

Handwritten marks: a scribble in a circle and the number 13 in a circle.

1-1392

Handwritten signature 'Lalola' and a rectangular stamp with the number 14099.

מרכז מנס (ורדון) - תכנית מס' 2/180/03/6

דף מבוא לתקנון - עקרונות התכנון

1. מטרת התכנית הגדלת איזור מגורים קיים ע"י תוספת מגרשים לבניה למגורים במקום שטח למבני ציבור, אשר שימש בעבר למוסד חינוכי וכיום מהווה שטח נטוש המיועד להריסה.
2. השינוי האמור יביא ליצירת מסגרת שכונתית, מורחבת ע"י תוספת 14 יח"ד בבתיים חד משפחתיים ו-34 יח"ד בבתיים דו משפחתיים סה"כ 48 יח"ד נוספות ל-21 יח"ד קיימות.
3. שינוי זה יוצר רצף איזור מגורים עם איזור המגורים הקיים מצפון לתכנית, ומיעד בתוכו שטח למבני ציבור לכלל איזורי המגורים.
4. באיזור למבני ציבור לשימוש איזורי המגורים, במצב המוצע, ממוקם בחלקו במרכז איזורי המגורים, ובחלקו השני מערבית לו מעבר לדרך מס' 10, המתקבל משינוי יעוד קטע משטח לתעשייה במצב קיים. שטח זה אשר בעיקרו אינו מאוכלס ואשר מהווה חלק קטן מאיזור תעשייה קיים מערבית לו, ישמש לשירותים ציבוריים, לצרכים קהילתיים ולרווחת השכונה המורחבת.

מרחב תכנון מקומי "שיקמים"

תכנית מפורטת מס' 2/180/03/6

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/180/03/6

מרכז מנס
(ורדון)

היוזמים: מועצה אזורית יואב
ועדה מקומית לתכנון שיקמים
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן: שחר יהושע - אדריכל
תאריך: ספטמבר 1991

מרחב תכנון מקומי "שיקמים"

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 2/180/03/6
שינוי לתכנית מפורטת 1/180/03/6
2. מחוז: דרום.
3. נפה: אשקלון.
4. תחום שיפוט: מועצה איזורית יואב.
5. מקום: מרכז מ.נ.ס.
6. גוש: 1698 (ארעי).
7. שטח התכנית: כ-47.30 דונם.
8. גבולות התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
9. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט התכנית בק.מ. 1:1000.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד
מן התכנית בשלמותה.
10. יוזמי התכנית: א. מועצה איזורית יואב.
ב. ועדה מקומית לתכנון "שיקמים".
11. המבצע: משרד הבינוי והשיכון.
בתאום עם המועצה האיזורית יואב.
12. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
13. המתכנן ומגיש התכנית: שחר יהושע - אדריכל.
14. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להגדלת איזור מגורים
'א' (בתים חד משפחתיים) ותוספת איזור מגורים
'א' (בתים דו משפחתיים) ע"י שינויים ביועודי
קרקע וקביעת תנאים והוראות בניה.

15. ציונים בתכנית: בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

16. רשימת תכליות ליצודי קרקע

א. איזור מגורים א' (בתים חד משפחתיים) - ישמש לבניית בניני מגורים חד משפחתיים.
איזור מגורים א' (בתים דו משפחתיים) - ישמש לבניית בניני מגורים דו משפחתיים.

ב. איזור למבני ציבור - איזור מיועד להקמת מבני ציבור ומוסדות.

ג. שטח לדרכים וחניה - ישמש לכבישים, מדרכות, חניות, דרכים משולבות, נטיעות, מעברי תשתית ומיקום למתקני אשפה.

ד. שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, שבילים, מתקני ספורט ומשחק ומצבר למערכות תשתית, הבניה אסורה פרט למקלטים ציבוריים.

17. איזור מגורים א' (בתים חד משפחתיים)

א. ישמש לבניית בניני מגורים חד משפחתיים.

ב. שטח המגרש המינימלי לא יקטן מ-450 מ"ר.

ג. רוחב מגרש מינימלי לא יקטן מ-18 מ'.

ד. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד בשטח בניה עיקרי של 145 מ"ר בתוספת שטחי שרות 30 מ"ר, למעט מרפסות בלתי-מקורות ובליטה זיזית של הגג שלא תעלה על 50 ס"מ.

תותר הקמת שטחי עזר בשטח כולל של 15 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין. שטח זה כולל בסה"כ 30 מ"ר שטחי שרות.

כל השטחים המקורים, לרבות מקלט, מדרגות - פעם אחת, מחסנים, חדרי הסקה, קומה מפולשת, מרפסות מקורות, חלל גג רצפים שימושי כאמור להלן וכיו"ב - יחושב במנין שטח הבניה.

18. איזור מגורים א' (בתים דו משפחתיים)

א. איזור מגורים א' (בתים דו משפחתיים) ישמש לבניית מגורים דו משפחתיים.

ב. שטח המגרש המינימלי לא יקטן מ-600 מ"ר.

ג. רוחב מגרש מינימלי לא יקטן מ-22 מ'.

ד. בכל מגרש יותר להקים 2 יחידות דיור בשטח מבנה עיקרי של 120 מ"ר ליח"ד ותוספת שטחי שרות 30 מ"ר ליח"ד.
למעט מרפסות בלתי מקורות ובליטה זיזית של הגג שלא תעלה על 50 ס"מ.

כן תותר הקמת שטחי עזר בשטח כולל של 15 מ"ר ליח"ד בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין. שטח זה כלול בסה"כ 30 מ"ר שטחי שרות.

כל השטחים המקורים, לרבות מקלט, מדרגות - פעם אחת, מחסנים, חדרי הסקה, קומה מפולשת, מרפסות מקורות, חלל גג רצפים שימושי כאמור להלן וכיו"ב - יחושבו במנין שטח הבניה.

19. הנחיות כלליות לאיזורי מגורים

א. לא תותר בניית יותר משתי קומות לבנין.

ב. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר של החלק הגבוה ביותר של הגג מצל פני הקרקע הטבעיים, יהיה 8.50 מ'.

ג. תותר הקמת מרתף כאמור להלן:

1) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל-1970 תקנה 19 סעיף 1.001 דהיינו: חלק מבנין שחלל בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש או המדרכה.

2) גובה המרתף לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.

3) הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד.

4) שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד ומישור קירותיו החיצוניים לא יחרוג מצבר לקוי הבניה החיצוניים של קומת קרקע. שטח המרתף לא כלול בשטחי הבניה המותרים כאמור לעיל בסעיפים 17ד', 18ד' ויחושב במנין השטחים ו"מתחת לקרקע".

5) המרתף ישמש אך ורק לשימושים דלהלן:

- א. מחסן כלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה. כלים ביתיים בלבד.
- ב. מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי.
- ג. חדר כביסה או ייבוש כביסה.
- ד. חדר משחקים.
- ה. חדר הסקה, אחסנת מכונות קירור, אוורור, חשמל או אחסנת גנרטור.
- ו. מקלט.

ד. הגגות יהיו משופעים. שיפוע הגג לא יעלה על 30°. הגגות יהיו מרעפי חרס או בטון. כל שטח שימושי שמתחת לגג הרעפים שגובהו נטו יעלה על 1.80 מ' יכלל בחישוב השטח לרישוי בניה.

ה. קוי בנין - קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
קו בנין צדדי - 3.0 מ' או 0.0 מ' בהסכמת שני שכנים במגרשים צמודים.

קו בנין אחורי למגרשים 47-53 10.0 מ'.
קו בנין אחורי למגרשים 61-64 5.0 מ'.
קוי בנין למגרשים פינתיים: קדמיים 5.0 מ'.
צדדיים 3.0 מ'.

ו. חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים או אבן. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, או אבן נסורה או טבעית או לבני סיליקט או גרנוליט.

ז. דודי שמש - הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

ח. אנטנות וארובות - תורשה הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בנין. אנטנות וארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

ט. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.

י. סילוק אשפה - השטח התכנית יהיו מיכלים ציבוריים שימוקמו התחום הדרכים. לא יהיה פינוי אשפה ממגרשים פרטיים.

יא. בכל מגרש יובטח מקום חניה לכל יח"ד משולב בבנין בתחום קוי בנין או במגרש. מיקום החניה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ' (באם השערים נפתחים החוצה יהיה קו קדמי 2.0 מ'). מבנה החניה המקורה, ישתלב בגדרות המגרש, גובה הקירות לא יעלה על 1.60 מ' ויהיו עשויים מחומר הגדרות. הקירווי יהיה בגובה מירבי 2.20 מ' (נטו) באם יהיה משופע לא יעלה גובהו ברכס מעל 2.80 מ' (נטו). הקירווי יהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע. עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה.
שטח החניה המקורה המירבי מחוץ לקוי בנין יהיה 15 מ"ר. לא כלול בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף 17 ד' ו-18 ד'.

יב. גדרות - בחזית המגרש בגובה עד 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיים או אחוריים כולל חצר משק וחניה לא יעלו על 1.60 מ'.

הגדרות ייבנו מחומרי בניה של הבנין כאמור לעיל ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ.

יג. פיתוח המגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב כל המגרש, שניהם בקנ"מ 1:100.

20. שטח למבני ציבור

איזור המיועד להקמת מבנים למוסדות דת, תרבות וחינוך, בריאות צרכניה, משרדים ושירותים ציבוריים בהתאם לתכנית בינוי ובאיזור הועדה המקומית. שטח הבניה בקומת קרקע עד 30% משטח המגרש. סה"כ שטח בניה מותר 60% משטח המגרש. לשטח בניה עיקרי 50% ובתוספת 20% שטחי שרות.

גובה מכסימלי מותר - 12 מ'.

מספר קומות מכסימלי - 2 קומות.

קוי בנין מותרים - קדמי - 5 מ'. אחורי 5 מ'. צדדי 5 מ'.

21. שטח לדרכים וחניות

א. תוואי הדרכים ורחבם יהיו כמצויין בתשריט.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה הנהוג לבניינים שיוקמו בשטח.

ג. פתרונות החניה הפרטית יינתנו בשטח המגרשים.

ד. השבילים יהיו ברוחב 6 מ', מיועדים להולכי רגל בלבד. תותר נסיעה של רכב חירום בלבד.

22. מיקלונט

ייבנו מקלטים פרטיים ו/או ציבוריים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

23. תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

א. ניקוז ותיעול: על ידי תעלות פתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. ביוב:

1. סילוק הביוב יהיה באופן מרכזי, בהתאם לתכנית איזורית שנדונה בועדת ביוב סטטוטורית ובהתאם להשלמות שנדונו לצורך אישורה.

2. מפעלים שיש בהם שפכים שאינם ביתיים, לא יחוברו למערכת הביוב הציבורית, אלא לאחר התקנת מתקני קדם שאושרו ע"י כל הגופים הסטטוטוריים.

3. סילוק הביוב יהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה אלא אם תשוכנע כי הבנין יחובר למערכת סילוק וטיפול בביוב ובהתאם לדרישות המשרדים דלעיל.

- ג. אטפקת מיס: לפי דרישת המוסדות המוסמכים.
- ד. תברואה: בהתאם לדרישת המוסדות המוסמכים ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.
- ה. סילוק אשפה: סילוק אשפה יעשה להנחת דעתם של המוסדות המוסמכים.

24. שונות:

- א. המבנים הקיימים באיזור מגורים מיועדים להריסה.
- ב. המבנה הקיים באיזור למבני ציבור מיועד להריסה.
- ג. תיבנה סוללת עפר בין שורת מגרשים 47-53 לבין פסי הרכבת, אשר תשמש כחיץ אקוסטי.
- ד. שטח ציבורי פתוח בין חלקות 7 ו-8 ייצור חיץ בין איזור התעשייה ומבני ציבור ע"י נטיעת עצים וצמחיה.
- ה. לפי דרישת רכבת ישראל יש לשמור משולש ראייה נקי מכל בניה במפגש ק"מ 25.510 מסילת נען באר שבע.

25. הפקעות לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו על שם הרשות המקומית בדרך אחרת.

26. תאריכים ושלבי ביצוע:

התחלה - תוך שנה.
סיום - תוך 10 שנים.

28. תתימות: מרכז מנס (ורדון) - תכנית מס' 2/180/03/6

הועדה הנקומית לתכנון ולבניה
 "שקמים"
 התכנית נדונה בישיבה
 מס' 273 מתאריך 11/6/91
 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 להפקיד את התכנית
 מומס/ייר הועדה

היוזמים:

בצל הקרקע:

שחר יהושע-אדריכל
 רחוב יהושע 5 ת"א 63 575
 טל. 247998, 247999

15.9.92 המתכנן ומגיש התכנית:

משרד הפנים נוחז לרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2/180/03/6
הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה
ב.ס. 13/6/92 לאשר את התכנית.
ממנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחזית

הודעה על אישור תכנית מס. 2/180/03/6
הרשמה בילקוט המרסומים מס. _____
מיום _____

27. טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה - מרכז מנס (ורדון)

הערות	מס' יחיד	תכנית	שטח שרונה מקסימלי	שטח בניה עקרי מקסימלי	גובה בקומות	קו בנין			שטח ממשל מירב. במ"ר	ייצוד	שטח בדי	סימון	אזור
						אחורי	צדדי	קדמי					
רוחב מינימלי 18 מ' **	14	30	30 מ"ר לייחיד	145 מ"ר לייחיד	2	4.0	3.0	5.0	450	בתיים חד משפחתיים	6.98	כתום	מגורים (חד-משפחתיים)
רוחב מינימלי 22.0 מ' **	34	30	30 מ"ר לייחיד 20%	120 מ"ר לייחיד	2	4.0	3.0	5.0	600	בתיים חד משפחתיים	12.00	כתום + פסים	מגורים (חד-משפחתיים)
תומך מפני בנין		30		50%	2	5.0	5.0	5.0	כמסומן במשריט	מוסדות תנו"ד, בריאות, צרכניה, משרדים שירותיים צבאיים	7.92	חום תחום בוחם	שטח למבני ציבור
תומך-בנין מקלטים ומתקנים הנדסיים עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.										אגנים ציבוריים מארשי משקיים מעבריים	1.87	ירוק	שטח ציבורי פתוח
										הולכי רגל	1.02	ירוק תחום בפסים	שביל גישה
										מחברת צבאית ופרטית	5.84	ירוק אדום	דרך משולבת
											0.59	חום + רבועים באלכסון	תניה
											5.80	אפור תחום חום	שטח למסילת ברזל
	481										47.30		סתייב

* קו בנין אחורי לפי סעיף 19ה.
 ** ממשלתי לא רגולריים - חד משפחתי רוחב מינימלי 10.0 מ' דו משפחתי, רוחב מינימלי 15 מ' ל-2 יחיד.
 *** קו 0 רק ליד הקו המרוסק בתכנית (בין שתי תחלקות של אותו ממשל).