

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

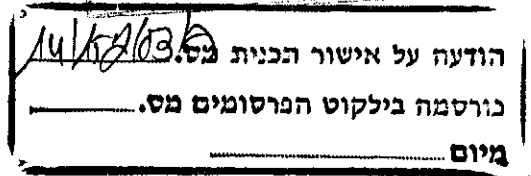
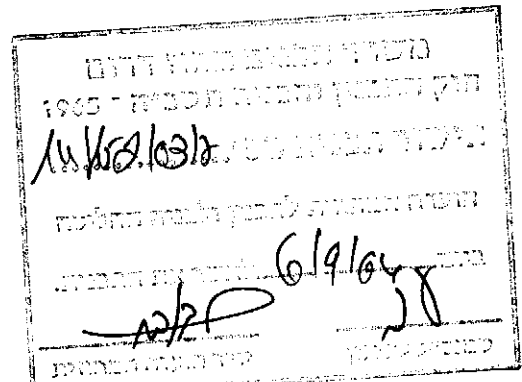
תכנית מפורטת מס' 14/152/03/7
תוכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

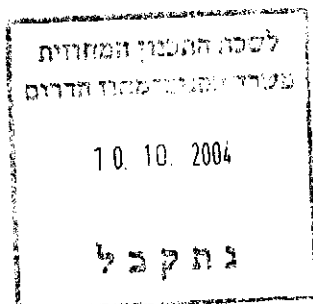
שינוי לתכנית מפורטת מס. 7/במ/48
שינוי לתכנית מפורטת מס. 8/152/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס. 152/03/7

צוחר

מגורים

ינואר 2000
פברואר 2000
מרץ 2000
ספטמבר 2000
נובמבר 2000
ינואר 2001
מרץ 2001





מגורים מרכז צוחר

1. מבוא - דברי הסבר.

לאחר עשר שנים שאושרה תכנית עפ"י הוראות שעה (תש"ן 1990), במטרה לענות לצרכי קליטת עליה על ידי בניית חרום והצבת מבנים יבילים, העולים בינתיים נקלטו בארץ, ועזבו את אתר החרום. כמו כן התכנית קבעה שבתום 5 שנים שטח המגורים יחזור ליעדו המקורי, דהיינו תעשיה.

מתעורר איפה, הצורך להסדיר את האתר לבניה מסוג "בנה ביתך" בכ- 73 מגרשים. השכונה תשען בעקר על שירותי ציבור ושרותים קהילתיים הקיימים במרכז צוחר הסמוך.

אדר. אברהם אידלשטיין



2. המקום : צוחר

2.1	מחוז	:	הדרום
2.2	נפה	:	באר שבע
2.3	מועצה	:	מ.א. אשכול
2.4	המקום	:	צוחר
2.5	גוש	:	100299 (רשום) חלקה 21, (בשלמות)
2.6	שטח התכנית	:	70 דונם
2.7	מגיש התכנית	:	מ.א. אשכול ומשהב"ש
2.8	המתכנן	:	אדריכל אברהם אידלשטיין - א.ב. תכנון
			חוות איבים ד.ג. חוף אשקלון 79100
			טל. 08-6891232 פקס. 08-6891228
2.9	בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל

3. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 14/152/03/7 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מפורטת 7 / במ / 48 , ולתכנית מפורטת 8/152/03/7, לתכנית מפורטת 152/03/7 .

4. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת (7) דפים של הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן : התשריט). המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להרחבה קהילתית, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים ושינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות והנחיות ומגבלות בנייה.

6. יחס לתכניות אחרות :

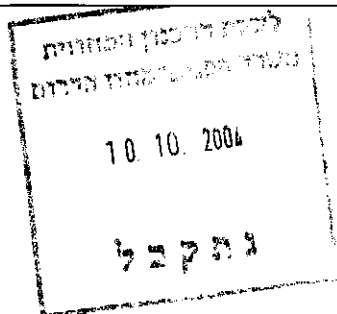
תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 7 / במ / 48, תכנית 8/152/03/7 ותכנית 152/03/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

7. ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תנאים להוצאת היתרי בנייה :

- 8.1 היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו, באישור הועדה המקומית.
- 8.2 התכניות מפורטות לפתרון הביוב יאושרו על ידי הועדה המקומית, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. קוי הביוב יחוברו אל קו ביוב מאסף אזורי קיים.
- 8.3 במגרש 236 לא ינתן היתר בניה לפני ביצוע הריסת המבנה כמסומן בתשריט.
- 8.4 היתרי הבניה יותנו באישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.



תכליות ושימושים:

9.1 אזור מגורים א'

9.1.1 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.

9.1.2 חישוב שטחים ואחוזי בניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה התשנ"ב 1992.

מותר להקים למטרות שרות מקלט/ממ"ד, קומת עמודים, סככה לרכב ומחסן.

א. מקלט או ממ"ד, עפ"י דרישות ואישור הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

ב. סככת חנייה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי- אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).

ג. מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בנין אפס. גובה נטו ממוצע- 2.50 מ'.

9.1.3 גובה הבנין עם גג שטוח: עד 7.5 מ' ועם גג רעפים: עד 8.5 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית הנמוך מביניהם.

9.1.4 יותר מעבר קוי תשתיות צבוריים: לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת באם ידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.

9.1.5 במגרשים 100 עד 104 (כולל) תותר הקמת יחידות מגורים צמודי קרקע בבתים חד משפחתיים בני שתי קומות כאשר יותר שימוש לבעלי מקצוע. בתחום המקצועות החפשיים, כגון יעוץ ושרותים אישיים ומוסדיים. תותר הקמת יחידה עם כניסה נפרדת המיועדת לעיסוק בעל המקצוע ובתנאי שתהיה צמודה למבנה העיקרי

9.1.6 קיר בגבול חזית מדרכה, יהיה קיר אחיד בציפוי אבן ירושלמית, בגובה אחיד, לפי תכנית מנחה ובסמכות הרשות המקומית.

9.2 שטח צבורי פתוח:

תותר הקמת מתקני משחקים וספורט, גנים ושטחי נוי לנופש, חדר שנאים, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים ומקלטים צבוריים לפי הנחיות הג"א (לשימוש דו תכליתיים).

9.3 שטח לבניני צבור:

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.

9.4 דרכים:

האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים סככות לתחנת הסעה. נטיעות וניקוזים כנדרש ו/או מסומן בתכנית.

רוחב וקוי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

למגרשים 100-103 לא תותר כניסת רכבים מדרך מס' 5.

חנייה:

10.

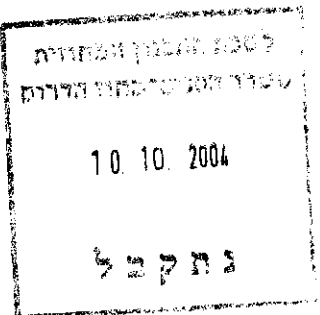
החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם לתקן חנייה ארצי.

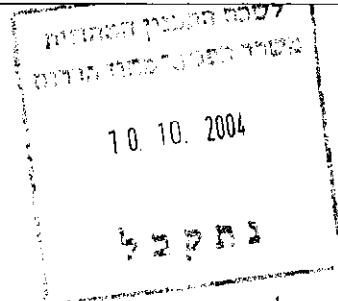
11. טבלת זכויות בניה - מצב מועד

יחיד	מס' קומות מירבי	קווי בניה (במ')			תכנית מירבית	סה"כ	זכויות בניה מירביים למגרש			שטח מגרש	מס' מגרש	חילוף
		אחרון	צדדי	קדמי			למטרות שרות	מטרות עקרוניות	מיקום			
1	2	5	3	5 (2)	200 מ"ר	260 מ"ר	80 מ"ר (1)	180 מ"ר	מעל הקרקע מתחת לקרקע	לפי טבלה	201-268	מגורים אי
1	2	5	3 (4)	5 (2)	200 מ"ר	300 מ"ר	80 מ"ר	220 מ"ר (3)	מעל הקרקע מתחת לקרקע	לפי טבלה	100-104	מגורים אי
							-----	-----	מתחת לקרקע מעל הקרקע			
	2	5	5	5	330 מ"ר	330 מ"ר	30 מ"ר	300 מ"ר	מתחת לקרקע	1,2 ד'	400	בנייני עבר
	1		על פי המסמך בתשריט			5%-	-----	5% (5)	מעל הקרקע	סה"כ 9.4 ד'	280-281 282-283 284-285 286	(5)

הערות:

- (1) שטחי שירות כוללים ממ"ד, מחסן עד 12 מ"ר, וחניה של כ-15 מ"ר עבור כל יחידה.
- (2) קוי בנין קדמיים לפי תשריט:
- (3) במגרשים פנימיים יהיו שני קוי בנין קדמיים ושני קוי בנין צדדיים.
- (4) שטח עיקר מקסימלי לשמוש בעלי מקצוע יהיה 50 מ"ר.
- (5) תותר הקמת מקלטים ציבוריים, שנאי חשמל ומערכות תשתית.





12. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.

- 12.1 הבקשות להיתרי בניה תוגשנה תוך ציון: חמרי הגמר של הקירות החיצוניים, המעקות, הגגות והפתחים. ההיתרים ינתנו בכפוף להנחיות להלן:
- 12.2 קירות מותרים מכל חומר ובלבד שיענו על דרישות הבידוד לפי תקן ישראלי 1045.
- 12.3 מיכלים, דודי שמש, מצננים, מזגני אויר, אנטנות ובלוני גז. יוסתרו או ישולבו במעטפת המבנה בצורה נאה. כ"כ יתוארו בתכנית ההגשה לבקשת היתר.

13. הפקעות לצרכי ציבור.

"מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם".

14. תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 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'

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

15. הנחיות כלליות לתשתיות:

- 15 1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים על ידי בעל ההיתר, לביצוע יישור, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתית תת-קרקעיים ל: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, ותאורה, וכן סידורים לסילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- 15 2 מערכת ניקוז ביוב, מים, חשמל, תקשורת וטל"כ, תהייה תת קרקעיות.
- 15 3 בכניסה לכל מגרש תתוכנן גומחה להשמת מתקן אשפה, מונה מים, ותותקן גומחה למערכת חשמל, תקשורת וטל"כ.
- 15 4 יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

16. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



-6-

17. שלבי ביצוע:
הביצוע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

18. חתימות:

בעל הקרקע
גיל הרפז
סגן מנהל המכרז

אברהם אידלשטיין
המתכנן
מס' רשיון 37836

משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה בסיסית וישובים חדשים
רח' התקווה 4 ת.ד. 2
קודת הממשלה
דאג ארבע
מנהל עבודה
ממונה לזכרון

ועדה מקומית

מגיש התכנית

ועדה מחוזית

תאריך