

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 14-02-1991

מרחב תכנון מקומי שמעונים
שגיב - שכונה ד'

מבוטל

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 19/במ/7

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
תפקיד תכנית מס. 19/במ/7
הועדה לבניה למגורים (מס. 6
החליטה ביום 9.9.90 על אישור תכנית.
משרד הפנים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 19/במ/7
הועדה לבניה למגורים (מס. 6
החליטה ביום 6.6.91 לאשר את התכנית.
משרד הפנים

המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

פרק א' - התכנית

1. המקום πe (Pikete)
2. שם וחלות התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7/במ/19 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
3. מסמכי התכנית
א. דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית
כ-378 דונם.
5. יוזם התכנית
משרד הבינוי והשיכון - מחוז הדרום.
6. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית
אדריכל אלי עמיחי ת.ד. 1237 עומר 84965.
8. יחס לתכניות אחרות
התכנית תואמת לתכנית מתאר מס' 220/02/7 וכפופה להוראותיה.
9. מטרות התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים וקביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
10. ציונים בתשריט
בהתאם למסומן ומתואר בתשריט.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

1. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)
תכלית ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי וחקלאי, סככה לבעלי חיים, מחסן).
- הערה: הקמת סככה לבעלי חיים תאושר ע"י הרשויות המוסמכות לאחר פתרונות הולמים לבעיות התברואתיות באזור.
- גובה מירבני - א) מבנה מגורים עם גג שטוח: 7.50 מ'
לא יותרו גגות רעפים.
ב) מבנה עזר : 2.65 מ'
- הערות: א) המדידה תהיה ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
- ב) לא תותר בניה ביותר מ-2 קומות.
- קווי בנין מזעריים: א) לחזית הדרכיים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ'.
ב) לצדדים: 3.00 מ'.
ג) עורפי: 6.00 מ'.
ד) בין שני מבנים באותו מגרש: 6.00 מ'.
ה) למבנה עזר: 0.0 מ' (אפס) או 3.00 מ' מקווי המגרש הצדדיים והאחורי אך רק ברבע האחורי של המגרש.

למגרשים פינתיים אין קו בנין עורפי אלא קדמי וצודי בלבד.

מספר מבנים מירבי

- א. תותר בנית בית מגורים אחד במגרשים ששטחם בין 500 מ"ר ל-900 מ"ר.
- ב. תותר בנית 2 מבני מגורים במגרשים ששטחם המינימלי הוא 900 מ"ר.
קוי בנין בין מבנים כמפורטים בפסקה ב' לעיל יהיו: 0.0 מ' (אפס) או 6.00 מ'.

אחוזי הבניה המותרים למגורים

35% משטח המגרש לקומה אחת.
45% משטח המגרש לשתי קומות.

למבני עזר תותר בניה בשטח עד 5% משטח המגרש.

הערות: א) בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים למעט: קומת עמודים מפולשת או קומת מסד כמשמעותו בחוק, שטח המיועד למקלט תקני, מרתף בשטח של עד 7% משטח המגרש, מרפסות בלתי מקורות, מרפסות גג ומבני עזר בשטח של עד 5% משטח המגרש.

ב) חזית מסחרית - תותר בניה עם חזית מסחרית בחלק מהמגרשים בתאום עם הועדה המקומית. במגרשים אלה תותר בניה כוללת של 50% משטח המגרש.

2. אזור מסחרי (מסומן בתשריט באפור מותחם באפור כהה)

שימושים - שטח זה מיועד לחנויות.
גובה מירבי 4.75 מ' (כולל קומת גלריה).
קוי בנין מזעריים - לחזית הדרכים כמסומן בתשריט.
קו בנין צודי - 3.0 מ'.
קו בנין אחורי - לא קיים קו בנין אחורי.
חזית החנויות תכלול שטח מקורה לאורך המבנה ברוחב מינימלי של 2.5 מ'.
סחורות ואריזות יוסתרו בתחום המבנה.

3. שטח לבניני ציבור (מסומן בתשריט בחום מותחם חום כהה)

שימושים - בי"ס, גן ילדים, מסגד, מרפאה, תחנה לטיפול באם וילד וכיוצ"ב.
גובה מירבי - 2 קומות.
אחוז בניה מירבי - 30% בכל קומה סה"כ 60%.
קוי בנין מזעריים - לחזית דרכים: כמסומן בתשריט
לצודים : 4.0 מ'
עורפי : 6.0 מ'
בין בנינים : 6.0 מ'

4. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא.
שימושים - מגרש משחקים, נוי, נטיעות.

5. שביל ציבורי (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)

שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, לניקוז ומעבר קוי שתית. רוחב כמסומן על גבי התשריט, אך לא פחות מ-2.0 מ'.

פרק ג' - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני - בפיקוח הועדה המקומית.
2. מקלטים - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
3. חניות רכב - א) באזור מגורים א': 1 מקום חניה בתחום המגרש לכל יח"ד.
ב) בשטח לבנייני ציבור: בתחום המגרש, על פי תקן החניה.
4. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.
5. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות
 - א. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.
 - ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים:
 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים
 2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
6. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א', ב'.
7. תוקף התכנית
סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי קרקע בתחום התכניות יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.
8. שלבי ביצוע
ביצוע התכנית יחל לא יאוחר מאוגוסט 1992 וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

אלע עמיחי
אדריכל ומתכנן עירייה

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע: