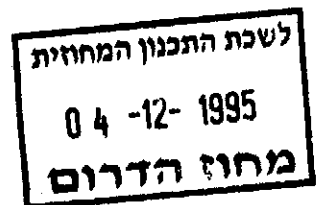


הסדר משרד



1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 9/234/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/234/03/7

מושב שיבולים

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. 9/234/03/7	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 23/10/95	לאשר את התכנית.
סגן לראש	ראש הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9/234/03/7	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4365	
מיום 28.12.95	

מאי 1994
אוקטובר 1994
נובמבר 1994
פברואר 1995

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב שיבולים

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

שיבולים 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 וחמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות
לספק שרותים לכל המשפחות , ע"י תוספת של מבני צבור באזור המרכז, בהתאם
להתפתחותו של היישוב.

2. המקום:

מחוז	2.1	:	הדרום
נפה	2.2	:	באר-שבע
מועצה	2.3	:	מ.א. עזתה
המקום	2.4	:	מושב שיבולים
גוש	2.5	:	100280 חלקה 1
שטח התכנית	2.6	:	כ - 102 דונם
בעל הקרקע	2.7	:	מינהל מקרקעי ישראל
היוזם	2.8	:	שיבולים, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ.
המתכנן	2.9	:	אדריכל שלמה עמית

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

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 9/234/03/7.
שינוי לתכנית מפורטת 2/234/03/7.

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקרי"מ 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 מס' 328/02/7 ותכנית 2/234/03/7 נשארות בתוקף, מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תנאים להוצאת היתרי 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 לביו"ב, שתכלול חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

שם התכנית: תכנית מפורטת
מס' 9/234/03/7

9. תכליות ושימושים:

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 התשנ"ב 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 העקרי.
- ב. סככת חנייה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
- ג. מבנה עזר - המבנה יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי 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 קוי תשתית צבוריים: לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת באם יידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.

9.2 שטח משולב לבנייני 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 בינוי 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 מס' 111-114, 120 תהיה זכות מעבר לרכב בשטח צבורי פתוח באותו קטע המחבר את הדרך עם המגרש.

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' 117, 116 שאין להם חזית צמודה לדרך, והוא יחולק ויירשם לטובתם.

התקציבית לטובת המגורים
שטח פתוח

קו"א בנין			מס'	מס'	תכנית	הזכיון בניה מורכבים			מיקום	שטח	מגרש	אזור	
אחורי	צדדי	קדמי	קומות מורכב	יחיד במגרש	מורכב %	סדרה %	למסחר שרת %	למסחר עקיפות %		מגרש מוניציפלי מ"ר	מס'		
4	3	(3)	2	1	35%	47%	(2) 12%	(1) 35%	מעל הזרקת מתחת לזרקת מעל	500	160-101	מגורים א'	
כמסומן בתשרים			2		40%	33%	3%	30%	הזרקת מתחת לזרקת מעל		902 , 901	מסחר	אזור משולב לכניו עבור ומסחר
						12%	2%	10%	הזרקת מתחת לזרקת				

שטח בנייה המותר במגרש למטרה עקרונית הוא 180 מ"ר. (1)

(2) שטח בנייה היותר במגרש למסרת שרות הוא עד 80 מ"ר תעל או מתחת ללוקדע.

קזו בנן קדמיון לפי תשריט: (3)

במדרשים פותחים והיו שני קווי בנין צדדים. מורשים מס' 137, 138, 158, 124, 121, 105, 110.

במכשירים אחרות כל קווי הבנוי - 4.0 מ' : מדרגים מס' 112, 113, 114, 117, 118, 120.

זכויות ומגבלות בנייה - מצב קיים עפ"י תכנית 328/02/7

לפי סעיף ד 2.

אזור בנוי כפרי - מושב: הוראות אלו יחולו במושבים: בית הגדי, גבעולים, זמרת, זרועה, יושיביה, כפר מימון, מלילות, שיבולים, שובה, שוקדה, שתרת, תקומה.

באזור הצבוע בצבע תותר חקמת בניני מגורים, בניני עזר, בניני משק, בניני תעסוקה ומלאכות ביתיות, בניני צבור ומוסדות, בניני שרותים. פיתוח שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים, שטחי ספורט ופנאי, בניני ספורט דרכים, חנייה, מתקני תשתית וכן כל שימוש אחר הדרוש לקיומו ותפעולו של המושב. כפי שיאושר בתכנית מפורטת.

זכויות ומגבלות בנייה - מצב קיים עפ"י תכנית 2/234/03/7

לגבי שטח לבניני צבור, שטח למוסדות חינוך, שטח לבניני משק צבוריים.

קוי בנין:	בחזית	כמסומן בתשריט
	צדדי	4.0 מ'
	אחורי	4.0 מ'

מספר קומות: 2

אחוזי בנייה: 30% בקומה אחת
40% בשתי קומות

ש. מ. ע. נ. י. ה.

9.5 דרכים:

9.51 דרך משולבת (רחוב הולנדי), דרך בה מותרת תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף גנני משולב בצמחיה.

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 יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשיעור רצונה של הרשות המוסמכת.

11.2 יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונם, בתאום עם הרשות המוסמכת.

12. חנייה

החנייה תהייה בתחום המגרשים בהתאם לחקנות "מקומות חנייה התשמ"ג 1983".

13. 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'.

14. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

15. שליבי ביצוע:

תאריך משוער להתחלת ביצוע - ינואר 1996.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
שם "שמונים"
התכנית נדונה בישיבה
מס' 519 תאריך 19.5.94
והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מנכ"ס / יו"ר הועדה

בעל הקרקע

ש"ב לים

מושב מנחם של הפועל הפדרטי
להתחברות שהופיה בע"מ

גפית שלמה - אדריכל

רחוב מנחם 42
באר-שבע מיקוד 8450