

תוכנית מפורטת מס' 4/240/03/7

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/240/03/7

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "שכונת נווה צדקה"
 התכנית נדונה בישיבה
 מס' 80
 תאריך: 11.8.92
 מהחלטת המועדה המחוזית
 להחליט להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית
 מהנדס/יו"ר הועדה

תאריך: 07-06-1992
 מס' 80
 ת"ד 7538

MS: 7 92

חברה

שכונה מס' 1

שלב ב'

היוזם : מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

המתכנן : פ. דרנל, רחוב כרמיה 5, ירושלים, ת"ד 7538

תאריך: 23.7.91

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ש מ ע ו נ י ם

תוכנית מפורטת מס' 4/240/03/7
 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/240/03/7

תורה שכונה מס' 1

- | | |
|--|--------------|
| הזרזים | מחוז: |
| באר-שבע | הנפה: |
| 100012 חלקות: 2, 1 | אזע: |
| 400013 5, 1 | היוזם: |
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שמעונים", משרד הבינוי והשיכון
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים | בעל הקרקע: |
| פ. דרנל - אדריכל ומתכנן ערים | עורך התכנית: |
1. שטח התכנית: 330.950 דונם - כמו בתשריט
 2. מטרת התכנית: "יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע שונים והנחיות ומגבלות בניה".
 3. כפיפות לתכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר חורה וכל הוראות תכנית המתאר חלות על תכנית זו.
 4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1250 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 5. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
 6. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 - ב".
 7. שטח לבנייני ציבור: מסומן בתשריט בצבע חום ומתחם בחום כהה. שטח זה מיועד לבנייני ציבור, כגון: אתכולת הבניה בשטח זה לא תעלה מעל 35 חלקי מאה (35%) משטח המגרש באובה עד 3 קומות.

* (בתי-ספר, גני ילדים, מעונות יום, בתי-כנסת, מועדוני נוער, מתנסים וכד').

8. שטח ציבורי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק, השטח מיועד לנטיעות בלבד ולא תאושר בשטח זה כל בניה פרט לסלילת שבילים להולכי רגל והתקנת מתקני משחקים.

9. אזור מסחרי: מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה. 2 קומות ולא יעלה על 50% משטח המגרש.

10. איזור מגורים א': מסומן בתשריט בצבע כתום. גודל המגרש באזור זה לא יהיה קטן מ- 800 מ"ר, כאשר הכוונה היא ליצור מגרשים של לא פחות מ- 800 מ"ר וסוג שני של מגרשים של לא פחות מ- 1000 מ"ר. אורך החזית של המגרש לא יהיה קטן מ- 18 מטר, על מגרשים של דונם תותר בניה של שני בתים צמודים או נפרדים ובגודל מקסימלי של 40% משטח המגרש. בכל מקרה שטח הבניה לא יעלה על 40% משטח המגרש. מספר המקומות באזור המגורים לא יעלה על שתי קומות.

גובה הבניה מעל קרקע המגרש לא יעלה על 7.50 מטר לבנין עם גג שטוח, ו- 8.50 מטר לבנין עם גג משופע.

קו בנין קדמי יהיה 3, 5 או 7. בהתאם למסומן בתשריט.

בין גבול המגרש לקו בנין זה לא תותר כל בניה פרט למוסך לרכב (פרטי או מסחרי עד 4 טון) בבניה קלה.

המרווח האחורי הוא 10 מטר והמרווחים הצדדיים 3 מטר.

למגרשים: 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322 קו אחורי 3 מטר.

המגרשים לא ניתנים לחלוקה, אך במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף ובעלות אחת, יחשבו שני המגרשים כי אוחדו למגרש אחד בהתאם לפרק א' סימן ד' לחוק.

במגרשים עם גבול משותף בעלות נפרדת תותר בנית בתי מגורים בקיר משותף בקו 0. המרווח בין שני בניינים באותו המגרש יהיה 0 או לא פחות מ- 6 מטר.

תותר בנית מבני עזר בנפוד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0 או 3 מטר, פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או ציבור בהם המרווח יהיה 3.50 מטר. גודל מבני העזר לא יעלה על 5% מגודל המגרש וגובהו המירבי לא יעלה מעל 2.75 מטר.

גובה הבניה יחושב מקרקע המגרש מהמיפלט הטיבעי באמצע המגרש.

11. מגורים עם חזית מסחרית:

המגרשים הגובלים עם דרכים שמספרם 2, 3, 4, 5, 6 יהיו מגרשים למגורים עם חזית מסחרית (למגרשים אלה אין סימון מיוחד בתשריט).

במגרשים אלה תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר ובו חנות אחת כולל מחסן צמוד, ומעל השטח המסחרי הנ"ל תיבנה יחידות הדיור. תכולת הבניה למגרש למגורים עם חזית מסחרית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת עד 70 מ"ר למסחר. פרט לזה יחולו אותן הנוראות הבניה החלות על איזור מגורים. החנות המותרת בקומה מסחרית הנ"ל, תהיה מיועדת למסחר קמעונאי לצרכי יום יום בלבד.

במגרש פינת הפונה ל- 2 רחובות עם חזית מסחרית, תותר הפניית החנות לרחוב אחד בלבד. רחוב זה יקבע על-ידי הועדה המקומית.

12. תשתית א. מים:

הישוב מקבל את המים ע"י חברת מקורות. מבצעת התכנית תתקין רשת אספקת מים לפי שלבי הביצוע, כך שלכל מגרש תהיה אספקת עם מסירת המגרש למתישב לבניה. בבוא העת יימסרו רשת המים והמתקנים לרשות המקומית, אשר תהיה אחראית לאחזקה התקינה ולטיפול המים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.

ב. תיעול:

בכל שטח התכנית תבוצע מערכת תיעול עילי, כך שכל הנגר העילי ינוקז לוודיות.

ג. ביוב:

בשלבים הראשונים של ביצוע התכנית יהיה פתרון הביוב במתכונת של ביוב מקומי ע"י תאי שיקוע ובורות רקב אשר יותקנו לפי תקנים שנקבעו לצורך זה ע"י משרד הבריאות. לקראת ביצוע השלב הסופי של התכנית יתוכנן ויותקן ביוב מרכזי.

ד. חשמל:

1. כל תכנית להתקנת קווי חשמל או העתקם תהא בטונה אשר מאת הועדה המקומית.

2. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מחברת החשמל לא"י בע"מ להעביר קווי חשמל תת-קרקעיים בכל מקום שהדבר ייראה לה, במקום להעבירם כקווים עליונים.

3. אין להקים כל בנין מתחת לחוטי חשמל,
ואין להקים כל בנין או בליטה של
בנין, מרפסת וכד' במרחק קטן מ- 5 מ'
בקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני
הקרוב ביותר של קו החשמל, אם הקו הוא
בן 66 ק"ו, או במרחק של פחות מ- 3 מ'
אם הקו הוא בן 22 ק"ו, או 6.3 ק"ו,
או במרחק של פחות מ- 2 מ' אם הקו הוא
בעל מנח נמוך.

4. גיזום עצים על ידי חברת החשמל ייעשה רק
בצורה המינימלית הדרושה, והוא טעון
הודעה ואישור המהנדס לפני הביצוע.

1. לא יונחו צנורות לאספקת גז ולא
ולא יותקנו מיכלי גז, או כל מבנה או
מתקן לאספקת גז, ללא תכנית מאושרת
וקבלת היתר מהועדה המקומית.

ה. אספקת
גז:

2. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש,
בקשר לכל התכנית להספקת גז, הוכחות,
כפי שתמצא לנחוץ, כי ננקטו כל
האמצעים הדרושים לשמירת הבטיחות.

הדרכים המוצעות המסומנות בתשריט בצבע
אדום ודרכים המובילות למספר מגרשים
מצומצם וללא מוצא מסומנות בצבע אדום
עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק (דרך
משולבת).

13. דרך מתוכננת:

שבילים להולכי רגל מסומנים בתשריט
בקוים ירוקים אלכסוניים.

14. שביל להולכי רגל:

בתוך שטח של כל מגרש יוקצה מקום
לחניה, בגודל לא פחות מ- 3x6 מ'.

15. חניה:

1. בנינים בהם קיימים מבנים החורגים
מתכנית זו ושאינם עונים על דרישות
קווי בניין או אחוזי בניה, יוגדרו
כחריגים לפי סעיף 178 (א) (ב) לחוק,
ויקבעו בתאום ועל דעת הועדה המקומית
לפי סעיף 180 לחוק.

16. בנינים חורגים:

2. המבנים המסומנים בתשרים להריסה,
ונמצאים בתחום הדרכים או בתחום שטח
ציבורי אחר, מיועדים להריסה מיד עם
התחלת פיתוח השטח.

3. המבנים המסומנים בתשרים כקיימים
וחורגים מקווי המגרש ומקווי הבנייה,
ייעודם להריסה:

- הועדה המקומית תדרוש הריסת מבנים
חורגים בעת אישור הבקשה להיתרי בניה
ותקבע תנאים להריסה.

- היתרי הבנייה יינתנו לאחר אישור
תכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית.

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישור
התכנית, ויימשך כ- 7 שנים.

17. זמן ביצוע התכנית:

קומות	קווי בניין			שלב ב' מס' מגרש	טבלת שטחים		ייעוד
	אחורי	צדדי	קדמי		%	דונם	
2	10	3	5 7	230 - 459	67.31	222,750	מגורים
3	5	5	5 7	צ5, צ7, צ14	5.89	19,500	ש.ב.צ.
				צ-17 - צ-14	7.78	25,750	ש.צ.פ.
2	2	7	7	מ	0.63	2,100	מסחר
				2,21,10-8,6-2 25,23	15,92	52,680	דרך מתוכננת
				ש-17 - ש-28	0.70	2,320	שבילים
				14,17,20,22	1.77	5,850	דרך משולבת
					100,00	330,950	סה"כ :

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב

חתימת היוזם

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב

הועדה המקומית לתיכנון
ולבניה "שמעונים"

הועדה המחוזית לתיכנון
ולבניה באר-שבע

חתימת המתכנן

פ. דרנל

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. ג/כ.ג/24/4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2/2/92
אשר את התכנית.
סמ"כ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. ג/כ.ג/24/4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/1/92
להפקיד את התכנית.
הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/כ.ג/24/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4111
מיום 5/5/92

הודעה על הפקדת תכנית מס. ג/כ.ג/24/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 446
מיום 1/10/92