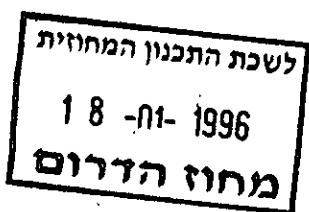


ט 235



מחוז הדרכים
מרחוב תכנון מקומי – שימושיים

תוכנית מפורטת מס' 7/121/03/7
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 121/03/7

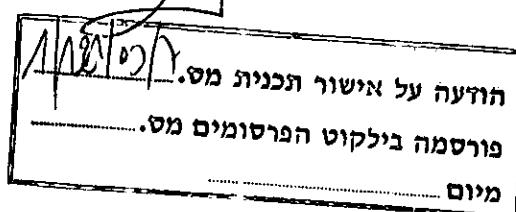
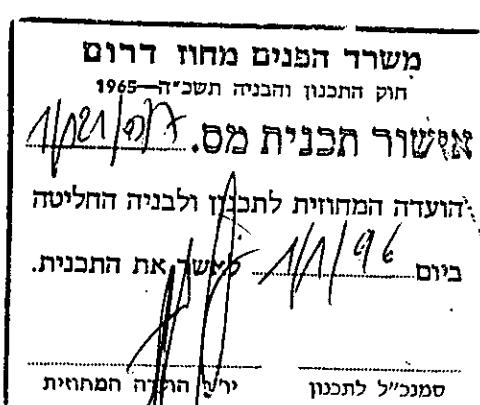
מושב פטיש



מקום:	באר-שבע
מועצת אזורית:	מרכז מושב פטיש
גוש:	מרחבים
שטח התוכנית:	100283 (בהסדר)
מס' יחידות-דירות:	300.0 דונם
בעל הקרקע:	107 יחידות-דירות
יוזם התוכנית:	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן:	משרד הבינוי והשיכון, מנהל לבניה כפרית
	אדריכל חיים פלמן

באר-שבע – נובמבר 1993

עדכון – יוני 1994



**מחוז הדרומ
מרחוב תכנון מקומי – שימושיים**

תוכנית מס' 7/121/03
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7/121/03
מושב פטיש

מבוא לעקרונות תכנון

התוכנית משנה תוכנית מאושרת קיימת בחלוקת חדשה למגרשי מגורים של בעלי מקצוע, מגרשים חדשים באיזור מרכז המושב, ויצירת אזור ספורט ומסחר. עם זאת נוצרים 106 מגרשי מגורים חדשים, אשר מאפשרים את הרחבת המושב לפי מוגדרו הקיים.

התוכנית בגבולותיה נותנת תמונה יותר מפורטת ומדויקת של המצב הנוכחי בשטח

בק.מ 1:10000 .. לועמת התוכניות המאושרות.
אגד'ם 107-138 האגודה מקיימת תכנית מתוכננת, כי גלאות נסועות נמצאות "חכפי" ומי "חקלאי", אף התקנון הוגן וכברם גלוי, כי נישאך גאנטיך פאנטיך גאנטיך, נילטראז.

אדריכל חיים פלמן

באר-שבע, יולי 1994

.1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 7/103/121, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7/03/121, מושב פטיש – להלן: התוכנית.

- .2. **משמעותי התוכנית:**
- 2.1 התוכנית: כוללת 4 דפי הוראות לתוכנית (להלן: הוראות לתוכנית).
- 2.2 תאריך: בק.מ. 1:1000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

.3. **יחס לתוכניות אחרות:** תוכנית זו מהוות שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7/03/121. במקרה של סתירה, הוראות תוכנית זו קובעות. תוכנית זו מבטלת תוכנית מפורטת מס' 7/03/121.

.4. **מטרת התוכנית:** יצירת מסגרת תוכנית להקמת שכונות מגורים, על-ידי שינויים בייעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.

.5. **תכליות ושימושים:**

5.1 **איזור מגורים א':**

5.1.1 באיזור זה תותר הקמת יחידות-דירות צמודות לקרקע, יחידת-דירת אחת על מגרש, בקומת אחת או שתיים – קוולג'. שטח המגרש המינימלי ליחידת-דירת אחת יהיה 490 מ"ר.

5.1.2 אחוז בניה מаксימלי בשתי קומות – 40%, בקומת אחת – 30%.

5.1.3 קווי בנין: קדמי – לפי התאריך; צדי – 3.0 מ', אחורי – 5.0 מ'.

5.1.4 במגרשים פניטיים יהיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדים.

5.1.5 כל השטחים נכללים באחוזי הבניה (מבנה-עזר, מחסנים, קומות עמודים, חדרי ביטחון (מקלט) עד 10 מ"ר וחניה מקורה, ייחשבו באחוזי בניה כשטחי שירות).

5.1.6 גובה הבניין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ-7.0 מ', עם גג משופע לא יותר מ-8.5 מ' מגובה אבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

5.2 **שטח לבנייני ציבור:**

5.2.1 ישמש להקמת מבנים למטרת חינוך, דת, תרבות, אחסנה ובני משק – בגודל עד 400 מ"ר, פרט לעולמות מופעים בשטח של כ-1,000 מ"ר, לפי תוכנית ביוני אשר תאשר על-ידי הוועדה המקומית.

5.2.2 מספר קומות: קומה אחת או שתיים.

5.2.3 המרווה המינימלי בין המבנים יהיה 6.0 מ'.

העודה המקומית
לבנייה ולגינה
"ש מעונן"

- 5.3 שטח ספורט:**
יוקמו מבנים למטרת ספורט ונופש, עד 1,000 מ"ר, בקומה אחת או שתים. המרוחקים בין המבנים יהיו עד 6.0 מ'.
- 5.4 איזור מסחרי:** ישמש לחנות כל-בו או מכלות בקומה אחת או שתים. חניה, פריקה וטעינה יהיו לצד הקדמי של הדרך הקיימת.
- 5.5 שטח ציבורי פטוח:** מיועד להקמת מגרשי משחקים וני, שבילים, ניקוז, ומכלטים דר-תכלתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א).
- 5.6 חניה:** בתוך המגרש, לפי תקן מקומות חניה ארצני.

6. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

מספר יחס למגרש	קו בניין				גובה מסוימ'	קומה ב' מ'	אחוז בנייה מעלה קרקע					גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי	ס"ה"כ			ס"ה"כ	קרקע	בסיסי	שירותי	שטח	שימוש עיקרי	
1	5.0	3.0	לפי תשريع	8.5	2	45	30	5	40	492		מגורים	
--	5.0	5.0	לפי תשريع	8.5	2	35	35	5	30	1,000		שטח לבניין ציבורי	
--	5.0	3.0	לפי תשريع	8.5	2	35	35	5	30	1,000		שטח ספורט	
--	5.0	3.0	לפי תשريع	8.5	2	35	35	5	30	1,200		איזור מסחרי	
לפי המפורט בסעיף 5.5													ש.צ.פ.

הערה: אין זכויות בנייה מתחת לקרקע.

הועדה המקומית
לכובן ולבנייה
“ש מעונגי ים”

7. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

7.1 לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים לא ניתן היתר בנייה, רק במקרים המפורטים מטה מקום אנכי משוכן אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבניין.

ברשת מתח נמוך – 2.0 מ'.

בקו מתח גובה 22 ק"ג – 5.0 מ'.

7.2 אין לבנות מבנים מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. הנחיות כלליות לתשתיות:

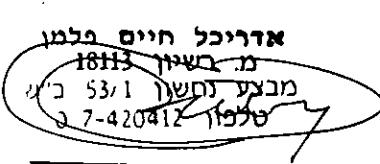
תקבענה הדריכים ויובלטו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשרות, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים – הכל לשבעות רצון הרשות המוסמכת.

9. שלבי ביצוע: התוכנית תבוצע בשלבים ותושלם תוך 10 שנים מיום אישורה.

10. חלוקה ורישום: יבוצעו בהתאם להערכות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.

11. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

12. היתריו בנייה: יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על-ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה, בהתאם לת.מ.א. 31, סעיף 15.4. התוכניותiscalולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.



משרד הבינוי והשיכון
סניף נסעה/עפולה אשקלון חרש
חץ מצהה פיזה רוח מושאים
ב-אזרען
המתכנן

בעל הקרקע

