

העניין בשטרות

שכת התכנון המחוזית  
16-07-1997  
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

מבוא

תכנית מס' 2/249/03/7

התכנית באה להציע מסגרת תכנונית במטרה לאפשר הקמת שכונת מגורים. התכנית כוללת 111 מגרשי מגורים ומשולבים בה יעודי קרקע שונים. מוסדות הציבור (בית ספר יסודי, מעון יום, 2 גני ילדים ו-21 מגרשים רזרביים) ממוקמים במרכז השכונה עם דרכי גישה נוחים. מוצע חזית מסחרית למספר מגרשים מגורים הגובלים בשטחי ציבור. הוצאדי המהווה גבול מזרחי לשכונה משמש לניקוז ומעבר המערכות ההנדסיות השונות.

משרד התכנון והתשתיות  
תקן התכנון והתשתיות תשכ"ה-1965  
המשרד התכנון והתשתיות מס' 2/249/03/7  
התכנית המוצעת לתכנון ולתשתיות החליטה  
ביום 13/3/97  
סמנכ"ל לתכנון י"ח הנהלת המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 2/249/03/7  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1918  
מיום

העתק משרדי

ש.ג.ת. התכנון המחוזית  
16-07-1997  
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

## תקנון

תכנית מפורטת מס' 2/249/03/7

הדרום	מחוז
באר-שבע	נפה
כסייפה-שכ' 19	מקום
100073	גוש
	חלקה
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
משרד הבינוי והשיכון	יוזם ומגיש התכנית
אדריכל מירון סורין	מתכנן
134.113 דונם	שטח התכנית
יולי 1995	תאריך

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס" 2/249/03/7 (להלן התכנית)

2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: התשריט)

3. ציונים בתכנית: לפי המסומן בתשריט והמתואר במקרא

4. יחס לתכניות אחרות : התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר 2/248/02/7 ותכנית מפורטת 1/249/03/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת. הוראות תכנית זאת מחייבות בכל מצב של סתירה בינו לבין הוראות תכנית אחרת.

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

6. אזור מגורים א'

6.1 תכליות ושימושים : קרקעות באזור זה ימשו להקמת מבנים מגורים צמודי קרקע (שטח עקרי ושטחי שירות).

6.11 מספר מבנים מירבי : בכל מגרש תותר הקמת 2 מבנים מגורים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-6.0 מ' או שיבנו עם קיר משותף.

6.12 מס' קומות מירבי : תותר בנית מרתף או קומת עמודים+ 2 קומות+עלית גג בתנאי של גג רעפים.

6.13 גובה מירבי : גובה מירבי למבנה עם גג שטוח - 7.50 מ'  
גובה מירבי למבנה עם גג רעפים - 8.50 מ'  
הגובה המירבי ימדד מגובה אבן שפה בפניה הגבוהה בחזית המגרש עד לגובה כל בליטה או רכס על פני הגג. תותר העמדת מתקני מיזוג ודודי שמש על הגג ובנית מעקות וקירות הסתרה למתקנים אלו שגובם הסופי לא יעלה על 9.50 מ' או שיסתרו בתוך גג הרעפים.

6.14 שטחי שרות :  
א. מרתף וממ"ד (או מקלט) לפי תקן הג"א. שטח המרתף והממ"ד ביחד לא יעלה על 14% משטח המגרש עבור 2 מבנים (7% עבור כל מבנה)  
ב. קומת עמודים עד 8% משטח המגרש (4% עבור כל מבנה).  
ג. חניה מקורה לרכב פרטי וחקלאי עד 40 מ"ר.  
ד. מחסן וביתן לאפייה עד 5% משטח המגרש, שימקמו בגבול האחורי של המגרש בקו בנין אחורי 0.0 מ'. במגרשים הגובלים עם מוסדות ציבור תותר הבניה רק במרחק של מינ' 3.0 מ' מגבול המגרש המיועד למבני ציבור. מיקומו של המחסן וביתן לאפייה לא יפגע במערכות ביוב ומים העוברות בתחום מספר מגרשים.  
המחסן, הביתן לאפייה והחניה יבנו ללא פתחים לכיוון השכן יקורו בקירו' קל. שיפוע גג החניה המחסן וביתן לאפייה וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.



שכנו התכנון המחוזית  
16-07-1987

(1)	הקצרות			ביתן	תכנית מירבית	אחוזי בניה לכל הקומות				שטח מגרש מזערי דונם	מס' מגרש	אזור	
	בניין					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
	מ"ר	מ"ר	מ"ר				מתחת לקרקע	מעל* הקרקע	מתחת לקרקע				מעל הקרקע
	4.0	3.0	4.0	2	30%	59.5% 40+מ"ר לחניה	14%	5.5% 40+מ"ר לחניה	--	40%	0.75	1-111	מגורים א'
	5.0	4.0	4.0	1	40 %	50%	--	10%	--	40%	1.0	903,902 904	מבני ציבור
	"	"	"	2	50%	80%	--	20%	--	60%	0.9	901,905	
	"	"	"	3	35%	60%	--	10%	--	50%	10.0	906	

הערות: (1) קווי הבניין יהיו לפי הטבלה, אם לא סומנו אחרת בתשריט. במגרשים שקווי הבניין שלהם סומנו בתשריט תותר בניה לפי המסומן בתשריט. במגרשים הפינתיים אין קו בנין אחורי אלא קווי בנין קידמי וצדדי בלבד.

12. עיצוב ארכיטקטוני  
דודי שמש, מזגנים ומצננים ישולבו בתכנון האדריכלי ויוסתרו מכיוון הכביש ע"י קירות בנויים או בתוך גגות רעפים. יש להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה.  
יש לשלב את מיתקן בלוני הגז בתכנון הארכיטקטוני ולסמן את מיקומו בתכניות ההגשה.  
חומרי הגמר של החזיתות יהיו:  
א.בנית אבן מלבנית חשופה עם פוגות אופקיות ואנכיות בלבד.  
ב.טיח חלק או השלכה בלבד או בשילוב ציפוי אבן. כל סוגי הטיח יהיו צבועים בגוון לבן בלבד. יותר שימוש בצבעים אחרים במשטחים קטנים.

13. גדרות  
אין חובה גידור על גבולות המגרשים, למעט בגבולות מגרשים מגורים הפונים לשטח המיועד למבני ציבור, בהם תוקם גדר אבן בגובה מזערי 1.0 מ' ובגובה מירבי 2.0 מ' ממפלס הקרקע הסופי במגרש המגורים. בגבול מגרש מגורים הפונה לכביש תותר הקמת גדר אבן בגובה מירבי 1.2 מ' מפני המדרכה וסבכה מעל לקיר הבנוי עד לגובה 2.0 מ'. בגבול בין מגרשי מגורים צדדי ואחורי תותר הקמת גדר רשת מעל מסד בטון. גובה מסד הבטון לא יעלה על 60 סמ' מפני הקרקע הסופית. קיר הגדר או המסד ידורג בקווים אופקיים בלבד.  
בסמכות הועדה המקומית לחייב בנית קירות בלימה במגרשים שהדבר חיוני לצורכי ניקוז.

14. חניה  
החניה תהיה בגבולות המגרש לפי תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.  
15. חלוקה ורישום - יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

שנת הוגשן המחזית  
16-07-1997  
משרד המבנים  
למפלגה

16. מערכות תשתית

קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות למפלגה לפי הצורך.

א. מים ומערכת השקיה - דרך חברת מקורות ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית.

ב. ביוב - תוגש תכנית ביוב שתבטיח פתרון לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים ותאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. חשמל - יסופק ע"י חברת החשמל לפי תכנית בתאום עם מהנדס המועצה המקומית. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתך גבוה 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתך עליון 100-161 ק"ו	20 מ'

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

ד. קווי טלפון וכבלים - באישור חברת בזק ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית

קווי החשמל ותאורה (מתח נמוך) טלפון וטלוויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיים. תאפשר חדירת בסיס בטון של עמודים וגומחות חשמל וארונות של חברת בזק לתחום המגרשים מתחת לפני הקרקע.

17. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות (גם בשטחים שאינם מוכרזים כשטח עתיקות) יש להפסיק את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות.

18. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודקנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וזו תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח, כגון: גבהי הקרקע המתוכננים והקיימים, מתקן לכביסה, חניה, כניסות למגרש, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלסי שבילים ורחובות. בכל תכנית הגשה של מבנה אחד במגרש מגורים יצוין מיקומו העתידי העקרוני של המבנה השני.

התכנית תכלול פרוט של חומרי הגמר על החזיתות על המתכנן להגיש פריסת גדר קידמית מהרחוב או משטח ציבורי כלשהו ביחד עם תכנית הפיתוח כולל פרט גדר ב קנ"מ 1:50 (חתך וקטע מחזית הגדר הכולל שער כניסה).

בסמכות מהנדס המועצה המקומית לבקש השלמת פרטי בנין ותכניות ברמה שתבטיח תכנון לפי כל המפורט בתכנית זו. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. התנאי הנ"ל יקנס לתוקף ב-1.1.98.

19. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י המועצה המקומית וירשמו על שמה בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965 סעיף 188א' או ב'.

20. תוקף התכנית - התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

הצעת מש"ס 6

שכונת התכנון המחוזית  
16-07-1997  
מחוז הדרום

21. חתימות:

מנכ"ל משרד  
מרכז הנגב, טל: 07-497489

המתכנן:

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז הדרום

היוזם:

15.7.97

בעל הקרקע: