

העתק משרדי

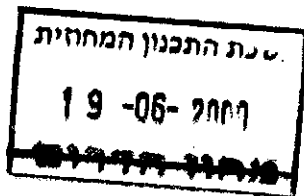
מבוא לתכנית מפורטת מס' 5/363/03/7

שטח התכנית ממוקם בחלק משכ' צ-2 בלקייה.

ביצוע תכנית מפורטת קודמת לא התאפשר בגלל תנאי טופוגרפיה קשים וביוב ניקוז נילוות.

התכנית משנה חלק ממערכת הדרכים ומוסיפה מגרש לצרכי מסחר בשכונה.

בתכנית 65 מגרשים הכוללים 260 יח"ד ו-18 מגרשים הכוללים 36 יח"ד.



בבניה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
הכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 280840 טל 280839

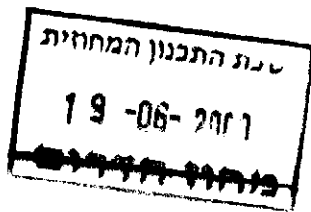
אדר' טובה ויינברגר

CASHIMONIMASHIMO50 קובץ עבודה:

מועצה המחוזית לתכנון ובינוי
התכנון המחוזי תשכ"ה-1965
5/363/03/7
החלטת המועצה המחוזית לתכנון ובינוי
לדון את התכנית.
9/8/99
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על תזוזה תכנית מס.
5/363/03/7
4909
9/8/99

העתק משרדי



מרחב תכנון מקומי שמעונים

לקייה - שכי צ - 2

תכנית מפורטת מס' 5/363/03/7

שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/363/03/7

4/363/03/7

ולתכנית מס' 7 / במ / 215

תקנון

מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

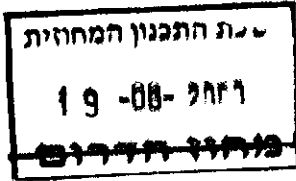
מקום : לקייה, שכי צ-2.

תאריך : אפריל 2000.

3 יוני 2000

פרק א' - התכנית

1. המקום
 2. שם התכנית
 3. מסמכי התכנית
 4. שטח התכנית
 5. גוש
 6. יוזם התכנית
 7. בעל הקרקע
 8. עורכת התכנית
 9. יחס לתכניות אחרות
 10. מטרות התכנית
 11. ציונים בתכנית
- לקייה, שכי צ - 2.
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/363/03/7, שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/363/03/7, 4/363/03/7, ולתכנית מס' 7/במ/215.
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
- כ - 114.898 דונם.
- 100200 (ארעי).
- משרד הבינוי והשיכון.
- מנהל מקרקעי ישראל.
- אדרי טובה ויינברגר, הכותל המערבי 14 באר-שבע.
- תכנית זו כפופה לתכניות מס' 1/363/03/7, 4/363/03/7, 7/במ/215 למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
- יצירת מסגרת תכנונית לשינוי מערך הדרכים, הוספת שטח למסחר בשכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה

1. אזור מגורים א' (מגרשים מס' 519, 520, 527, 502-511, 349, 348, 299, 286-292, 282-284, 263, 245-252, 136-145, 104, 555-557, 548-553, 538-543, 534-536)
- 1.1. שימושים - עד 2 מבני מגורים במגרש, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- 2.1. גובה מירבי - 2 קומות + מרתף + קומת עמודים + עליית גג כמפורט להלן:
 - א) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 7.50 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
 - ב) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 9.00 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
2. אזור מגורים א' (מגרשים מס' 554, 547-544, 537, 529-533, 512-518)
- 2.1. שימושים - מבנה מגורים אחד במגרש, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- 2.2. גובה מירבי - 2 קומות + מרתף + קומת עמודים + עליית גג כמפורט להלן:
 - א) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 7.50 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
 - ב) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 9.00 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
3. אזור מגורים א' (מגרש מס' 428)
- שימושים: בשטח זה תותר בנית 2 מבני מגורים ומחסן, חניה מקורה לרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה וסככה לבעלי חיים.
- גובה מירבי - 2 קומות + קומת עמודים + מרתף כמפורט להלן:
 - א. מבנה מגורים עם גג שטוח - 8.00 מ' מאבן השפה הגבוהה.
 - ב. מבנה עם גג משופע - 9.0 מ' מאבן השפה הגבוהה.
 - ג. מבנים אחרים - 2.65 מ' מאבן השפה הגבוהה.
4. שטח לבנייני ציבור (מגרשים מס' 927, 925, 918)
- שימושים: גן ילדים, מעון יום, מרפאה וכד'.
- גובה מירבי - 2 קומות.
5. שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 808, 807, 612, 603, 602)
- שימושים: מגרש משחקים, נוי נטיעות, ניקוז ומעבר תשתיות.
- בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח ונוי כדוגמת מצללות, פסלים וכד'.
6. שביל להולכי רגל (מגרשים מס' 617-613, 611, 610)
- שימושים: מעבר להולכי רגל, אופניים, רכב חירום, ניקוז ומעבר תשתיות, בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.
7. אזור מסחרי (מגרש מס' 926)
- שימושים: מסחר קמעונאי.
- גובה מירבי - 1 קומה עד 6.5 מ' ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.
8. דרכים
- מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

10. טבלת אזורים שימושים הנחיות ומגבלות בניה
מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 1/363/03/7

היעוד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	זכויות בניה לקומה %				מס' בתים במגרש	מס' קומות	קווי בנין במ'		
		מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ			ק	צ	א
אזור מגורים א'	800	מעל לקרקע	40%	5%	45%	2	2	7.0 או 5.0 כמסומן בתשריט	3.0	10.0
		מתחת לקרקע	-----	-----	-----					

מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 4/363/03/7

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	זכויות בניה לקומה (%)				תכנית מירבית %	סה"כ לכל הקומות (%)			מס' קומות	קווי בנין	
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ		למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ		ק	צ
מגורים א'	348	1.073	מעל לקרקע	30%	12%	42%	42%	45%	20%	65%	2	כמסומן בתשריט	א
	349	0.907	מתחת לקרקע	5%	5%	10%		-----	-----	-----			
שטח לבנייני ציבור	918	1.525	מעל לקרקע	30%	10%	40%	40%	40%			2	---	א
	920	1.990	מתחת לקרקע	-----	-----	-----							

שטח התכנית המחוזית
19-06-2007
מחוז הדרום

הערות למצב קיים:

- שיטחי שירות באזור מגורים א' כוללים:
א. מרחב מוגן 8.0 מ' לכל יח"ד. ב. מחסן של 50 מ"ר למגרש. ג. חניה מקורה.
קווי בנין מקסימליים - למחסן וחניה מקורה
קידמי - 0.00 מ', צדדי 6.00 מ'.

מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 7 / במ / 215

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יח"ד (מס' בתים)	היקפי בנייה מירביים במגרש ב - %						תכנית קרקע מרבית	מס' קומות	קווי בניין		
				מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות						
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע							
מגורים "א"	428	700	2	-----	40	7	10	57	40	2 + ק. עמודים + מרתף	3 או 0	כמסומן בתשריט	א או 0	

הערות למצב קיים

- באזור מגורים א' למטרות שירות מותר: למחסנים - קווי בנין צדדיים ואחוריים 0.0 אך ורק ברבע האחורי של המגרש.
לחניה מקורה - קווי בנין קדמי וצדדי 0.0.
- שטח המרתף מיועד לאחסנה וממ"ק ייכלל בשטחי השרות וגובה המרתף לא יותר מ- 2.20 מ'.

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית % / מ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)				מס' יח"ד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מספר מגרש	אזור
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
	ק	צ	א			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
2 + עליית גג + מרתף + קומת עמודים	כ מסומן בת שריט			50% + 60 מ"ר (חניה מקורה)	67% + 152 מ"ר	5% + 152 מ"ר	7%	55%	4 יח"ד למגרש - סה"כ 256 יח"ד	800 מ"ר	104, 136-145, 245-252, 263, 282-284, 286-292, 348, 349, 299, 502-511, 519, 520, 527, 534-536, 538-543, 548-553, 555-557	אזור מגורים א' - עד 2 מבנים במגרש
	* הערה 2						*הערה 3	*הערה 4	*הערה 1			
2 + עליית גג + מרתף + קומת עמודים	כ מסומן בת שריט			50% + 30 מ"ר (חניה מקורה)	62% + 76 מ"ר	3% + 76 מ"ר	4%	55%	2 יח"ד למגרש - סה"כ 36 יח"ד	450 מ"ר	512-518, 529-533, 537, 544-547, 554	אזור מגורים א' - מבנה אחד בלבד במגרש
	* הערה 2						*הערה 6	*הערה 6	*הערה 5			
2 + ק. עמודים + מרתף	6 או 3 או 0	3 או 0	5	40%	57%	10%	7%	40%	4 יח"ד למגרש	700 מ"ר	428	אזור מגורים א'
2	כ מסומן בת שריט			50%	50%	5%	-----	40%	-----	500 מ"ר	925, 918, 927	שטח לבניי ציבור
1	כ מסומן בת שריט			40%	40%	10% + 7הערה	-----	30%	-----	500 מ"ר	926	אזור מסחרי

הערות לטבלת מצב מצע:

הערה 1: מספר מבנים במגרש: תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש הקדמי ואחד בחצי המגרש האחורי) - עד 4 יח"ד למגרש. המבנים יבנו על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרווח 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה.

הערה 2: חניה מקורה ומחסנים: (א) תותר בניית חניה מקורה לרכב פרטי במרווח קדמי וצדדי 0.00. (ב) תותר בניית מחסן במרווח צדדי ואחורי 0.00 או 3.00 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך ותרבות בהם יהיה המרווח (צדדי ואחורי) לפחות 3.00 מ' מגבול המגרש.

הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות עבור 2 מבנים יחידו במגרש תהיה כדלקמן:

- (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ב) מרתף - עד סך 7% משטח המגרש. גובה מירבי למרתף יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ג) קומת עמודים - עד 60 מ"ר למגרש - גובה מירבי לקומת עמודים יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) או ממפלס קרקע מתוכנן ועד תחתית התקרה.

(ד) חניה מקורה - עד 60 מ"ר למגרש - 4 חניות. גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה).

(ה) מרחב מוגן - עד 32 מ"ר למגרש (8 מ"ר X 4 יח"ד)

הערה 4: תותר בניית עליית גג בתנאים כדלקמן:

- (1) השטחים בעליית הגג ייחשבו כשטחים עיקריים.
- (2) הכניסה לגג תהיה מתוך יחידת הדיור.
- (3) גובה החלל הפנימי יהיה מ-1.80 מ' עד 2.50 מ'.
- (4) מבנה הגג יהיה לפחות בעל מישור אחד משופע מכוסה ברעפים.

הערה 5: מספר מבנים במגרש: תותר בניית מבנה מגורים אחד עד 2 יח"ד למגרש.

הערה 6: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות עבור מבנה אחד במגרש תהיה כדלקמן:

- (א) מחסן - עד סך 3% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ב) מרתף - עד סך 4% משטח המגרש. גובה מירבי למרתף יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ג) קומת עמודים - עד 30 מ"ר למגרש - גובה מירבי לקומת עמודים יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן ועד תחתית התקרה).

(ד) חניה מקורה - עד 30 מ"ר למגרש - 2 חניות. גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה).

(ה) מרחב מוגן - עד 16 מ"ר למגרש (8 מ"ר X 2 יח"ד)

הערה 7: במטרות שירות יכללו: מחסן, מתקנים טכניים ומרחב מוגן תיקני.

העתק משרד

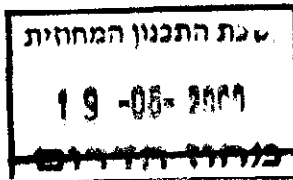
פרק ג' - תנאים כלליים

1. חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן חניה ארצי.

2. מרחב מוגן

בהתאם לדרישת הג"א ובאישורו.



3. הנחיות כלליות לתשתית

תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קו הבנין לגבול המגרש בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובהנחיתו.

ב. מעבר קווי תשתית דרך מגרשים פרטיים - קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול והרשות לטפל בהם בכל עת לפי הצורך.

ג. חשמל - 1. לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ד. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק.

4. עתיקות

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מראשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

5. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובתנאים כדלהלן:

- א. ביוב - היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ב. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י משרד התחבורה.

6. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. תכנית פיתוח - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.

התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חיבורי המים והביוב, מפלסי השבילים והרחבות.

ב. חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן.
לא יותר שימוש בבולקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.

ג. גדרות - הגדרות ייבנו בגבול המגרש. חומרי הבנייה והגבהים יהיו כדלקמן:

1. הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה מזערי של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה.
2. גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה מזערי של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן + רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן יהיה לצרף יותר מחומר אחד.
3. גדרות בגבול שבילים ציבוריים ובנייני ציבור יבנו מאבן. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

העתק משרדי

7. חלוקה ורישום

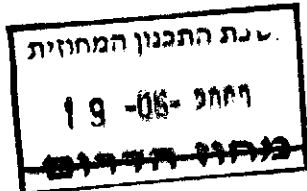
חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור

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

9. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון והשיכון
מחוז הדרום

18.6.2000

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורכת התכנית:

טובה וליינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 2806406059

חתימת בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתאמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקת ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית תכרה או הוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הבדואים

2/4/00
ישראלי
משרד התכנון והשיכון
מחוז הדרום