

605041

לשכת התכנון והבנייה
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 01 07. 2004
 נ ת ק ג ל

תכנית מפורטת מס' 1
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 239/03/6 א'
תכנית בסמכות ועדה מקומית
 על פי סעיף 62 א.א. (א) (1-7)
 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

קבוץ שומריה

מבוא ודברי הסבר לתכנית

הישוב שומריה מעונין לקלוט בישוב משפחות חדשות. השכונה החדשה תמוקם בחלקו המערבי של הקבוץ, על אדמות המיועדות למגורים ובצמוד לאזור מבני הציבור.

התכנית מארגנת מחדש את שטחי המגורים, השטחים הפתוחים והדרכים על בסיס הת.ב.ע הקיימת, כדי לאפשר קליטת משפחות במגרשי מגורים חד-משפחתיים. התושבים העתידיים יהיו חלק בלתי נפרד מן הישוב וישורתו ע"י מוסדות הציבור הקיימים בשומריה.

שרותים מוניציפליים יינתנו ברמה האזורית ע"י המועצה האזורית בני שמעון.

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 7/מק/2045
שינוי לתכנית מפורטת מס' 239/03/6/א'
תכנית בסמכות ועדה מקומית
על פי סעיף 62 א. (א) (1-7)
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

שומריה

2001 נובמבר
2002 דצמבר
2003 פברואר
2003 מאי
2003 אוקטובר
2004 ינואר

אדרי מאיר ארד א.ב. תכנון - חוות איבים ד.ג. חוף אשקלון
מיקוד 79100 טל. 08-6891232-5 פקס. 08-6891228

1. **מחוז** : הדרום
2. **נפה** : באר שבע
3. **המקום** : שומריה
4. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל
5. **מגיש התכנית** : קבוץ שומריה / המועצה האזורית "בני שמעון"
6. **מתכנן** : אדריכל מאיר ארד א.ב. תכנון שלוחת איבים ד.ג. חוף אשקלון 086891234
7. **גושים וחלקות** : גוש: 3313 / חלקה: חלקי 8, 9
8. **שטח התכנית** : 129.483 דונם
9. **שם התכנית** :
תכנית זו תקרא: שומריה-תכנית הרחבה, שינוי תכנית בנין ערים מפורטת מס' 7 / מק / 2045. (להלן: "התכנית"), המהווה שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' 239/03/6 א (להלן: התכנית "המקורית").
10. **מסמכי התכנית** :
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- תשריט ערוך בקני"מ 1:1000
11. **מטרות התכנית** :
 - 11.1 איחוד וחלוקה של מגרשים, כהגדרתם להלן, תוך שינוי מיקום חלק מהיעודים הקיימים, מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד קרקע. על פי סעיף 62.א(א)(1)
 - 11.2 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית המקורית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה. על פי סעיף 62.א(א)(6)
 - 11.3 שינוי של הוראות בתכנית המקורית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים. על פי סעיף 62.א(א)(5)
 - 11.4 שינוי בהיקף ומיקום שטחי ציבור ומבני ציבור, כהגדרתם בסעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"). על פי סעיף 62.א(א)(3)
 - 11.5 שינוי קווי בנין במתחם, ע"פ ההנחיות המנותאמות לאמור לעיל. על פי סעיף 62.א(א)(4)
 - 11.6 קביעת הוראות להוצאת היתר בניה והריסה על פי התכנית ותשריטי בינוי חלקיים מעת לעת. על פי סעיף 62.א(א)(5)
 - 11.7 הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף. על פי סעיף 62.א(א)(2)
12. **יחס לתכניות אחרות** :
תכנית זו משנה את התכנית המקורית בגבולות הקו הכחול של תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין הוראות התכנית המקורית, יגברו הוראות התכנית. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין התשריט, יגברו הוראות תכנית זו.
13. **ציונים בתשריט** :
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
14. **תנאים להוצאת היתרי בנייה** :
היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית בקשה להיתר בניה שתכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לחניות ופתוח המגרש. כולל גובה הקרקע הטבעי והסופי, חלונות ופתחים, דרכי גישה טעינה ופריקה,

שבילים, גדרות, גינון ונטיעות בהיקף המגרש להסתרת החצר הפנימית מפני הסביבה הבנויה.
כמו כן מתקני עזר, מתקני שירות וחניה יפורטו על מרכיביהם מידותיהם וחומרי התגמיר וההסתרה.

15. הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה.

חלוקת המגרשים ורישומם, תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק ובכפוף לסעיף 62 א (1) לחוק.

17. תכליות שימושים, הנחיות ומגבלות בניה:

- 17.1 אזור מגורים א' (מגרשים 1-90).**
- 17.1.1 בכל מגרש באזור זה תותר בניית יחידת דיור אחת.
- 17.1.2 מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה בנקודה הגבוהה שבחזית המגרש.
- 17.1.3 תותר בניית גגות משופעים מרעפי חרס או במשולב עם גגות שטוחים. גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים. גובה מירבי של גג שטוח 7.0 מטרים. גודלו של הגג השטוח עד 40% משטח הגג בתכנית.
- 17.1.4 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהייה מתוך הבית בלבד.
- 17.1.5 תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאוורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בניין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).
- 17.1.6 כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעל למעקה הגג, יחויב במסתור. גובה מרבי למתקנים על הגג - 2 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש בגג משופע ישולבו בשיפוע. הדוד יוסתר בחלל הגג. קולטי השמש יותקנו בקו הגג ללא בליטה.
- 17.1.7 פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.
- 17.1.8 מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בתכנון המבנה באופן בטיחותי ונסתר מהרחוב. תותר הקמת מחסן בגודל מירבי של עד 12 מ"ר. המחסן ימוקם בפינת המגרש האחורית המשותפת למגרש השכן. במגרש פינתי ימוקם המחסן בפינת המגרש האחורית והפנימית.
- 17.1.9 חומרי גימור: הגימור החיצוני יהיה מטיח. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן (טבעית או מלאכותית) עד גובה 1.20 מ'. קירות תומכים וגדרות - יהיו מצופים או בנויים מאלמנטים טרומיים.
- 17.1.10 קרוי החניות יהיה אחיד לכל מבני עפ"י תכנית שתאושר בוועדה המקומית. משטחי החניה יוקדו ישירות אל הרחוב.

17.2 שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
גנים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים, מעברים להולכי רגל, שטחי ניקוז, מתקנים וספורט ומשחקים, מעבר ומתקני תשתיות.
מתקני שאיבה לביוב ומתקני טרנספורמציה (בנקודת החיבור לרשת חברת חשמל) וכן תחנות הסעה לתחבורה ציבורית.

17.3 דרכים:

שטח מיועד לדרכים ברוחב וקווי בנין עפ"י המסומן בתשרית.

17.4 דרכים משולבות

הדרכים מיועדות למעבר הולכי רגל מעבר רכב וחניות, בשיטת ה"רחוב הולנדי".

טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים

.18

האזור	שטח בניה מנ"מ	מס. יחיד ומס. קומה	ומיקום הבניינים, קווי ובנין והמרווחים בין הבניינים.
מגורים א'	בהתאם להישוב נטו של שטח אזור המגורים תהיה הצפיפות 3,5 יח"ד לדונם.	כמסומן בתשריט	מקומם של הבניינים, קווי ובנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי חכניה בינוי פיוחדת.
מגורים ב'	אחוזי הבניה 25% בקומה	קומה מס.	מרחקים אחוריים וצדדיים מינימום 5 מ'.

שטח ציבורי ופתוח
 וכל כניה אסורה פרט למהקנים ועבודות המפורטים בסעיף התכלית לעיל.
 דרכים וחניה

טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

.19

מס. יחיד במגרש	מס. קומה מרבית	קווי בנין			תכנית מרבית	סה"כ	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר / %			שטח מגרש מ"ר	מס. מגרש	חיעוד
		אחורי	צדדי	קדמי			מיקום	עקריות	למטרות שרות			
1	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	230 מ"ר	230 מ"ר	50 מ"ר	180 מ"ר	מעל הקרקע	כ-500	1-89	מגורים א'
		כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	20000 מ"ר	20000 מ"ר	4350 מ"ר	15650 מ"ר	בתחת לקרקע	39119 מ"ר	90,100,101	מגורים א'
1	1	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	-	-	100 מ"ר	-	-	13918 מ"ר	102-113	שטח ציבורי פתוח

1. כל קווי הבניין לפי תשריט.
2. שטח מגרש מינימלי למגורים במגרשים 1-89 כ-500 מ"ר.
3. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בניין צדדיים.
4. ניתן לאשר קו בניין צידי 0- בין שני מגרשים סמוכים ובהסכמת בעלי זכות בקרקע בשני המגרשים. במקרה זה קו בניין צידי נגדי יהיה 5 מ'.
5. שטחי שירות כוללים מ.מ.ד, מחסן עד 12 מ"ר וחניה של כ- 30 מ"ר עבור כל יחידה.
6. בשצ"פ יותר מבני שרות (כגון שנאים)
7. מגרשים 90,100,101 הינם מגרשים המאפשרים חלוקה בעתיד, תוך פיצול היקפי הבניה המירביים המותרים, בהתאמה בשטח מגרש מינימאלי כ- 300 מ"ר.

