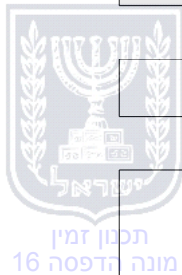


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0499830

מגרש 254 במושב פעמי תש"ז



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2018

להפקיד את התכנית

30/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש קהילתי מס' 254 אשר תוכנן עפ"י ת"מ 4/138/03/7. אגודת המושב, אשר מגרש זה בבעלותה, יוזמת את חלוקתו לשני תאי שטח של כחצי דונם, זאת על מנת לאפשר הקמת יחיד חדשה בנוסף לקיימת תוך ניצול מערכות התשתיות הקיימות (כבישים, ביוב, חשמל וכו').



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
מגרש 254 במושב פעמי תש"ז

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0499830

1.2 שטח התכנית 1.137 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	170635
קואורדינאטה Y	594090

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בקרבת מרכז המושב, פינת רחוב הגפן ורחוב הרימון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: פעמי תש"ז

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	254	הגפן	פעמי תש"ז

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100239/1	מוסדר	חלק	59	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/11/1998	742	4702	תכנית זו משנה את תכנית מאושרת מס' 4/138/03/7 בתחום הקו הכחול.	שינוי	4 /138 /03 /7



תכניון זמין
מונה הדפסה 16



תכניון זמין
מונה הדפסה 16



תכניון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	02/01/2018	שלמה עמית	02/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	השפעת תוספת יחידת דיור במושב	10/12/2017	שלמה עמית	10/12/2017	2		רקע	הנחיות מיוחדות לתאי שטח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פעמי תש"ז מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"	פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	amit_shmue l8575@wall a.com
יו"ר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עמית שמואל (יונה)			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	amit_shmue l8575@wall a.com
מזכיר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ששון גריביאן			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד אליהו			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אבי חביב			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, סימנטוב יוספי			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דותן סלמי			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6274333	08-6264250	hagais@land.gov.il



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				פעמי תש"ז מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"	פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	amit_shmuel8575@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקה של תא שטח המיועד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת תא שטח מגורים מס' 254 לשניים ותוספת יחידת דיור.
- קביעת זכויות, הוראות, ומגבלות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- תוספת זכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	254A, 254B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	254A

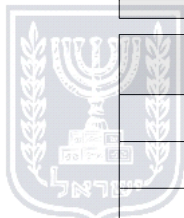
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,137	100
סה"כ	1,137	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,137.32	100
סה"כ	1,137.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.</p> <p>ב. מותר להקים למטרות שרות ממ"ד, קומת עמודים, חנייה מקורה לרכב, מחסן ומרתף.</p> <p>ג. תותר העברת קווי תשתיות- מים, ניקוז, גז, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ויבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>ב. חנייה מקורה לרכב: בכל מגרש תותר סככה לרכב עשויה מחומרים קלים.</p> <p>קו בניין קדמי וצדדי אפס ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרש הפינתי.</p> <p>ג. מחסן: המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בניין אפס.</p> <p>גובה נטו ממוצע 2.20 מ' לגג שטוח, גובה נטו ממוצע 2.50 מ' לגג משופע ושטחו 10מ"ר.</p> <p>ד. חישוב שטחים ואחוזי בנייה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992.</p> <p>ה. גובה הבניין עם גג שטוח- 7.5 מ' ועם גג רעפים עד 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית- הנמוך מביניהם.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת						
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי				שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	2	1	300	(1) 80	220	581	254A	מגורים אי
(3)	(3)	(3)	(3)		2	(2)	2	1	300	(1) 80	220	556	254B	מגורים אי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לקרקע.
- (2) גובה המבנה עם גג שטוח- 7.5מ' ועם גג רעפים- עד 8.5מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- א. בקשה להיתר תכלול חישוב מעורך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי הפסולת כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- ב. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
- ג. תנאי למתן היתר יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ד. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3**תשתיות**

- א. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ולאזו ניקוז, ולאזו קו תא ביוב, ולאזו קו דרך, ולאזו קו עמוד תאורה ולאזו קווי תאורה, ולאזו מרכזיות תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.
- ד. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הראשות המקומית, ככל שידרש.

6.4**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:
- לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות בפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים



6.4	חשמל
	<p>בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מרחק מהתיל הקיצוני 2.00מ' מרחק מציר הקו 2.25מ'. - קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מרחק מהתיל הקיצוני 1.50מ' מרחק מציר הקו 1.75מ'. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי- מרחק מהתיל הקיצוני 5.00מ' מרחק מציר הקו 6.50מ'. בשטח פתוח- מרחק מהתיל הקיצוני 5.00מ' מרחק מציר הקו 8.50מ'. - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי- מרחק מהתיל הקיצוני 9.50מ' מרחק מציר הקו 13.00מ'. בשטח פתוח- מרחק מהתיל הקיצוני 9.50מ' מרחק מציר הקו 20.00מ'. (בשטחים בהם המרחק בין העמודים עד 300מ') - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו 35.00מ'. <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת חשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>



6.5	ניקוז
	<ul style="list-style-type: none"> - יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. - הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. - יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. - ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה תוך 5 שנים מיום אישורה.

