

תקבל  
7/12/94

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

מ ח ר ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי שמעורבים

הועדה הפורמלית לתכנון  
נתקבל בהחלטת 7/12/94

תכנית מס' 156/במ/7

מושב בית הגדי

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס. 7/במ/156  
 במסגרת חוק (ס' 5) לחוק תכנון ובניה (תש"ן 1990)  
 החליטה ביום 7/12/94 לאשר את התכנית.  
 מנהל מנהל התכנון  
 יחידת התכנון לבניה  
 לסגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
 הפקדת תכנית מס. 7/במ/156  
 הועדה לבניה למגורים מס. 7/1  
 החליטה ביום 7/12/94 להפקיד את התכנית  
 יחידת הועדה לבניה  
 לסגורים

- היזום : בניה כפרית - משהב"ש, מושב בית הגדי
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- המתכנן : אריקה לאוב ארכי'
- תאריך : 01.12.94

מבוא

תכנית זו באה ליעד שטחים ציבוריים וחקלאיים למגורים. הפרוגרמה היא 106 יח"ד בשני אזורים נפרדים - האחד בלב הישוב והשני בכניסה הצפונית. באזורים אלו שולבו מבני ציבור בעבור גני ילדים, מועדונים, מרפאה וכיו"ב ושטחים ציבוריים פתוחים.

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) -  
התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

פרק א' - התכנית

1. שם התוכנית : תכנית מס' 156/במ/7
2. מסמכי התכנית : התוכנית כוללת 5 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
3. שטח התוכנית : 145.17 דונם
4. גוש : 244
5. יזום התוכנית : בניה כפרית משהב"ש, מושב בית הגדי
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התוכנית : אריקה לאוב ארכי.
8. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה באזור הגבעה, ושינוי חלוקה ומגבלות בניה באזור המרכז (אזור בעלי המקצוע)
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 328/02/7 ותכנית מפורטת מס' 235/03/7

פרק ב' - תכליות שימושים והגבלות

1. אזור מגורים א:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הינו אזור מגורים א'.

- א. גובה מירבי  
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח  
- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים  
- מבנה עזר
- : 6.50 מ'  
: 8.00 מ'  
: 2.35 מ'

- הערות : א. המדידה תהיה מגובה מרכז המגרש או מפלס הכביש, הגבוה מבין שניהם.  
ב. מס' קומות מקסימלי - 2 + קומת מסד .

ב. קוי בנין מזעריים

לחזית הדרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5.00 מ' .  
 לצדדים: 3.00 מ'  
 עורפי : 4.00 מ'  
 למבנה עזר: 0.0 מ' מקווי המגרש הצדדיים והאחורי אך רק  
 ברבע האחורי של המגרש.

הערה: למגרשים פינתיים אין קו בנין עורפי אלא קדמי וצדדי בלבד.

ג. שטח בניה מירבי

עד סך 55% משטח המגרש לשטחים עיקריים בתנאי שהיטל הקרקע  
 לא יעלה על 35% משטח המגרש.  
 בנוסף לכך יותרו 10% משטח המגרש כקומת מסד + 5% נוספים  
 לשטחי שירות - סה"כ 15%

2. שטח לבניני ציבור (מסומן בתשריט בחום מותחם בחום כהה)

שימושים - גן ילדים, מרפאה, תחנה לטיפול באם ובילד, וכיו"ב.  
 גובה מירבי - 2 קומות.  
 אחוז בניה מירבי - 30% בכל קומה סה"כ 60% + 15% שטחי שירות  
 קוי בנין מזעריים - לחזית הדרכים: 5.0 מ'  
 לצדדים : 4.0 מ'  
 עורפי : 6.0 מ'

השטח יעבור חלוקה כנדרש

טבלת שטחים וזכויות בניה

3.

שטחי בניה ב- %					קוי בנין	מס' קומות	שטח מינימלי בדונם	מס' יח'י	מס' מגרש	יעוד
סה"כ	סה"כ למטרות שירות	סה"כ למטרות עקריות	מכס' כיסוי קרקע	מיקום						
10	10			מתחת לקרקע	כמסומן בתשריט ומפורט בתקנון	+2 מסד	0.496	106	201-297 398-406	מגורים א'
60	5	55	35	מעל לקרקע						
10	10			מתחת לקרקע	כמסומן בתשריט	+2 מסד	1.516		900	מבני ציבור
65	5	60	30	מעל לקרקע						
תוגש תכנית נפרדת לאישור הועדה המחוזית.							39.035		901	
							0.504		800-805	שצ"פ
								106	סה"כ יחידות	

4. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

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

5. שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופנים וניקוד.  
רוחב כמסומן ע"ג התשריט. במגרשים שבין 237-256 השבילים  
מיועדים גם לגישת כלי רכב ל- 2 מגרשים אחוריים.

6. הפקעות לצרכי ציבור

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

7. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל קיימים

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

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
9.50 מטרים	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן  
מ- 2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל החשמל  
תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

8. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור כ- 25% מיחידות הדיור שבתכנית, יחשב  
כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל  
תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה יפקע תקפה של התכנית והמצב  
הסטטורי של יעודי קרקע כולה או חלקה.

9. חלוקה למגרשים

כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה  
שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.  
פרק ג' - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני - בפיקוח הועדה המקומית. הגדרות בחזית הכניסה  
עפ"י פרט אחיד המאושר ע"י הועדה המקומית.

2. חניות רכב - א. באזור מגורים א': מקום חניה אחד בתחום המגרש  
לכל יח"ד.

ב. בשטח לבנייני ציבור: בתחום המגרש.

התניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי בתשמ"ג 1983.

3. זרכים - מיקום הזרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.

4. תשתית

א. מים - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

ב. ביוב - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

ג. ניקוז ותיעול -

ג-1 שמירת קרקע לצרכי ניקוז: הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול, ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שישמר כאמור 11.

ג-2 ניקוז: היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

ז. חשמל - בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישורה.

ה. טלפון - בהתאם להנחיות חברת בזק ובאישורה.

ו. הריסה - לא ינתן היתר בניה על מגרש כל עוד לא בוצעה הריסה של מבנים קיימים ללא היתר.

5. שלבי ביצוע - ביצוע התכנית יתחיל ב- 1994 ותאריך סיומה לא יאוחר מ- 1998.

6. תנאים למתן היתר בניה - היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

7. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט לצרכי רישום תערוך בתכנית מדידה שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

משרד הבינוי והשיכון  
יו"ר וניהול פרויקט וישובים חרשים  
חלוקה/פיוח חד הנושאים  
נא - שבע

8. חתימות :

\_\_\_\_\_ : ירום התכנית :

\_\_\_\_\_ : בעל הקרקע :

\_\_\_\_\_ : עורך התכנית :

א"י הלאום אר"כ  
תד 4505 אר-שבע  
טל. 07-98189