

6005429

העתה משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מפורטת מס' 7/מק/2074

שינוי לתוכנית מתאר מס' 31\305\02\7

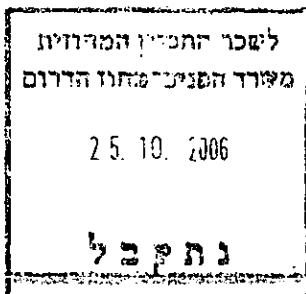
ולתוכנית מפורטת מס' 7\מק\2049

בהתאם לס' 62 א. (א) (4), (5).

גבעות בר שלב א'

שינויים בעיצוב, בבינוי ובקווי בנין

הוראות התוכנית

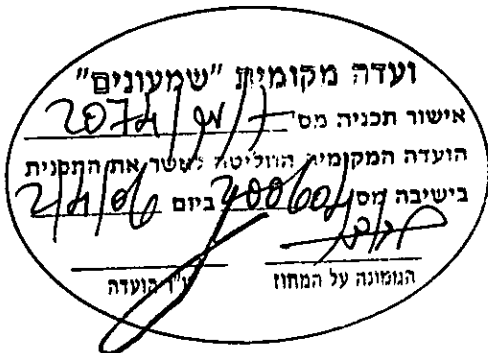


בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
רח' התקווה 4, קרית הממשלה, באר-שבע
טל. 08-6264333 פקס. 08-6264221

יוזם התוכנית : מועצה אזורית בני שמעון
צומת בית קמה, ד.נ. הנגב
טל. 08-9915851 פקס. 08-9915837

עורך התוכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים
מ.ר. 27979
מרכז הנגב 43 באר-שבע,
טל. 08-6498111 פקס. 08-6498112

תאריך : מהדורה מס' 1 – נובמבר 2005
מהדורה מס' 2 – דצמבר 2005
מהדורה מס' 3 – מאי 2006



30/05/06

569/05

מבוא

תוכנית זו, שבסמכות ועדה מקומית, משנה הוראות בעיצוב, בבינוי ובקווי בנין של מגרשים בשלב א' של התוכנית, על מנת להתאים אותם למגרשים המתוכננים בשלב ב'.

ההוראות נוגעות לחומרי בניה וגמר, צורת הגגות, קווי בניה, יחידות לארוח כפרי ועוד.

נספח החניה של תוכנית מס' 31/305/02/7 נשאר בתוקף לגבי תוכנית זו.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 7/מק/2074, שינוי לתוכנית מתאר מס' 31/305/02/7, ולתוכנית מפורטת מס' 7/מק/2049, בהתאם לס' 62 א. (א) (4), 5. גבעות בר- שלב א', שינוי בעיצוב, בבינוי ובקווי בנין. להלן: "התוכנית".

2. מקום התוכנית

מחוז :	הדרום
נפה :	באר – שבע
מקום :	מועצה אזורית בני שמעון, כ – 4 ק"מ מערבית לצומת להבים וכ- 3 ק"מ דרומית לרהט.
ישוב :	גבעות בר
גושים :	100227/2 (חלקה 4), 400149/1 (חלקה 1)

3. שטח התוכנית : 103.247 דונם

4. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :

א. 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").

ב. תשריט, ערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: "התשריט"), הכולל גיליון אחד.

ג. נספח פיתוח נופי (שלב א') בק.מ. 1:500, מחייב מבחינת גובה ± 0.00 של המבנים, מנחה מבחינת יתר הנתונים, (להלן "נספח פיתוח"), הכולל 2 גליונות.

5. תחולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

6. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר 31/305/02/7 ותוכנית מפורטת 7/מק/2049 בתחום תחולת התוכנית. למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

7. ציונים בתוכנית

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום ייעשו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

9. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

10. מטרות התוכנית

- א. שינויים בקווי בנין. לפי סי' 62 א. (א) (4).
- ב. שינויים בהנחיות לעיצוב אדריכלי. לפי סי' 62 א. (א) (5).
- ג. שינויים בהוראות תכנון ועיצוב אדריכלי של גגות, מתקנים טכניים ותשתיות של מבנים. לפי סי' 62 א. (א) (5).
- ד. שינויים בהוראות תניה. לפי סי' 62 א. (א) (5).
- ה. שינויים בהנחיות לתשתיות, בריאות הציבור ואיכות הסביבה. לפי סי' 62 א. (א) (5).

11. הנחיות ומגבלות בנייה לאזור מגורים א'

א. מצב קיים לפי תוכנית מתאר 31/305/02/7

אזור מגורים א'-

קו בנין קדמי- כמסומן בתשריט.

קו בנין צדדי- 4 או 0 (הערה 3).

קו בנין אחורי- 6 או 0 (הערה 3).

ב. הערות למצב קיים

3) באזור מגורים א' ומגורים בישוב חקלאי מותר קווי בנין צדדיים ואחוריים 0 למחסנים בשטח מירבי של 20 מ"ר שאינם צמודים למבנה העיקרי, בתנאי שלא יפתחו בהם פתחים לכוון קו בנין 0, וקווי בנין צדדיים וקדמיים 0 לסככת רכב בשטח מירבי של 18 מ"ר עם קיר היקפי, שגובהו אינו על 1.8 מ'. כל המבנים הבנויים בקווי בנין 0 ינוקזו לכוון המגרש או לכוון דרכים.

ג. מצב מוצע- אזור מגורים א' (לא כולל יח' לארוח כפרי).

קו בנין קדמי- כמסומן בתשריט

קו בנין צדדי- 3 מ'.

קו בנין אחורי- 3 מ'.

ד. הערות למצב מוצע (לא כולל יח' לארוח כפרי).

1) מרתפים

המרתף יכול שיבלוט מעל פני הקרקע עד לתחתית הכניסה הקובעת לבנין כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.

2) גובה מבנה מגורים – הגובה המרבי המותר יהיה 8.5 מ' בגג משופע ו 7.5 מ' בגג שטוח.

הגובה ימדד מפני גובה 0.00 של המבנה כמצוין בנספח פיתוח.

גובה 0.00 של נספח פיתוח, יחייב. תותר גמישות בישום של ± 0.50 מ' של גובה 0.00 לפי נספח פיתוח.

3) כל המבנים הבנויים בקווי בנין 0 הקמתם מותנית ביידוע השכנים הצמודים, או יידוע מנהל מקרקעי ישראל כשאין שכן גובל.

4) באזור מגורים א', יותרו קווי בנין צדדיים ואחוריים 0 למחסנים, בשטח מירבי של 20 מ"ר, שאינם צמודים למבנה העיקרי בתנאי שלא יפתחו בהם פתחים לכוון קו בנין 0. כמו כן יותרו קווי בנין צדדיים וקדמיים 0 לסככת רכב, בשטח מירבי של 30 מ"ר, עם קיר היקפי, שגובהו אינו עולה על 1.8 מ'.

5) למבנה אשפה יותר קו בנין קדמי וצדדי 0.

ה. מצב מוצע- אזור מגורים א', יחידות לארוח כפרי

קו בנין צדדי ואחורי- 3 מ'.

1. הערות למצב מוצע- יחידות לארוח כפרי.

תותר הקמת מבנים בשטח מירבי כולל של 70 מ"ר, לרבות שטחי שרות, שיכללו שתי יח' לארוח כפרי (צימר) במגבלות הבאות:

- 1) הקמת יחידת הארוח תהיה בהתאם לפרוגרמת ולתקני משרד התיירות, כפי שיקבעו מעת לעת.
- 2) שטחי הבניה ליחידות אלו תהיינה חלק מסה"כ שטחי הבניה המותרים.
- 3) הגישה ליח' הארוח תותר מחזית המגרש הקדמית בלבד (או מחזיתות הבנין הקדמיות במגרש פינתי).
- 4) לא תותר הקמת / הוספת מבנה לארוח כפרי, בחזית הקדמית של מגרש (או בחזית הקדמית הצרה של מגרש פינתי), במגרש, שבו מיקום מבנה המגורים, אינו מאפשר הוספת מבנה לארוח כפרי בין מבנה המגורים לבין קו הבנין האחורי (או החזית הצמודה הצרה במגרש פינתי).
- 5) מרחק מזערי בתוך מגרש, בין בית מגורים לבין יח' ארוח כפרי באותו מגרש- 6 מ' או 0.
- 6) במקרה שבו תבנה יח' הארוח בקו 0 לבית המגורים, לא תותר גישה ישירה (מעבר פנימי) מיחידת הארוח לבית המגורים. המחיצה בין בית המגורים ליח' הארוח, תעמוד בדרישות תקן לבידוד אקוסטי בין שתי יח' דיור.
- 7) המרחק בין שתי יח' הארוח או המחיצה שביניהן, יעמוד בדרישות תקן ל"בידוד אקוסטי בין שתי יחידות דיור".
- 8) חניה בתוך החצר המיועדת לארוח כפרי ולמגורים, תכלול לפחות 3 מקומות חניה, על פי תקן חניה תקף. ליחידות הארוח יתוכנן קישור נוח לחניות המתוכננות עבורן.
- 9) כל יתר הוראות, מגבלות ותנאי התוכנית, יחולו גם על יחידות הארוח, כולל תוכנית פיתוח והעמדה.
- 10) לא תותר הקמת יח' ארוח במגרש שלא הוקם בו בית מגורים.
- 11) בקשה להקים יחידה לאירות כפרי תותנה, בין היתר, באישור תוכנית בינוי בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.

12. הנחיות לעיצוב אדריכלי

א. חומרי קירות חוץ.

- 1) חומרי הגמר לחזיתות המבנים יהיה טיח (דוגמת שליכט צבעוני).
 - 2) בנוסף, יותר שימוש, בחומרים: אבן, אלמנטי זכוכית, קרמיקה, לבני חימר, אלמנטי משרביה ולבני שמוט.
 - 3) כל החומרים לעיל, לרבות הטיח, יהיו בגוונים בהירים.
 - 4) כל שימוש בחומר אחר, שאינו כלול בחומרים לעיל, יותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. עיצוב אדריכלי לאזורי המגורים:
- מבני ארוח כפרי הצמודים לבתי מגורים לפי סי' 11. ו. 5) לעיל, יהיו תואמים בעיצובם ובחומרי הבניה והגמר שלהם לבתי המגורים אליהם הם צמודים.

ג. שילוט

- 1) לא יותר כל שילוט, אלא זה שאושר לפי תוכנית שילוט/ פרטים מחייבים, בועדה המקומית / או שילוט שאושר לפי חוקי עזר לשוב של המועצה האזורית.
- 2) במבני מגורים תחול חובת התקנה, של שלט מואר בחזית המבנה, הכולל ציון כתובת ושם משפחה.

ד. פיתוח

- 1) כל הקירות התומכים ייבנו / יחופו באבן חאמי, בחזותם הנצפית מרשות הכביש, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).
- 2) כל הגדרות הפונות לדרכים, לדרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו מגדר מאבן חאמי לפי פרט מחייב, שמעליה ניתן להוסיף גדר/ סבכה שחומרמה ועיצובה יהיו לפי פרט מחייב, מאושר ע"י הועדה המקומית. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.
- 3) חצרות משק, מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו במגרש באופן שלא ייראו מדרכים ושטחים ציבוריים.

13. תכנון ועיצוב אדריכלי של גגות

תותר בניית גגות שטוחים, משופעים או מקומרים.

14. חניה

א. כללי

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החנייה הארצי בחוק התכנון והבנייה, למעט מגרשים ציבורים, בהם החניה תהיה בהתאם להוראות נספח התחבורה של תוכנית 31/305/02/7 ובכמות המזערית, כמצוין בנספח התחבורה לעיל.

ב. הוראות לחניה למגרשים ציבורים

- 1) מגרשי חנייה גדולים יפוצלו (למניעת קבלת שטחים הכוללים מסת אספלט גדולה, המהווה מפגע אסתטי ומקור למוקד חום בסביבתה).
- 2) מגרשי חנייה יוצנעו ויוצלו ע"י צמחיה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 3) מגרשי החניה הגלויים ירוצפו באבן משולבת. מומלץ כי השטחים המיועדים לחנית המכוניות ירוצפו באבן-דשא מחלחלת.

15. הנחיות לתשתית, בריאות הציבור ואיכות הסביבה

א. חיבורי תשתיות

רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה תת קרקעית. תחנות שנאים תהינה על פני הקרקע וואו תת קרקעיות. רשתות מתח נמוך ורשתות התקשורת תהינה תת קרקעיות. כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים.

ב. ניקוז ותיעול

- 1) הניקוז יבוצע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- 2) ניקוז מי הגשמים מהמגרשים המיועדים לבנייה, יבוצע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:
 - א) השקיית צמחית המגרש וואו החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי המגרש.
 - ב) ניקוז לשצ"פ הסמוך.
 - ג) ניקוז למערכת הניקוז \ התיעול העירונית.
- 3) השטחים המיועדים לחנית מכוניות, בחניה הנמצאת במגרשים ציבורים, ירוצפו באבן דשא מחלחלת.

ג. מרחקים

לא תותר בניית חדרי שנאים במגרשים של גני ילדים ובתי ספר או בגבול משותף עם מגרשים אילו. מיקום חדרי שנאים יהיה בהתאם לאישור הרשויות המוסמכות.

16. לויז ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה, ללא שלבים.

ולדימיר פיצ'קר

מהנדס טעוזה אזורים

בני שמעון

26.9.06

יוזם התוכנית

וועדה מקומית

היו לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שוו תהיה
ב וייתק עם חריגות התכנון המוטמכות.
החריגות הינה לרובי תכנון המוטמכות.
כיון שיש להגן על תכנון זה אין צורך להקנות
היתר ייחודי לתכנון זה. לכן ניתן אחר בשטח
הזה להגיש תכנון זה. תכנון זה עמנו הסכם
הוא יגוי תכנון זה. תכנון זה עמנו הסכם
כל שטח תכנון זה. תכנון זה עמנו הסכם
לפי תכנון זה. תכנון זה עמנו הסכם

בעל הקרקע
התחייבונו נזקת או ורש בניה ז טכס הכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
תחוז הדרום
תאריך: 27/9/06

אוריאל אבינעם
עורך התוכנית - אדריכל אבינעם אורי

וועדה מחוזית