



מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 4/115/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 115/03/7 , 2/115/03/7

מושב נבטים

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס. 4/מס/2/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/9/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
ח"ר הועדה המחוזית

ספטמבר 1996

הודעה על אישור תכנית מס. 4/מס/2/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4451
מיום 24/9/96

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעוני"
מושב נבטים

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

נבטים הוא מושב עובדים הנמצא כ - 5 ק"מ מזרחית לבאר-שבע בתחום מ.א. בני שמעון.

במושב ישנן כ - 120 חלקות חקלאיות ועוד מספר משפחות של בעלי מקצוע . מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של כ - 120 יחידות קהילתיות בשטח של כ - 0.6 דונם כ"א, זאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים לא מנוצלים של בעלי מקצוע, ושל שטחים לא מעובדים באזור הצפוני של המושב. השטח המוצע לתכנון מיועד כולו למגרשים למגורים, למעט מספר מגרשים לשטחים פתוחים ולבניני צבור.

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:

מחוז	2.1	:	הדרום
נפה	2.2	:	באר-שבע
מועצה	2.3	:	מ.א. בני שמעון
המקום	2.4	:	מושב נבטים
גוש	2.5	:	100060
שטח התכנית	2.6	:	כ - 130 דונם
בעל הקרקע	2.7	:	מינהל מקרקעי ישראל
היוזם	2.8	:	נבטים, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ.
			א.ד. הנגב - סלפון מזכירות (277277)
המתכנן	2.9	:	אדריכל שלמה עמית
			מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
			סל' - פקס 416733 07-413073

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/115/03/7.
שינוי לתכניות מפורטות 115/03/7, 2/115/03/7 מושב נבטים.

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 תכניות מפורטות 115/03/7, 2/115/03/7 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 היתרי בנייה לשכונת מגורים חדשה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישון על ידי מציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח 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/ממד, קומת עמודים, סככה לרכב, מבנה עזר, מרתף.
- א. מקלט או ממד עפ"י דרישות ואישור הגיא, 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 אזור מגורים ב' (מגרש מס' 210 א'):

אזור זה מיועד לבניית בתי מגורים ומבני עזר. על כל מגרש תותר בניית בית מגורים אחד עד גובה 8.5 מ' מפני הקרקע, וכן תותר בניית מבנה עזר שישמש מחסן לצרכי בית ומוסך לחניית 2 כלי רכב.

9.3 אזור מגורים ומשקי עזר (מגרש מס' 123 א')

אזור זה מיועד לבניית בתי מגורים ומבני עזר. על כל מגרש תותר בניית 2 בתי מגורים, מבנה עזר שישמש מחסן לצרכי בית ומוסך לחניית 2 כלי רכב.

9.4 שטח לביוגי צבור:

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.

9.5 שטח צבורי פתוח:

תותר הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הפרט, גנים ושטחי נוי לנופש, שטחים למערכות תשתית, לניקוז, שבילים, מקלטים צבוריים לפי הנחיות הגיא (לשימושים דו תכליתיים). בתוך ש.צ.פ. תותר גישה לרכב אל מגרש 393, ולמגרשים 415 - 420.

9.6 שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לרכב:

מיועד לגינון, ניקוז, מערכות תשתית. שטח פרטי פתוח בתכנית זו משמש בעקר כגישה למגרשי מגורים מס' 396, 397, 400, 401, 404, 405, 408, 409, 412, 413, שאין להם חזית צמודה לדרך, והוא יחולק ויירשם לטובתם.

טבלת זכויות בנייה - מאצ מואע - מושב גבסיים

מחזור	מס' מורש	שטח מורש מינימלי מ"ר	מיקום	זכויות בנייה לכל הקטגוריות			תכנית	מס' יחיד במורש	מס' קומות מירבי	קווי בנין		
				למטרות עקרוניות %	למטרות שרות %	סדר'כ %				קדמי	אדרי	אחורי
מגורים א'	420-301	600	מעל התקדע	(1) 35%	(2) 12%	47%	35%	1	2	(3)	3	4
	120) מורשים)		מתחת לקדע	—								
מגורים ב'	210 א'	2000	מעל התקדע	17.5%	3.5%	21%				(3)		
			מתחת לקדע	—			15%	1	2		3	3
מגורים ומשקלי ער	123 א'	1500	מעל התקדע	25%	5%	30%	25%	2	2	(3)	4	4
			מתחת לקדע	—								
בנין צבור	901	1200	מעל התקדע	40%	5%	45%	40%		2			
			מתחת לקדע	—								

הערות:

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

(2) שטח בנייה המותר במורש למטרת שרות הוא עד 50 מ"ר מעל או מתחת לקדע.

(3) קווי בנין קדמיים לפי תשרים:

* במורשים פונדתיים והיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים. מורשים מס' 301, 308, 324, 325, 341, 342, 356, 357, 371, 415,

* במורשים אחוריים כל קווי הבנין - 4.0 מ'; מורשים מס' 396, 397, 400, 401, 404, 405, 408, 409, 412, 413, 416.

זכויות בנייה מצב קיים , עפ"י תכנית 115/03/7

אשר מפורט ב:

מסמך בתשריט בצבע תכלול , אזור זה מיועד לבניית בתו ממורים. על כל מגרש תותר בניית בית ממורים אחד עד גובה שתי קומות , 8.5 מ' מפני הקרקע ובשטח של 200 מ"ר קומה אחת, 350 מ"ר בשתי קומות.
יתר על כן תותר בניית מבנה עזר שישמש מחסן לצרכי בית ומוסך לחניית 2 כלי רכב. קווי בנין קדמיים כמסומן בתשריט צדדי ואחורי 3.0 מ' לפחות.

זכויות בנייה מצב קיים , עפ"י תכנית 2/115/03/7

1	2	3	4	5	6
מס' אזור סימון במשריטה	תכלית האזור	שמושים שטח בגינה	קווי בנין ג-מ'		
1 מגורים כחום 1.1 מגורים + 2.1 מבנה עזר					
2 2.1 עבוד חקלאי 1.1 עבוד חקלאי 2.2 מבנה עזר					
3 3.1 חום מוחם 3.2 חום כרה					
4 4.1 עבודי 4.2 עבודי					
5 5.1 חום אדום 5.2 חום אדום					
6 6.1 חום אדום 6.2 חום אדום					
7 7.1 חום אדום 7.2 חום אדום					
8 8.1 חום אדום 8.2 חום אדום					
9 9.1 חום אדום 9.2 חום אדום					
10 10.1 חום אדום 10.2 חום אדום					
11 11.1 חום אדום 11.2 חום אדום					
12 12.1 חום אדום 12.2 חום אדום					
13 13.1 חום אדום 13.2 חום אדום					
14 14.1 חום אדום 14.2 חום אדום					
15 15.1 חום אדום 15.2 חום אדום					
16 16.1 חום אדום 16.2 חום אדום					
17 17.1 חום אדום 17.2 חום אדום					
18 18.1 חום אדום 18.2 חום אדום					
19 19.1 חום אדום 19.2 חום אדום					
20 20.1 חום אדום 20.2 חום אדום					
21 21.1 חום אדום 21.2 חום אדום					
22 22.1 חום אדום 22.2 חום אדום					
23 23.1 חום אדום 23.2 חום אדום					
24 24.1 חום אדום 24.2 חום אדום					
25 25.1 חום אדום 25.2 חום אדום					
26 26.1 חום אדום 26.2 חום אדום					
27 27.1 חום אדום 27.2 חום אדום					
28 28.1 חום אדום 28.2 חום אדום					
29 29.1 חום אדום 29.2 חום אדום					
30 30.1 חום אדום 30.2 חום אדום					
31 31.1 חום אדום 31.2 חום אדום					
32 32.1 חום אדום 32.2 חום אדום					
33 33.1 חום אדום 33.2 חום אדום					
34 34.1 חום אדום 34.2 חום אדום					
35 35.1 חום אדום 35.2 חום אדום					
36 36.1 חום אדום 36.2 חום אדום					
37 37.1 חום אדום 37.2 חום אדום					
38 38.1 חום אדום 38.2 חום אדום					
39 39.1 חום אדום 39.2 חום אדום					
40 40.1 חום אדום 40.2 חום אדום					
41 41.1 חום אדום 41.2 חום אדום					
42 42.1 חום אדום 42.2 חום אדום					
43 43.1 חום אדום 43.2 חום אדום					
44 44.1 חום אדום 44.2 חום אדום					
45 45.1 חום אדום 45.2 חום אדום					
46 46.1 חום אדום 46.2 חום אדום					
47 47.1 חום אדום 47.2 חום אדום					
48 48.1 חום אדום 48.2 חום אדום					
49 49.1 חום אדום 49.2 חום אדום					
50 50.1 חום אדום 50.2 חום אדום					
51 51.1 חום אדום 51.2 חום אדום					
52 52.1 חום אדום 52.2 חום אדום					
53 53.1 חום אדום 53.2 חום אדום					
54 54.1 חום אדום 54.2 חום אדום					
55 55.1 חום אדום 55.2 חום אדום					
56 56.1 חום אדום 56.2 חום אדום					
57 57.1 חום אדום 57.2 חום אדום					
58 58.1 חום אדום 58.2 חום אדום					
59 59.1 חום אדום 59.2 חום אדום					
60 60.1 חום אדום 60.2 חום אדום					
61 61.1 חום אדום 61.2 חום אדום					
62 62.1 חום אדום 62.2 חום אדום					
63 63.1 חום אדום 63.2 חום אדום					
64 64.1 חום אדום 64.2 חום אדום					
65 65.1 חום אדום 65.2 חום אדום					
66 66.1 חום אדום 66.2 חום אדום					
67 67.1 חום אדום 67.2 חום אדום					
68 68.1 חום אדום 68.2 חום אדום					
69 69.1 חום אדום 69.2 חום אדום					
70 70.1 חום אדום 70.2 חום אדום					
71 71.1 חום אדום 71.2 חום אדום					
72 72.1 חום אדום 72.2 חום אדום					
73 73.1 חום אדום 73.2 חום אדום					
74 74.1 חום אדום 74.2 חום אדום					
75 75.1 חום אדום 75.2 חום אדום					
76 76.1 חום אדום 76.2 חום אדום					
77 77.1 חום אדום 77.2 חום אדום					
78 78.1 חום אדום 78.2 חום אדום					
79 79.1 חום אדום 79.2 חום אדום					
80 80.1 חום אדום 80.2 חום אדום					
81 81.1 חום אדום 81.2 חום אדום					
82 82.1 חום אדום 82.2 חום אדום					
83 83.1 חום אדום 83.2 חום אדום					
84 84.1 חום אדום 84.2 חום אדום					
85 85.1 חום אדום 85.2 חום אדום					
86 86.1 חום אדום 86.2 חום אדום					
87 87.1 חום אדום 87.2 חום אדום					
88 88.1 חום אדום 88.2 חום אדום					
89 89.1 חום אדום 89.2 חום אדום					
90 90.1 חום אדום 90.2 חום אדום					
91 91.1 חום אדום 91.2 חום אדום					
92 92.1 חום אדום 92.2 חום אדום					
93 93.1 חום אדום 93.2 חום אדום					
94 94.1 חום אדום 94.2 חום אדום					
95 95.1 חום אדום 95.2 חום אדום					
96 96.1 חום אדום 96.2 חום אדום					
97 97.1 חום אדום 97.2 חום אדום					
98 98.1 חום אדום 98.2 חום אדום					
99 99.1 חום אדום 99.2 חום אדום					
100 100.1 חום אדום 100.2 חום אדום					

10. חנייה:
החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם לתקנות "מקומות חנייה התשמ"ג 1983"
11. 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.
12. הנחיות כלליות לתשתית:
12.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, 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.
12.2 יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
13. הפקעה לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב'.
14. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
15. שלבי ביצוע:
תאריך משוער להתחלת ביצוע - ינואר 1996.

בעל הקרקע

היום

המתכנן

נבטים
מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית ב"ס
[חתימה]

עמית שלמה - אדריכל
רחוב סנצל מורב 42
באר-שבע פיקוד 1450