

(6-2)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי שמעונים



תכנית מתאר מס' 5/302/02/7
שינוי לתכנית מתאר מס' 302/02/7
ותכנית מפורטת 152/03/7

מחוז : הדרום
נפה : באר שבע
מ.א. אשכול : אשכול
ישוב : מרכז צוחר
גוש : 299 100 חלקות : 21, 22, 33
שטח התכנית : 132.20 דונם
היוזם : מועצה איזורית אשכול
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
תאריך : 20.12.92
מתכנן : חנן הברון - א.ב. תכנון.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 5/302/02/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/9/94 על אישור את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5/302/02/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4588
מיום 3/11/94

(6-2)

-2-

מ ב ו א
=====

התכנית משלימה את תכ' מס' 7/ב.מ/48 ומצרפת אל תכנית השכונה הקיימת במקום.

התוכנית המוצעת באה לענות על הצרכים של התושבים הגרים במקום לרכוש את בתיהם ולהרחיבם.

השכונה מורכבת משלשה תת איזורים ומרכז אזרחי קטן כל תת-איזור תחום בכביש הקפי והגישה למגרשים היא בשבילים להולכי רגל הנמצאים בשטח ציבורי פתוח אשר בו ממוקמים המקלטים ואיזורי המשחק.

צ. ע. נ. נ.

1. שם התכנית ותכולתה

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' 5/302/02/7 מרכז צוחר שמעונים השלמה" (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המוחתם בקו כחול והתשריט המצורף.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 ו 1:20.000 (להלן התשריט המצורף לתכנית), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ותכנית בינוי בק.מ. 1:500 המחייבת רק מבחינת קווי בנין וחלוקת מגרשים.

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

4. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מפקדת 302/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 152/03/7 (ד' 405 א).

6. חניה

6.1 - החניה תהיה צבורית במפרצי חניה לאורך הכבישים ההקפיים וכמסומן בתשריט.

6.2 - במפרצי החניה יהיה מקום חניה אחד לפחות עבור כל יח"ד.

7. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' ב'.

ש. ע. ע. ע. ע.

8. אזור מגורים א'

- 8.1 באזור זה יותרו 96 יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים, בני קומה אחת או שתי קומות.
- 8.2 ככל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת. סה"כ 96 יח"ד.
- 8.3 לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי.
- 8.4 גובה מירבי לגג הרעפים 8.5 מ'. הגובה ימדד ממפלס ק. קרקע של הבית.
- 8.5 אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוכם מרתף, קומת עמודים, מבני עזר ומחסן (למעט מקלט תקני 10 מ"ר). בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקורות.
- 8.6 התגמיר החיצוני של המבנים יהיה טיח לבן אפור גס לפי המבנים הקיימים הגגות יהיו מרעפים אדומים או באם קיימים, מאסבסט אדום. ויימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

9. מרכז אזרחי

באיזור זה יותרו מבני שרות וציבור שכונתיים כגון גני ילדים, משרדים, בית כנסת מועדון נוער צרכניה וחנויות.

10. ש.צ.פ. -

בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה. להוציא מקלטים עיליים, לפי הנחיות הג"א. המקלטים יהיו דו תכליתיים וישמשו לצרכי ציבור.

11. הנחיות כלליות לתשתית

- 11.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז כאשר פיתוח של המגרשים יחייב זאת מבחינה טכנית.
- 11.2 יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.



11.3

רשת הספקת החשמל תהיה עילית או תת קרקעית לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ'

ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12. טבלת איזורים ושימושם

איזור	ציון בתשרים	מגרה	שטח מגרה מוגרי במ"ר	מס' יח'	X בניה קומת קרקע		מס' קומות	קו בנין במ' קדמי צדדי אחורי			הגרות
					מבנים חלקי	מבנים חלקי		מבנים חלקי	מבנים חלקי	מבנים חלקי	
מג' א'	בתום	1-97	300-1	1	32%	8%	2	8%	42%	בהתאם למפורט בתב' בנוי לכל מגרה	אין בניה מתחת לקרקע
פוכו אורחי	בתום				25%	10%	2	15%	50%		
	קוים אלכסוניים טגוליים							3	3	3	
מ.צ.פ.	ירוק										יותר מקלטים
ודכים וחניות	אדום										

שר הפנים

15. שלבי ותאריכי בצוע

תאריך משוער להתחלת הבניה 1992. הבניה תמשך בהדרגה עד שנת 2000.

בעל הקרקע:

מועצה אזורית
"אשכול"

היוזם :

א. ב. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

המתכנן :

חותמת ואישורים:

שמעוני

מס' התחילת	מס' הרישום
15-10-91	505
מס' המסלול	מס' המסלול
מס' התחילת	