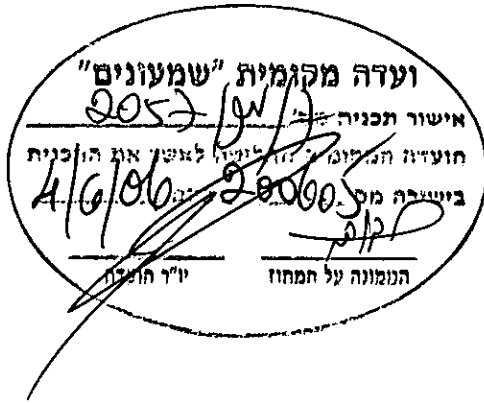


600 5413



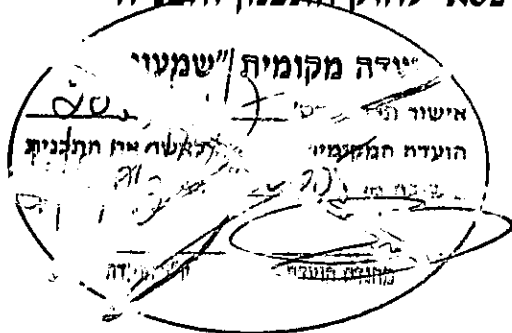
מסמך א' - הוראות התכנית

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

קבוץ רוחמה



תכנית שינוי מתאר מקומית 7 / מק / 2057
 תוכנית לאחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/264/03/7
 תוכנית בסמכות ועדה מקומית
 ע"פ תיקון 43 סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה



יצחק בן יוסף
 מודד מוסמך שטחי מקרקעין

טבלת עדכונים

מס'	תאריך	מספר מסמך	מהות העדכון
1	01/08/2004	317-T-01	לדיון במקומית
2	01/11/2004	317-T-02	עפ"י הנחיות הועדה
3	17/11/2004	317-T-03	עפ"י הנחיות הועדה
4	15/12/2004	317-T-04	מתן תוקף
5	10/08/2005	317-T-05	תיקון להערות. למתן תוקף
6	21/11/2005	317-T-06	תיקון להערות. למתן תוקף
7	17/04/2006	317-T-07	תיקון להערות. למתן תוקף

מחוז : הדרום
 נפה : באר שבע
 מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
 תכנית שינוי מתאר מקומית 7 / מק / 2057
 תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 7 / 03 / 264 / 3
 תוכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ תיקון 43 סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית :
 תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מקומית 7 / מק / 2057
 תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
 התשכ"ה, 1965.
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 7 / 03 / 264 / 3

2. מסמכי התכנית :
 א. תקנון הכולל 5 דפים.
 ב. תשריט בקני"מ 1:5000, 1:1250
 ג. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1060
 ד. ניספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1250

3. גבולות התכנית :
 גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית :
 182.445 דונם.

5. תחולת התכנית :
 תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. גושים וחלקות :

גוש	3865_2	3865_3
חלקות	חלק מחלקה 1	חלקי חלקות 1,2,5,6,7,8,9,10

7. היוזם :
 קבוץ רוחמה

8. בעלי הקרקע :
 מנהל מקרקעי ישראל

9. מחבר התכנית :
 קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' לינקולן 20, תל אביב 67134
 טל. 03-6254422 פקס. 03-6254421

אדם איל דני איל אדריכלים
 רח' סירקין 34 תל אביב 63562
 טל. 03-5226524 פקס. 03-5224043

10. מטרת התכנית :
 תכנית זו באה לשנות תכנית מפורטת מס' 7 / 03 / 264 / 3 כדלקמן :

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, בהסכמת בעלים, בהתאם לסעיף 62א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
 ב. שינוי של הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים בהתאם לסעיף 62א' (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
 ג. שינוי בקווי הבניין הקבועים בתוכנית בהתאם לסעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה, לרבות קו בנין קדמי 4 מ', צדדי ואחורי 3 מ'- וכמפורט להלן.

11. יחס לתכניות**מפורטות בתוקף:**

הוראות תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ובכללן תכנית מס' 7 / 03 / 264 / 3 יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

12. תכליות ושימושים: תכליות ושימושים עפ"י תוכנית 7 / 03 / 264 / 3.**13. איחוד וחלוקה:**

על פי המסומן בתשריט יעשה בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

14. הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים:**א. אזור מגורים א':**

1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפורט בתכנית הבינוי. תותר חריגה של 0.5 מ' מעל או מתחת למפלס המפורט בתכנית הבינוי. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 3.0 מ' מעל גובה המדרכה הסמוכה.
2. המרתף יוכל לבלוט מהקרקע עד כדי כל גובהו לחזית במגרשים בהם מפלס הבית גבוה בקומה מפני הכביש הסמוך וזאת בתנאי שקומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. למרתפים תותר כניסה ממפלס החניה.
3. לצורך בניית מרתף/חניה יותר ניוד שטחי בניה בין המפלסים.
4. גובה מרבי למתקנים על הגג – 2.4 מ' מעל הגג הבנוי. הדוד והקולטים יוסתרו במסתור על הגג.
5. בניית מסתורי כביסה בתחומי המגרש בקו בניין 0 צדדי ובגובה מכסימלי של 2.2 מ'. תליית הכביסה לא תיראה מהכביש.
6. מחסן בגודל מרבי של עד 12 מ"ר עפ"י תוכנית 7 / 03 / 264 / 3. מיקום המחסן כחלק מהמבנה או בתחומי קו בנין צידי / אחורי שאינו פונה לרחוב או לשצ"פ / שפ"פ.
7. חצרות אנגליות כפתרון לאוורור יחרגו עד 1.2 מ' מקו הבניין.
8. אספקת הגז תהיה מרכזית, באמצעות צוברים. לא יותר השימוש בבלוני גז פרטיים.
9. חזיתות המבנים:
 - א. גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותרו גגות משופעים מכל סוג, לרבות גגות רעפים.
 - ב. גמר המבנים יהיה בעיקרו בטיח, בגוונים שיוגדרו בהיתרים לשכונה כולה.

ב. פיתוח שטח למגרשי המגורים:

1. קירות גדר הפונים לרחובות יהיו מטויחים בטיח כורכרי או יחופו באבן.
2. גדרות קלים ושערים יהיו ממתכת צבועה ומגולוונת בגוונים ועפ"י פרטים שיוגדרו בהיתרים לשכונה כולה.
3. פילרים וארונות תשתית יוסתרו בשערי מתכת צבועה ומגולוונת.
4. יותר קירוי חניות בחומרים קלים (כגון: מתכת, פלסטיק, עץ).
5. הקירוי יהיה שטוח (שיפוע קל לניקוז בלבד, שלא יעלה על 5%). תותר תמיכת הקירוי וקורות בהיקפו מבטון ובניה.
5. גובה החלק הבנוי בגדרות החזית יהיה כ- 20 ס"מ מעל פני הקרקע בפניה הגבוהה.

ג. פיתוח לדרכים:

1. הדרכים מיועדות למעבר הולכי רגל, חניה ונסיעת רכב. תותר העברת תשתיות ציבוריות ופרטיות, צמחיה וגנון. המתחם יתוכנן על פי הנחיות למיתון תנועה של משרד התחבורה.
2. ישולבו עצים בתכנון הדרכים המשולבות.

ד. שטח פרטי פתוח:

במגרשים 147+148 לא תותר שתילת מינים פולשניים העלולים להשתלט על הצומח הטבעי באזור. רשימת המינים המותרים מפורטת בנספח הנופי של תוכנית מס' 7 / 03 / 264 / 3

15. קוי בנין: קווי בנין כמופיע בתשריט :
קדמי: 4 מטר (יותר קו בנין קדמי 3 מטר עפ"י המצוין בתשריט). צדדי: 3 מטר.
אחורי: 3 מטר.

16. תנאים להיתר בניה:
א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה
וע"פ תוכנית מסי 3/264/03/7.
ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית תנועה ע"י רשות התמרור.

17. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.

אדם אגל דני איל
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

היקה ברא"ז
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת מחבר התכנית :

קצנצ'ון רוחמה

חתימת יוזם התכנית :

אין לציין כל פרט
מפרט התכנית
המפורטת להלן
התכנית
ראש תחום התכנון
פאני שערות סוף
7/510

חתימת בעלי הקרקע :

יעקב בן יוסף
מחוז מוסד ומאני מקרקעין