

ה-8272

לשכת התכנון המחוזית
18-01-1996
מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תוכנית מפורטת מס' 2/121/03/7
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 121/03/7
מושב פטיש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
18-01-1996
ת ק ב ל

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

באר-שבע - נובמבר 1993

עדכון - יוני 1994

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4321/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1/1/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
ע"י הועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס. 4321/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4321
מיום 15/2/96

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי – שמעונים

תוכנית מס' 2/121/03/7
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 121/03/7
מושב פטיש

מבוא לעקרונות תכנון

התוכנית משנה תוכנית מאושרת קיימת בחלוקה חדשה למגרשי מגורים של בעלי מקצוע, מגרשים חדשים באיזור מרכז המושב, ויצירת אזורי ספורט ומסחר. עם זאת נוצרים 106 מגרשי מגורים חדשים, אשר מאפשרים את הרחבת המושב לפי 2 מגודלו הקיים.

התוכנית בגבולותיה נותנת תמונה יותר מפורטת ומדוייקת של המצב הקיים בשטח בק.מ.1:1000. לעומת התוכניות המאושרות.

מאג'יס 107-138 במצב בק"ק בתכנית המאושרת, היו בטעות מסומנים כיעד "חקלאי וחצי חקלאי", ואף מתקנון הירור ורשיוס השטח, כי היו מיועדים למאג'יס להעלה מקצוצ.

אדריכל חיים פלמן

באר-שבע, יולי 1994

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 2/121/103/7, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 121/03/7, מושב פטיש - להלן: התוכנית.
2. **מסמכי התוכנית:**
 - 2.1 התוכנית: כוללת 4 דפי הוראות לתוכנית (להלן: הוראות לתוכנית).
 - 2.2 תשריט: בק.מ. 1:1000, המהווה חלק בלתי-נפרד מהתוכנית.
3. **יחס לתוכניות אחרות:**

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 121/03/7 במקרה של סתירה, הוראות תוכנית זו קובעות. תוכנית זו מבטלת תוכנית מפורטת מס' 1/121/03/7.
4. **מטרת התוכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים, על-ידי שינויים בייעודי הקרקע וקביעת מגבלות בנייה.
5. **תכליות ושימושים:**
 - 5.1 **איזור מגורים א':**
 - 5.1.1 באיזור זה תותר הקמת יחידות-דיור צמודות קרקע, יחידת-דיור אחת על מגרש, בקו"ה אחת או שתיים - קוטג'.
 - 5.1.2 שטח המגרש המינימלי ליחידת-דיור אחת יהיה 490 מ"ר.
 - 5.1.3 אחוז בנייה מקסימלי בשתי קומות - 40%, בקומה אחת - 30%.
 - 5.1.4 קווי בניין: קדמי - לפי התשריט; צדדי - 3.0 מ'; אחורי - 5.0 מ'.
 - 5.1.5 במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בניין קדמיים ושני קווי בניין צדדיים.
 - 5.1.6 כל השטחים נכללים באחוזי הבנייה (מבני-עזר, מחסנים, קומות עמודים, חדרי ביטחון (מקלט) עד 10 מ"ר וחניה מקורה, ייחשבו באחוזי בנייה כשטחי שירות).
 - 5.1.7 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 ומבני משק - בגודל עד 400 מ"ר, פרט לעולמות מופעים בשטח של כ-1,000 מ"ר, לפי תוכנית בינוי אשר תאושר על-ידי הוועדה המקומית.
 - 5.2.2 מספר קומות: קומה אחת או שתיים.
 - 5.2.3 המרווח המינימלי בין המבנים יהיה 6.0 מ'.

הוועדה המקומית
לתכנון ולבניה
שם עדה

5.3 שטח ספורט:

יוקמו מבנים למטרת ספורט ונופש, עד 1,000 מ"ר, בקומה אחת או שתיים. המרווחים בין המבנים יהיו עד 6.0 מ'.

5.4 איזור מסחרי: ישמש לחנות כל-בו או מכולת בקומה אחת או שתיים. חניה, פריקה וטעינה יהיו בצד הקדמי של הדרך הקיימת.

5.5 שטח ציבורי פתוח: מיועד להקמת מגרשי משחקים ונוי, שבילים, ניקוז, ומקלטים דו-תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א).

5.6 חניה: בתוך המגרש, לפי תקן מקומות חניה ארצי.

6. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

שם האיזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בנייה מעל הקרקע				גובה מקסימ' קומות		קו בניין			מס' יח"ד למגרש
		שימוש עיקרי	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במ'	קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים	492	40	5	30	45	2	8.5	לפי תשריט	3.0	5.0	1
שטח לבנייני ציבור	1,000	30	5	35	35	2	8.5	לפי תשריט	5.0	5.0	--
שטח ספורט	1,000	30	5	35	35	2	8.5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	--
איזור מסחרי	1,200	30	5	35	35	2	8.5	לפי תשריט	3.0	5.0	--
ש.צ.ג.	לפי המפורט בסעיף 5.5										

הערה: אין זכויות בנייה מתחת לקרקע.

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
"ש.צ.ג."

7. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

7.1 לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בנייה, רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'.

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

8. הנחיות כלליות לת שתית:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

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 ויירשמו על-שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

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

אדריכל חיים פלמן

מ-דש"ח 18113

מבצע תכנון 5341 ב"י

טלפון 07-420412

המתכנן

משרד הבנוי והשיכון
סניף רביה-בית וישעיהו חדשים
חדר מצדה פתח חד/תעשיית
באר שבע
היוזם

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שמעונים"

התכנית נדונה בישיבה

מס' 518 תאריך 13.2.94

והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית

מחנרת / נציג הועדה