

ס' 4223

משרד הפנים
מחוז הדרום
15-01-1996
ג ת ק ג ל

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 2/142/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 142/03/7

לשכת התכנון המחוזית
15-01-1996
מחוז הדרום

מושב תלמי בילו

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 9/42/96
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/1/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יעוץ המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9/42/96
פורסמה בילקוט הניסונים מס. 438
מיום 15/2/96

דצמבר 1995

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב תלמי בילו

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

תלמי בילו הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ. א. מרחבים. במושב ישנן כ - 70 חלקות חקלאיות ועוד מספר משפחות של בעלי מקצוע. מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של כ - 70 יחידות קהילתיות בשטח של כ - 0.6 דונם כ"א, וזאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים לא מנוצלים של בעלי מקצוע, של שטחים עודפים במרכז, ושל שטחים חקלאיים לא מנוצלים.

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. מרחבים
2.4	המקום	:	מושב תלמי בילו
2.5	גוש	:	חלק מ - 100351
2.6	שטח התכנית	:	כ - 215 דונם
2.7	בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
2.8	היוזם	:	תלמי בילו, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ. (טלפון מזכיר 07-943583).
2.9	המתכנן	:	אדריכל שלמה עמית מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 טל-פקס 416733 07-413073.

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/142/03/7.
שינוי לתכנית מפורטת 142/03/7

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט בקרימ, 1:2500, 1:20,000, 1:100,000, 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 142/03/7, 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 לביוז, שתכלול חיבור הבתים למערכת הביוז המרכזית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה
ש. ע. ע. ע.

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 העקרי.
- 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, ביוב, חשמל, תקשורת באם יידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.
- 9.15 החנייה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן חנייה ארצי.

9.2 שטח משולב לבניני צבור ומסחר:

9.2

מיועד למבני חינוך, דת, תרבות וספורט. וכן למבני מסחר כגון צרכניה ושרותים אחרים. אין חובה לחלוקה מוגדרת לכל מבנה, בשל האופי המיוחד של היישוב. היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.3 שטח צבורי פתוח:

9.3

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).

9.4 שביל להולכי רגל:

9.4

שטח מרוצף אפשר בשיתוף עם גיבון, מיועד להולכי רגל בלבד.

משרד התכנון והבנייה
ש.מ.י.ב.

טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע - מושב תלמי בילי

	קו בנין	מס' קומות מורכב	מס' זי"ד במגרש	תכנית	זכויות בנייה לכל הקומות			מיקום	שטח מגרש מיונימלי מ"ר	מגרש מס'	חיועוד	
					מורכבית %	סר"כ %	למסרת שרות %					למסרת עקריות %
אזורי	צדדי											
	קדמי (3)											
4	3	2	1	35%	47%	12%	35%	—	מעל תקרקע	500	270-201 (70)	מגורים א'
כנסות כמש"מ	2			40%	33%	3%	30%	מעל תקרקע	600	502,501		בניין עבור
								מתחת לתקרקע				
					12%	2%	10%	מעל תקרקע				
								מתחת לתקרקע				
												אזור משולב לבניין עבור ומסחר

הערות:

- (1) שטח בנייה חמותר למגרש במגרש עקרתית הוא 180 מ"ר.
- (2) שטח בנייה חמותר למגרש במגרש שרות הוא עד 60 מ"ר מעל או מודחת לתקרקע.
- (3) קו בנין קדמיים לפי תשרים:
 - במגרשים פונתיים יהיו שני קו בנין קדמיים ושני קו בנין צדדיים. מגרשים מס' 204, 217, 228, 232, 236, 240.
 - במגרשים אחרים כל קו הבנין - 4.0 מ'. מגרשים מס' 212, 213, 231.



טבלת זכויות ומגבלות ברייה - מאג קריים עפ"י תכנית מס' 142/03/7

תזית מיינסליית של המורש מ	מיינסליית האחור- ריים	גודל בצד- ליים	מחצית כפי שפטון בתמליים	גובה מקסימלי לנגידן קומות	שטח מקסימלי לנגידה במורש ממ"ר	שטח מיינסלי של המגורל ממ"ר	מספר המג- רשיים	מגורש מס.	שם האזור
'30 מ	'8 מ	'55 מ	שפטון בתמליים	2 1	א. לנגידן מגוריים 150. ב. לנגידה ע"ה פרט לנגידה 25 - מס	3000	104	1-104	תקלאי (תלקות מקלאיות)
"	"	"	"	"	"	1500	33	105-137 (דיוט)	מסקי א' צד (צ'עלי נגידים צגוריים ונ')
"	"	"	"	"	"				מגוריים פתוחים צגוריים

לפי אשור הורעה המקומית ובהסכמת הורעה
המחוזית

משרד המגורים והתעסוקה
מדינת ישראל

10. **איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:**
- א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|----------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 100-161 ק"ו | 20 מטרים |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ' 2.2 מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם בנין 0.00), והרשות לטפל בכ"ל בכל עת לפי הצורך.

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 בנייה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

12. **חנייה:**
- החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי.

13. **הפקעות לצרכי צבור:**
- השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב'.

שירות המקומית לתכנון ולבנייה

ש.מ.ע.י.מ.

- 14. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- 15. שלביו ביצוע: תאריך משוער להתחלת ביצוע - ינואר 1996.

בעל הקרקע

[Signature]
 עוקבי משה
 מנהל המח

היזם

תלמי-בילן
 משרד עובדים להחייבות
 הקלטה שיתופית בע"מ
 טל. 941074 052

המתכנן

שסית שלמה - אורינו
 42 סניף חודב
 צהרישבע שיסוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שמעונים"
 התכנית נדונה בישיבה
 מס' 521 תאריך 28.2.94
 והחלט להמליץ כפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית
 מהנדס / יו"ר הועדה