

הוועדה הממונה לתכנון
נתמך בהצטרף 20/10/95

1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 8/234/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/234/03/7, 4/234/03/7

מושב גבעולים

חוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 8/234/03/7

הוצעה הממוחית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14/8/95 לאשר את התכנית.

שמעיל לתכנון ירד המזכה המחזית

אוגוסט 1995

1995
234/03/8

הודעה על אישור תכנית מס' 8/234/03/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4356 מיום 3.12.95

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב גבעולים

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

גבעולים הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ. א. עזתה. במושב ישנן כ-60 חלקות חקלאיות ועוד מספר משפחות של בעלי מקצוע. מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של כ-60 יחידות קהילתיות בשטח של כ-0.5 דונם כ"א, וזאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים לא מנוצלים של בעלי מקצוע, ושל שטחים עודפים במרכז.

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות, ע"י תוספת של מבני צבור באזור המרכז, בהתאם להתפתחותו של היישוב.

2. המקום:

2.1	מחוז	:	הדרום
2.2	נפה	:	באר-שבע
2.3	מועצה	:	מ.א. עזתה
2.4	המקום	:	מושב גבעולים
2.5	גוש	:	חלק מ - 100356
2.6	שטח התכנית	:	כ - 96 דונם
2.7	בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
2.8	היזום	:	גבעולים, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ.
2.9	המתכנן	:	אדריכל שלמה עמית

מבצע חורב 42 באר-שבע 84450, סל-פקס 07-413073.

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 8/234/03/7 שינוי לתכנית מפורטת 4/234/03/7, 6/234/03/7

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקרימ 1:2500, 1:50,000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

6. יחס לתכניות אחרות:

כל הוראות תכנית מאושרת 4/234/03/7, 6/234/03/7 נשארות בתוקף, מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תנאים להוצאת היתר בנייה:

- 8.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 8.2 לא יוצאו היתרי בנייה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת לביוב, שתכלול חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

משרד התכנון והבנייה



תכליות ושימושים:

9.

- 9.1 אזור מגורים א'**
- 9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
- 9.12 **חישוב שטחים ואחוזי בנייה** - חישוב שטחים ואחוזי בנייה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה התשריב 1992.
- מותר להקים למטרות שרות מקלט/ממ"ד, קומת עמודים, סככה לרכב, מבנה עזר, מרתף.
- א. מקלט או ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
- ב. סככת חנייה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קווי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
- ג. מבנה עזר - המבנה יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בנין אפס. גובה נטו - 2.20 מ' לגג שטוח, ובגג משופע, גובה נטו ממוצע - 2.50 מ'.
- 9.13 גובה הבנין עם גג שטוח - עד 7.5 מ', ועם גג רעפים - עד 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
- 9.14 יותר מעבר קווי תשתית צבוריים: לניקוז, מים, ביוז, חשמל, תקשורת באם יידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי התשתית לטפל בתשתית.
- 9.15 החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם לתקן חנייה ארצי.
- 9.2 שטח משולב לבניני צבור ומסחר:**
- מיועד למבני חינוך, דת, תרבות וספורט. וכן למבני מסחר כגון צרכניה ושרותים אחרים. אין חובה לחלוקה מוגדרת לכל מבנה בשל האופי המיוחד של היישוב.
- לא יוצאו היתרי בנייה אלא לאחר אישור תכנית בנינו לשטח המשולב ע"י הועדה המקומית.
- 9.3 שטח צבורי פתוח:**
- תותר הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הפרט, גנים ושטחי נוי לנופש, שטחים למערכות תשתית, לניקוז, שבילים, מקלטים צבוריים לפי הנחיות הג"א (לשימושים דו תכליתיים).
- עבור מגרשים אחוריים 158, 159 תהייה זכות מעבר לרכב בשטח צבורי פתוח באותו קטע המחבר את הדרך עם המגרשים.
- 9.4 שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לרכב:**
- מיועד לגינון, ניקוז, מערכות תשתית. שטח פרטי פתוח בתכנית זו משמש בעיקר כגישה למגרשי מגורים מס' 138, 139, 140, 141, 142, 143, 156, 157, 160, 161 שאין להם חזית צמודה לדרך, והוא יחולק ויירשם לטובתם.
- 9.5 שטח לבניני צבור:**
- מיועד למבני חינוך, דת, תרבות וספורט.

טבלת זכויות ומגבלות בנייה - מצב מוצע - גבעולים

מס' קומות מירביות	מס' יחיד במגרש	תכסיות	הקפי בנייה מורכבים			מיקום	שטח מגרש מיוסמלי מ"ר	מגרש מס'	אזור
			סה"כ %	למסרות שרות %	למסרות עקרויות %				
4	3	2	35%	47%	(2)	(1)	800	161-101	מגורים א'
				33%	3%	30%			
2	2	2	40%	12%	2%	10%	מרחק לקרקע	מרחק לקרקע	בנייה צבוע
				12%	2%	10%			
2	2	2	40%	45%	5%	40%	מרחק לקרקע	מרחק לקרקע	בנייה צבוע
				45%	5%	40%			

הערות:

- (1) שטח בנייה המותר במגרש למסרה עקרוית הוא 180 מ"ר.
- (2) שטח בנייה המותר במגרש למסרה שרות הוא עד 80 מ"ר מעל או מתחת לקרקע.
- (3) קווי בנין עקמונים לפי תשרים:
- * במגרשים פונתיים יהיו שני קווי בנין עקמונים ושני קווי בנין צדדיים. מגרשים מס' 101, 106, 112, 136, 149, 155.
- * במגרשים אחוריים כל קווי הבנין - 4.0 מ' מגרשים מס' 138-143, 156-161.

טבלת זכויות ומגבלות בנייה - מצב קיים עם"י חכנית מס' 4/234/03/7

איזור	שטח בניה מקסימלי	כספר יחידות דיור	כספר קומות	מיקום וקווי בניין
בגדית	שטח יחידה מגורית עד - 110 מ"ר מכני קוד לא יעלה על 102 מ"ר.	1 בכל חלקה	1 עד 2	מקומם של בנייני וקווי בניין יורטנו בתכנית בניין המורטת מתארד לסי גרדום קו בניין פינימלי בגל כביקף 4 מ' - גובה המבנה לא יעלה על 8.3 מ' גרדום
בנייני סיכור	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמפורט בתכנית, אחר בניה מקסימלי 40% כשטח יח' התכנון - מספר הקומות לא יעלה על 3.			
שטח ציבורי פתוח	כל בניה מסודה, פרט למקלטים ולמתקנים דעבודות המפורטות במקום אחר, בהורדזה אלה			
דרכים והפדות				
מסדרים	בתקנים המפורט במקום אחר, בהורדזה אלה שטח מבנים מקודים לא יעלה על 3% משטח יח' התכנון. גובה מקסימלי 9.0 מ' גרדום.			
בניי כפף	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמפורט בתכנית אחר בניה מקסימלי 80% כשטח יח' התכנון מספר הקומות לא יעלה על 1 וזגובה לא יעלה על 8 מ'			

טבלת זכויות ומגבלות בנייה - מצב קיים עם"י חכנית מס' 6/234/03/7

<p>9. הגבלות בניה: מסודות ציבור: קו בניין - 0, גובה המבנה - עד 3 קומות, אחר בניה: מקסימום 40% משטח יח' התכנון.</p> <p>שטח ציבורי פתוח: כל בניה מסודה פרט למקלטים ולמתקנים דעבודות המפורטות בתכנית מפורטת מס' _____.</p>

משרד התכנון והבניה
 תל אביב - יפו

- 9.6 דרך משולבת: רחוב הולמי , דרך בה מותרת תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף גנני משולב בצמחיה.
- 9.7 שביל להולכי רגל: שטח מרוצף אפשר בשילוב עם גיזון, המיועד להולכי רגל בלבד.
- 9.8 חנייה: החנייה תהייה בתחום המגרת, בהתאם לתקן חנייה ארצי.
10. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
10.1 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
11. הנחיות כלליות לתשתית:
11.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים המדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
11.2 יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
12. הפקעה לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור - יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו על שם הרשות המקומית, עפ"י חוק התכנון והבנייה 1965 סעיף 188 א', ב'.
13. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

14. שלבי ביצוע:
תאריך משוער להתחלת ביצוע - ינואר 1996.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

מחוז הדרום

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	
שמעוניים	
התכנית נדונה בישיבה	
מס' 518	תאריך 13 2 94
והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית	
לאשר את התכנית	
מהנדס / קצב הועדה	

המחוקק

מחוקק

המתכנן

נמית שלמה - ארדין

רחוב מניע חרוב 42

באר שבע פיקוד 8110