

משרד המים

חוק התכנון והכניסה לתכנון ת"מ 1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי
הכניסה מס' 3/188/77

מרחב הכנון מקומי "שמעונים" מועצה אזורית/מספר נפת

ביטוי מס' 330
מיום 19/6/85
החליטה להפקיד את התוכנית למשרד לעיל.

טנן מנהל לתכנון יו"ר המועצה

גבעות להב

מס' 14.2.85
מס' 3/188/77

מס' 3/188/77
מס' 1819
מס' 19/3/85

מחוז: הדרום

משרד המים

חוק התכנון והכניסה לתכנון ת"מ 1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי
הכניסה מס' 3/188/77

מועצה אזורית בני שמעון
מס' 130

ביטוי מס' 130
מיום 19/6/85
החליטה להפקיד את התוכנית למשרד לעיל.

טנן מנהל לתכנון יו"ר המועצה

נפה: באר שבע

מקום: מועצה אזורית בני שמעון

גוש: 100222

שטח: 865 דונם

מס' 3/188/77
מס' 1819
מס' 19/3/85

קניון מצורף להוכנה מפורטת מס':

אין לגן המועצה לקבלת תוכנית, מועצה אזורית בני שמעון, מועצה אזורית בני שמעון

המועצה האזורית בני שמעון, מועצה אזורית בני שמעון, מועצה אזורית בני שמעון, מועצה אזורית בני שמעון

לגן המועצה לקבלת תוכנית, מועצה אזורית בני שמעון, מועצה אזורית בני שמעון, מועצה אזורית בני שמעון

מס' 3/188/77
מס' 1819
מס' 19/3/85

מס' 14.2.85
מס' 3/188/77

1. שם התוכנית :

תוכנית זו על חשדיטיה "תיקרא" תוכנית מפורטה מס': 3/188/03/7 "גבעות להב".

שינוי מס' 3

2. מסמכי התוכנית :

התוכנית כוללת 9 דפים גליון אחד של חשדיט (להלן "החשדיט") בק.מ. 1:1250

המהווים ביחד אח התוכנית בשלמותה.

3. המקום :

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: מועצה אזורית בני שמעון

גוש 100222, בין קוארדינטות אורך: 131.750, 133.500. רוחב: 86.380, 87.280.

4. בעל הקרקע :

מינהל מקרעי ישראל.

5. יזם התוכנית :

מינהל מקרעי ישראל.

6. מתכנן התוכנית :

"מהוד" - מדידות והנדסה בע"מ.

7. גבולות התוכנית :

התוכנית חלה על השטח המסומן בחשריט כדלקמן :
גבול הישוב מסומן בחשריט בקו כחול עבה.
גבול ההכנון מסומן בחשריט בקו מרוסק נקודה כחול.

8. שטח התוכנית :

שטח התוכנית הוא כ- 865 דונם.

9. מטרת התוכנית :

מטרת התוכנית לבטל את התוכנית המפורטת הקודמת וליצור חלוקה מחדש בהתאם ליעודים
שנקבעו בתוכנית המחאר.
השינוי כולל ביטול אזור הקוטג'ים הטרדיים.

10. אזור מגורים

השטחים הצבועים בחשריט בצבע כתום עם סימון מספר המגרש יהוו אזור מגורים במתכונת
כנה ביתך בשטח של כ- 362 דונם.
1. 10 המספר הכולל של יחידות הדיור באזור יהיה 594.
2. 10 לא יותר להקים יותר מבית אחד בכל מגרש ולא יותר חלוקת הנכס.
3. 10 שטח מגרש ממוצע כ- 600 מ"ר נטו.

10.4 אחוזי בניה

- 10.4.1 אחוזי בניה לרישוי יהיו 40% בשחי קומות (30% מקסימום בקומה) משטח המגרש, כאשר קיבולת הבניה המירבית המותרת ליחידת דיור תהיה 230 מ"ר, הכל על פי הנמוך מבין השניים.
- 10.4.2 חותר בניה של קומה אחת, במקרה זה אחוזי בניה לרישוי יהיו 40% בלבד, כאשר קיבולת הבניה המירבית המותרת ליחידת דיור תהיה 230 מ"ר, הכל על פי הנמוך מבין השניים.
- 10.4.3 מבני עזר יכללו באחוזי הבניה, פרט למקלט בגודל 10 מ"ר וסככה לרכב בגודל עד 15 מ"ר.

10.5 קו בנין

- 10.5.1 קו הבנין המינימלי של ב ניני מגורים כלפי הדרכים המוצעות יהיה 5 מ'. במגרש פינתי קו הבנין יהיה 5 מ' בחזית הקידמית הצדה ו-4 מ' בחזית הארוכה.
- 10.5.2 המרווח הצדדי המינימלי יהיה 3 מ'.
- 10.5.3 המרווח האחורי המינימלי יהיה 3 מ'.
- 10.6 תישמר האפשרות לאחד מגרשים ולבנות שתי יחידות דיור מאוחדות (ולא יותר) במבנה אחד בתנאי שכל הסעיפים המתייחסים לאזור יישמרו. כמו כן, תישמר האפשרות לבנות מבנה דו-משפחתי עם קיר משותף, על שני מגרשים.
- 10.7 מספר הקומות לא יעלה על שתיים.

10.8 סככת רכב

10.8.1 סככות לרכב - מוסך מבונה יהיה חלק בלתי נפרד מהבית. מותר להקימו על

מרווח קדמי וצדדי 0, בהסכמת השכן.

10.8.2 סככה מקורה, מכנייה קלה בלבד, תותר בגבולות המגרש.

10.9 גובה הבניינים והגגות

גובה מקסימלי מאבן השפה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש של מבנה עם גג רעפים

יהיה 9 מ', עם גג שטוח 8 מ'.

10.10 מחקנים על גגות

10.10.1 לא תותר הקמת כל מחקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי קרני שמש המוסתרים

בצורה ארכיטקטונית, ולאנטנות סלביזיה.

10.10.2 על גג משופע מותר להחקין את הקולטים בלבד ואת שאר המיתקן יש למקם מתחת

לגג.

10.11 מחקני עזר

10.11.1 חלייה כביסה הכוצע תוך שימוש במיתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש,

במקום שיאושר ע"י הועדה המקומית להכנון ולבניה.

10.11.2 אשפה - מיתקנים לאיסוף אשפה יכללו בתחום המגרש בלבד, ויוסחרו מהרחוב

בעזרת קירות וצמחיה, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

גדרות 10.12

- 10.12.1 גובה כל גדר שחיבנה להזיח הרחוב חהיה 0.90 מ'. במגרשים גבוהים מעל הכביש יבוצע קיר מגן תומך בגובה שלא יעלה על 1 מ', ומעליו ניתן לבנות גדר שקופה לגובה נוסף של 0.90 מ'.
- הגדרות הפונות אל הכבישים ייבנו מאבן נחל בהתאם לפרט שיוכן ע"י אדריכל נוף.
- 10.12.2 במגרשים פינתיים בצמתים ראשיים - יכולה הועדה המקומית לדרוש הגבלת גובה הגדר ל-0.60 מ'.
- 10.12.3 הגדר חלול את מסתור האשפה.
- 10.12.4 חותר הקמת גדר בגובה העולה על 0.90 מ', בחזיתות אחרות, שחיבנה בבניה קשה או קלה.
- 10.12.5 חזיתות הגדר יכללו בתוכנית הפיתוח של המגרש.
- 10.12.6 מונה מים יוחקן במקום שתוכנן עפ"י תוכניות הפיתוח של הישוב ואין לחסום את הגישה אליו.
- 10.12.7 חותר כניסה לגדר של ארונות הסתעפות לסלפון ותקשורת.

צנרת כבלים 10.13

- 10.13.1 לא תותר התקנת צנרת ו/או מתקני כבלים גלויים או חלק מהם למעט ניקוז מי גשמים בחזיתות הבניין.
- 10.13.2 כל בניין ייבנה עם סדודים פנימיים להדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלביזיה וצנרת ביוב, מים, גז, דלק וכיו"ב.
- 10.13.3 חיבורי ביוב יבוצעו אך ורק להכנות בתוך המגרשים ולא ישירות לבריכות בכביש או במדרכה.

- 10.14 לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול את חכנון פיתוח השטח, פרטים על חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, ניקוז מי הגשמים ומיתקן לאשפה. התוכנית הנ"ל תוגש לאישור הועדה המקומית.
- 10.15 חותר חדירה בגבול בין מגרשים למיתר מתיחה של עמוד חח"י או של בסיס בטון לעמוד.
- 10.16 חניה
- 10.16.1 בכל המגרשים הגובלים בכביש יובטח מקום חניה אחד במגרש עצמו ואחד בשטח הכביש.
- 10.16.2 כניסה לחניה תהיה רק במקום שנקבע בתוכנית לכל מגרש.
- 10.17 ניקוז מגרשים
- על כל משתכן לדאוג שלא תהיה נגירת מים ממגרשו למגרש השכן. ניתן לנקז מגרשים לכביש. יש להראות הפתרון בתוכנית ההגשה.
11. שטח למרכז אזרחי
- השטח הצבוע בצבע חום עם פסים אפורים אלכסוניים מוחם בקו חום מיועד לשימוש מעורב (חרבות, בידור ומסחר).
- הבניה חותר על סמך תוכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
12. שטח לבניני ציבור
- 12.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מוחם בחום כהה מיועד לבניני ציבור ולמוסדות חינוך. זכויות בניה עפ"י טבלת השטחים.
- 12.2 מגרש מס' 161 מיועד למרכז המועצה האזורית. הבניה חותר על סמך תוכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

13. שטח ציבורי פתוח

השטחים הצבועים בחשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח: פארק, מגרשי משחקים, מעברים, שבילים להולכי רגל, ניקוז וכו'.

14. שטח ספורט

השטח הצבוע בחשריט בצבע ירוק מותחם בחום מיועד למגרשי ספורט.

15. דרכים וחניית מתוכננות

השטחים הצבועים בחשריט בצבע אדום הם דרכים וחניית מתוכננות.

16. דרך קיימת ומאושרת

השטח הצבוע בחשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת מאושרת.

17. אזור חקלאי

השטחים המסומנים בחשריט עם פסים אלכסוניים ירוק ולבן הם שטחים חקלאיים.

18. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בחוכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק החכנון והבניה 1965.

19. חכנון וביצוע חשתיח

ייקבעו הדרכים ויובטחו הסדורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, קוי טלפון באישור הגורמים המוסמכים.

20. מיחקני ביוב

חוגש חוכנית מפורטת למיחקני ביוב באישור הועדות המוסמכות.

21. פבלת שטחים

חניה	קנין בנייה (מספר)		מספר קומות	גודל מגרש מינימלי מ"ר	אחוזי בנייה		מספר יחידות במגרש	מספר יחידות דיור	מספר המגרשים דיור	באחוזים	שטח בדרום	י ע ו ד	
	אורז	צדדי			בכל קומה	בסיליה							
מקום אחד במגרש ומקום אחד בדרך הגובלת במגרש	3	3	(4) 5	2	500	30% בקומה אחת	40%	1	594	594	42.8	362.0	אזור מגורים בנה בימת
לפי תוכנית מפורטת וננוי													
	כמסומן		2			40%					2.3%	19.7	שטח לבניני ציבור
לפי תוכנית מפורטת וננוי													
											3.8%	32.8	מרכז המועצה
											7.2%	61.8	שטח ציבורי תחום
											0.7%	6.4	שטח ספורט
											14.3%	124.1	דרכים מוצעות
											6.4%	55.6	דרך קיימת מאושרת
											22.3%	193.1	שטחי ייעור
											100%	865.0	סכ"מ בתוכנית

י' דום התוכנית מ'נתחל מקרקעי ישראל

22. טבלת מגרשים

שטח בדונם	מס' יחידות	שימוש	מס' מגרש
			102 - 1
			167 - 104
			415 - 175
362.0	594	בנה ביתך	603 - 417
32.8		מרכז המועצה האזורית	167
6.4		ספורט	168
13.3		בית ספר	169
1.4		מעון	170
2.1		בית כנסת ומקווה	171
1.7		גן ילדים	172
9.5		שטח למרכז אזרחי	173
		(חרבות, בדור, מסחר ומרכז בריאות)	
1.2		גן ילדים	174
61.8		שטח ציבורי פתוח	
124.1		דרכים מוצעות	
55.6		דרך קיימת מאושרת	
193.1		אזור חקלאי	
865.0			סה"כ בתוכנית

23. האריך משוער לבצוע התוכנית - שנת 1990.