

לשכת התכנון המחוזית
29-09-1997
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

הועדה משורדי

תכנית מפורטת מס' 4/363/03/7

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/363/03/7

לקיחה

שכ' צ/2

מבוא

התוכנית מהווה שינויים ביעוץ הקרקע לצורך הוספת מגרשים לבנייני ציבור ומגרשי משחקים לשכונה.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
המשרד התכנית מס' 4/363/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8/9/97 לקבל את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון י"א רשות המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס' 4/363/03/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4586
12/11/97 מיום

לשכת התכנון המחוזית
29-09-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 4/363/03/7

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/363/03/7

ל ק י ה - שכ' צ' 2-

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
גושים	:	100220 בהסדר חלקה י-82
מקום	:	לקיה - שכ' צ' 2-
יוזם התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון
המתכנן	:	אדרי' אירנה גייזמן
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
שטח התוכנית	:	21.254 ד'
תאריך	:	28.2.97, 1.10.96

לשכת התכנון המחוזית
29-09-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

1. שם הזכנית ותכולתה

הזכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' - 4/363/03/7 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/363/03/7 בלקיה, שכ' צ-2.

2. מסמכי הזכנית

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) ותשריט ב-ק.מ. 1:1250 המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/363/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

4. ציונים בתשריט

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מטרת התוכנית

יצירת משגרת תכנונית להגדלת שטח לבנייני ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח בשכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות הבניה.

6. תכליות ושימושים

6.1 דרכים

תוואי הדרכים ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט.

6.2 שטח ציבורי פתוח

מיועד למגרשי משחק ולפינות ישיבה.
ניתן לנטוע עצים וצמחים, לסלול שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים למקם מתקני משחק ורהוט גן.
תותר העברת תשתיות, אסורה כל בניה.

6.3 שטח לבנייני ציבור

א. שימושים מותרים:

המגרשים לבנייני ציבור מיועדים לגן ילדים ומעונות יום, תחנה לאם ולילד, מועדון וכיוצא בזה.

ב. מגבלות בניה:

לפי טבלת זכויות הבניה.

לשכת התכנון המחוזית
29-09-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

6.4 אזור מסחרי - מגרש 800

המגרש מיועד למסחר קמעונאי.
הנחיות הבניה לפי טבלת זכויות בניה.

6.5 אזור מגורים א'

6.5.1 שימושים מותרים

מבני מגורים, מחסנים, חניה מקורה לרכב פרטי וחקלאי.

6.5.2 מס' קומות מותר

2 קומות + מרתף ו/או קומת עמודים + עליית גג.

6.5.3 גובה מירבי

9.50 מ'.

6.5.4 מפלס הרצפה

בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

6.5.5 מס' מבנים מירבי ומיקומם במגרש

2 מבנים במגרש.

מיקום המבנים - מבנה הראשון ימוקם בחצי המגרש הקידמי או האחורי כאשר המרחק בין שני המבנים 6.0 מ' או 0.0 מ' בתנאי קיר משותף.

6.5.6 מס' יח"ד במגרש

4 יח"ד.

6.5.7 חלוקת המגרש

המגרשים ניתנים לחלוקה על בסיס תשריט חלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי (דונם)	מס' מבנים במגרש	סה"כ שטח הבניה (%)	חכסית מירבית %	מס' קומות	קוי בנין (מ')		
							ק	צ	א
* מגורים 'א'	90-92 105,106 147 170,171 210,211 242,243 315-317	0.800	2	40%	30%	2			
מסחר	1	1.980	-	90%	45%	2	7	5	5

הערות:

- * אזור מגורים 'א' - בנוסף תותר:
1. בניית מוסך לרכב פרטי או מסחרי עד 4 טון בבניה קלה.
 2. בניית מבני עזר בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש. גודל מבנה העזר לא יעלה על 5% משטח המגרש.
 3. חזית מגרש לא יהיה קטן מ-18 מ'.
 4. גובה הבניה מעל קרקע המגרש לא יעלה על 7.50 מ' לבנין עם גג שטוח ו-8.50 לבנין עם גג משופע.
 5. תותר בניית מוסך לרכב פרטי או מסחרי עד 4 טון בבניה קלה בין גבול המגרש וקו הבנין.

7.2 מצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	זכויות בניה לקומה (%)				חכסית מירבית %	סה"כ לכל הקומות (%)	מס' יח"ד במגרש	מס' קומות	קוי בנין		
			מיקום עיקריות	למטרות שרות	סה"כ	למטרות שרות					סה"כ	ק	צ
מגורים 'א'	348 349	1.073 0.907	מעל לקרקע	30%	12%	42%	42%	65%	4	2			
			מתחת הקרקע	5%	5%	10%							
מסחר	800		מעל הקרקע	30%	15%	45%	45%	45%	-	1			
			מתחת הקרקע	-	-	-							
בנייני ציבור	917 918 919 920 921 922	2.009 1.525 1.400 1.990 2.434 1.096	מעל הקרקע	30%	10%	40%	40%	40%	-	2			
			מתחת הקרקע	-	-	-							

הערות:

1. שטחי השרות באזור מגורים 'א' כוללים:
 - א. מרחב מוגן 8.0 מ"ד לכל יח"ד.
 - ב. מחסן של 50 מ"ד למגרש.
 - ג. חניה מקורה

קוי בנין מקסימליים - למחסן ולחניה מקורה
קידמי - 0.00 מ'
צדדי - 6.00 מ'

לשכת התכנון המחוזית
29-09-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית

29-09-1997

מחוז הדרום

8. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח העתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

9. חניה

החניה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי.

10. מערכות תשתית

א. מערכות המים והביוב

יחוברו למערכות העירוניות.

ב. חשמל

אסורה בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל קיימים.
- לא יינתן היתרי 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 ומוך - 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
בקו מתח 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 כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר
קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. ניקוז ותיעול

א. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הועדה דשאיו לשמור על קרקע הדרושה למעבר
מי גשם ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות
לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שימש כאמור.

ב. ניקוז - היחה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא
בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של
הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

ג. יש להגיש לאישור רשות הניקוז תוכנית מפורטת להסדרת ערוצי הנחלים.
התוכנית תוכן על בסיס תוכנית אב. עבודות הניקוז יבוצעו יחד עם כל
עבודות התשתית לשכונה.

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
29-09-1997
מחוז הדרום

11. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

12. תנאי לבחון היתרי בניה

היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.

13. הפקעות לדרכי ציבור

השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

14. שלבי ביצוע

תוך 10 שנים מאישור התוכנית.

15. אישורים

משרד הבינוי והשיכון-מחוז דרום
מייצגת אירינה
מרכז תכנון
רשיון מס' 77187

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום
24.9.97

מ ת כ נ ן

י ו ז מ התוכנית