209	שטח פרטי פתוח
				ראה סעיף מס' 12.8					-	208	שטח ציבורי פתוח
				לא תותר כל בניה ראה סעיף מס' 12.9					-	54	אזור חקלאי

הערות כלליות :

1. קו בנין במקביל לדרך מס' 40 יהיה 75 מ' מציר הדרך במקום 100 מ' הנוכחי, לכל אורך התכנית המבוקשת.
2. במקביל להערה מס' 1 יוקם קיר אקוסטי לכל אורך השצי"פ, שבתכנית המבוקשת המקביל לדרך מס' 40, כתנאי להוצאת טופס 4.

לשכת התכנון המרחבית  
מסדר הפגישות מהדור הרדום  
27.05.2002

חתימות :

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
**באר-טוביה**

היוזם :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**באר-טוביה**  
התכנית נדונה בישיבה  
מ 980006 מתאריך 10/11/98  
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית  
/ יזר הועדה

מועצה מחוזית  
**באר-טוביה**

חתימתנו על התכנית הנגה לצורך  
הסגרתה על ידי התכנון בלבד  
אינן בהקניית זכויות או  
מחויבות להקנות זכות במקרקעין  
נשוא התכנית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

המחלקה הטכנית  
לד תנועה המשכנע בע"מ  
רח' הארבעה 10 תל-אביב  
טל 5615454  
פקס 5612640

המתכנן :

תאריך : מאי-02