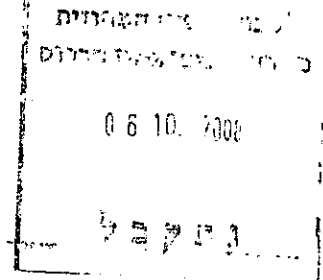


5961

- 1 -



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

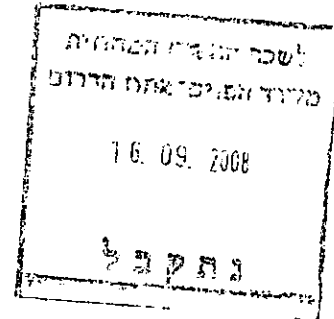
תוכנית מתאר מפורטת מס' 2/מק/28

שינוי לתוכנית מתאר מקומית מפורטת 107/02/28 (מס' קודם 48/305/02/7)

בהתאם לס' 62א. (א) (5), (4) לחוק התכנון והבניה

שינוי בעיצוב וקווי בנין
תראבין

הוראות התוכנית



מחוז

דרום :

נפה

באר - שבע :

מקום

תראבין, מועצה אזורית אבו בסמה :

גוש וחלקה

גושים מוסדרים : 400151 חלקה 1, 100229/2 חלקה 1, 100230/4 חלקות 1, 5,

גושים שבהסדר : 100227, 100229, 100230, הכלולים בגושי השומא להלן :

א. חלק מחלקה 1 מגוש 46 בני שמעון הרשומה בספר 9 ב"ש דף 61.

ב. חלק מחלקה 1 מגוש 44 בני שמעון הרשומה בספר 9 ב"ש דף 56.

ג. חלק מחלקה 4 (נחל) לגביה אין רישום.

שטח התוכנית

: 443.66 דונם

בעל הקרקע

: מנהל מקרקעי ישראל

רח' התקווה 4, קרית הממשלה, באר - שבע, טל. 6264333 - 08 פקס. 6264221 - 08

יוזם התוכנית

: המנהלה לקידום הבדואים בנגב
באמצעות חב' ברן פרויקטים בע"מ.

עורך התוכנית

: אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים
מ. ר. 27979

הגת 2 פארק-עומר, טל. 6466999 - 08 פקס. 6466989 - 08

תאריך

: מהדורה מס' 1 - אוקטובר 2005
מהדורה מס' 2 - מרץ 2006
מהדורה מס' 3 - ספטמבר 2007
מהדורה מס' 4 - ינואר 2008
מהדורה מס' 5 - אוגוסט 2008



מבוא

תוכנית הישוב המאושרת תכננה מגרשים סטנדרטיים ברוחב של 18 מ'.

רוחבם של כמה מהמגרשים נפל מ 18 מ' והתעורר הצורך להקטין בהם את קווי הבנין הצדדיים, על מנת

לאפשר לדיירים לבנות בתים ברוחב הולם.

התוכנית גם מתקנת קווי בנין בש"צ-ים.

בנוסף, התוכנית משנה הנחיות לעיצוב אדריכלי של התוכנית המאושרת.

1. שם התוכנית ותחולתה

תוכנית זו תיקרא – תוכנית מפורטת מס' 28/מק/2, שינוי לתוכנית מתאר מקומית מפורטת 107/02/28 (מס' קודם 48/305/02/7), תראבין, שינויים בעיצוב וקווי בנין, בהתאם לס' 62 א. (5) (4) לחוק התכנון והבניה, להלן: "התוכנית" ותחול על השטח התחום ע"י קו כחול בתשריט.

2. מסמכי התוכנית

- המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
- א. 5 דפים של הוראות התוכנית (להלן: "הוראות התוכנית").
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן: "התשריט").

3. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית מתאר 107/02/28 (מס' קודם 48/305/02/7), במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות התוכניות לעיל לתוכנית זו, תחייבנה הוראות תוכנית זו.

4. ציונים בתוכנית

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. חלוקה ורישום

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

6. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. מטרת התוכנית

א. שינוי בקווי בנין צדדיים במגרשים להלן: 205, 235, 237, 254, 266, 267, 268, 271, 272, 287, 298, 305, 361, 363, 364, 372, 373, 374, 375, 380, 381, 383, 386, 387, 402, 407, 408, 409, 411, 416, 420, 422, 520, 524, 525.

ב. שינוי בקווי בנין בשצ"פ 1021, 1009, 1006, 1001-1004.

ג. שינוי בהוראות עיצוב באזור מגורים א', באזור מגורים א' עם חזית מסחרית באזור מגורים ב' בשוב חקלאי, בשטח לבניני ציבור ובאזור משולב למסחר ותעשיה.

8. הנחיות בנייה

א. מצב קיים לפי תוכנית מתאר 107/02/28 (מס' קודם 48/305/02/7)

- (1) קווי בנין קדמיים צדדיים במגרשים:
205, 235, 237, 254, 266, 267, 268, 271, 272, 287, 298, 305, 361, 363, 364, 372, 373, 374, 375, 380, 381, 383, 386, 387, 402, 407, 408, 409, 411, 416, 420, 422, 520, 524, 525 יהיו כמסומן בתשריט.
- (2) בשצ"פ קווי בנין קדמיים אחוריים וצדדים יהיו 7 מ'.

ב. מצב מוצע

- (1) במגרשים המצויינים בס' א. לעיל, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- (2) במגרשים 237, 266, 272 קו הבנין הצדדי הסמוך לשטח ציבורי שכן יהיה 2 מ' ואילו קו הבנין הנגדי יהיה 3 מ'.
- (3) במגרש 271, קווי הבנין הצדדים יהיו 2.3 מ' מכל צד.
- (4) במגרשים 267, 268 קווי הבנין הצדדים יהיו 2.5 מ' מכל צד.
- (5) במגרשים 271, 272 קו הבנין הקדמי יהיה 6 מ'.
- (6) במגרש 409 קו הבנין הקדמי יהיה 2.8-5 מ'.
- (7) קווי בנין למבני ארוח בשצ"פ 1021, 1009, 1006, 1001-1004 יהיו 5 מ'.

9. הנחיות לעיצוב אדריכלי

א. חומר גמר קירות חוץ:

- (1) לאזורי המגורים:
אבן נסורה, אבן מעובדת, טיח, טיח גרנוליט, אלמנטי "משרבייה" (כגון אלמנטים טרומיים מבטון, חימר או G.R.C), או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.
- (2) למבני ציבור ומסחר:
(א) חומרי הבנייה יהיו כמפורט בס' א. 1) לעיל, נוסף לחומרים אלו, יותר השימוש באריחי גרניט פורצלן או קרמיקה ולבני חימר, לבני שמוט וקירות מסך.
(ב) סה"כ השטחים בגמר קשיח לא יפחת מ 30% משטח החזיתות.
(ג) במבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:-
* סה"כ השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית.
* ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור לעיל.
* הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.
- (ד) למבני תעסוקה
חומרי הבנייה יהיו מתכת, קירות מסך, אבן, בלוקי בטון מבוקעים (דוגמת דקוספליט), בלוקי סיליקט או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.

ב. עיצוב אדריכלי לאזורי המגורים:

- (1) תותר בניית גגות שטוחים. גובה מעקה גג מרבי 1.6 מ' מפני הגג. חומר מעקה כאמור בסעיף א. לעיל. במעקה גג שגובהו עולה על 1.1 מ' חובה לשלב אלמנטי "משרבייה" כאמור בס' א. לעיל.
- (2) תותר בניית גגות רעפים.
- (3) קומה מפולשת תותר בשיעור פילוש מרבי של 20% משטח הקומה.
- (4) מבני עזר בחצרות הבתים ייבנו מחומרים ובגמר שיאשרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. יותר שימוש באוהלים וביריעות בכפוף לתנאים ולאישור מהנדס הוועדה והרשויות. במבני עזר יותר שימוש בגגות קלים מפח ומחומרים פלסטיים, בתנאי שעיצובם יהיה מאושר על ידי מהנדס הוועדה.

ג. עיצוב חזיתות מסחריות:

- (1) חלונות הראווה ייעשו ממסגרות אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל-חלד צבועה בגוון אחיד ומזכוכית בטחנית או חומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה.
- (2) בחזיתות המסחריות השטחים החיצוניים הבלתי מזוגגים יהיו מצופים בחומרים עמידים כמפורט בסעיף א. (1) לעיל. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה.
- (3) שילוט החנויות – המיקום והעיצוב יסומנו בבקשה להיתר באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- (4) סורגים יהיו מסוג רשת ניידת מתקפלת או סורגים פנימיים קבועים. לא יותר שימוש בדלתות גלילה אטומות. סוג הסורג יצוין ויפורט בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית.
- (5) סוככים (מרקזות) - יהיו בחתך טרפזי, בעומק מרבי של 2.0 מ' מקיר הבניין. סוג, מידות, עיצוב וגוון הסוכך יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הוועדה.

ד. פיתוח:

- (1) כל הקירות התומכים ייבנו / יחופו בחלוקי נחל או אבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).
- (2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצי"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו/יחופו בחלוקי נחל או אבן באישור מהנדס הוועדה. לא יותר במקומות לעיל שימוש בגדר רשת. (הנחייה זו אינה חלה על שטח חקלאי).
- (3) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו במגרש באופן שלא ייראו מדרכים ושטחים ציבוריים.

10. תכנון ועיצוב אדריכלי של גגות, מתקנים טכניים ותשתיות של מבנים

א. גגות

(1) כללי.

- א) גגות שטוחים חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר, שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת (ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'). לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי באגרנט המוטבע עליהן בעת יצורן.
- ב) גגות משופעים או מקומרים.
- יותר שימוש ברעפים לסיכוך גגות וכן כל חומר אחר באישור הוועדה המקומית.
- ג) מתקנים על הגג כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אוויר, מתקנים לתליית כביסה, המצויים בגגות או במרפסות גג, ישולבו בעיצוב המבנה.

ב. דודי מים חמים וקולטי שמש

דודי המים והקולטים יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.

ג. מערכות מיזוג אוויר

- (1) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.
- (2) בחזיתות הפונות לדרכים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.
- (3) במבני ציבור מסחר ותעסוקה יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.

ד. צנרת וחיווט

לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנים, למעט צינורות מי גשם.

11. תאריך ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה ללא שלבים.

12. חתימות

וועדה מחוזית

הנעדרה המקומית לתכנון ובניה
"אבו בסמה"

14/9/08
ד"ר דניאל
אחראית מחלקת תכנון
המנהל לקידום הבדואים בנגב

יוזם התוכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס תכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת למי כל חתם ועל פי כל דין.
למען חסר ספק מחתרים בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין תשטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית חברה או חתימה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל בנזל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שחן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט עניינית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הבדואים

תאריך

עמ"ד התוכנית אדריכל אבינעם לנין

בעל הקרקע

עמ"ד התוכנית
אדריכל אבינעם לנין
מינהלת הבדואים