

הסגן משרד

לשכת התכנון המרחבית
17-10-1996
מרחב תכנון

1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 4/160/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/160/03/7

מושב מסלול

הוראות התכנית

יולי 1995

מס' ד הפנים מחוז דרום
נוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. אס/א/ת/ת

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17/12/96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 4/160/03/7

פורסמה ב... מס' מס. 447

מיום 17/12/96

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב מסלול

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

מסלולו הוא מושב עובדים הנמצא בגב המערבי בתחום מ.א. מרחבים. במושב ישנן כ - 90 חלקות חקלאיות ועוד מספר משפחות של בעלי מקצוע . מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של כ - 70 יחידות קהילתיות בשטח של כ - 0.8 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 והמסחר חקיימות 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 מסלול |
| 2.5 | גוש | : | 100252 |
| 2.6 | שטח התכנית | : | כ-130 דונם |
| 2.7 | היחם | : | מושב מסלול (סלפן מזכרות 925635, 923820) |
| 2.8 | המתכנן | : | אדריכל שלמה עמית |
| | | | מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 |
| | | | סל'-פקס 416733 413073-07. |
| 2.9 | בעל הקרקע | : | מינהל מקרקעי ישראל |
- 3. שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/160/03/7.
שינוי לתכנית מפורטת 3/160/03/7.
- 4. מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקרימ 1:2500, 1:100,000 המחווה 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 לתכנית אחרת:**
תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 3/160/03/7 בגולות הקו החול של תכנית זו.
- 7. ציננים בתשריט:**
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 8. תנאים להוצאת היתרי בנייה:**
- 8.1 היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו.
 - 8.2 היתרי בנייה לאזור המשלוב לבניני צבור ומסחר, יוצאו עפ"י תכנית בניו שתאושר ע"י הועדה המקומית.

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 שחת מקלט/ממ"ד, קומת עמודים, סככה לרכב, מחסן, מרתף.
- א. מקלט או ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור הר"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. סככת חנייה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגתשים פינתיים).
- ג. מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בין אפס. גובה נטו ממוצע - 2.50 מ'.
- 9.13 גובה הבין 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: לניקה, מים, ביוב, השמל, תקשורת באם יידש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.

9.2 שטח משולב לבניי 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 הישוב.

9.3 שטח צבורי פתוח:

תותר הקמת מתקני משחקים וספורט, גנים ושטחי נוי לנופש, מערכות תשתית, ניקה, שבילים ומקלטים צבוריים לפי הנחיות הר"א (לשימושים דו תכליתיים).

9.4 שטח פרטי פתוח:

מיועד לגינון, ניקוז, מערכות תשתית. שטח פרטי פתוח בתכנית זו משמש בעקר כגישה למגרשי מגורים מס' 145, 148, 149, 154, 156, 157, 161, 162, 165, 166, שאין להם חזית צמודה לדרך, והוא יחולק ויירשם לטובתם.

טבלת זכיות בנייה - מצב נמצע - נושע מסולל

אזור	צדדי	זכויות בנין		מס' קומות מירבית	מס' יחיד במגרש	תכנית מירבית	מס' כ"ר	זכויות בנייה		מיקום	שטח מגרש	מגרט מס' מס'	הישעך	
		קדמי	אחורי					למסחר שטח	לעיריית					
				1			280 כ"ר	280 כ"ר	80 כ"ר	180 כ"ר	מעל	לפי מכללה	101-167	מגורים א' 6
				2			280 כ"ר	329%	3%	30%	מעל			בנין ציבורי
							459%	329%	3%	30%	מעל	לפי מכללה	901-903	אזור משולב לבינוי ציבורי ומסחר
נכסות נחשרים														
								12%	2%	10%	מתחת			

הוא היימן
אלקט
סופר א' לבנין

- קוי בנין קדמיים לפי תשרים:
- במגרשים פונדתיים יחיו שני קוי בנין קדמיים ושני יו בנין צדדיים. מוגרשים מס' 101, 119, 132, 133, 144.
- במגרשים אחרים כל קוי הבנין - 4.0 מ', מוגרשים מס' 146, 148, 149, 154, 156, 157, 161, 162, 165, 166, 168.

תענית:

זכויות ומגבלות בנייה עפ"י תכנית 3/160/03/7 - מצב קיים

מסומן בתשריט בצבע צהוב. באזור זה תותר בנייה למגורים בלבד בשטח עד 220 מ"ר בתוספת מבנה עזר בגודל מקסימלי של 45 מ"ר. כולל סככה לרכב. מבנה עזר יכול להבנות כחלק של בית המגורים או בנפרד בחלק האחורי של המגרש במרווח צדדי ואחורי של 0.0 או 3.0 מ'.

**אזור מגורים
לבעלי מקצוע":**

מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום. בשטח זה תותר הקמת מבני צבור וכן מתקני ספורט וגינון. עבור שטח זה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי טרם מתן היתר לבנייה נוספת.

שטח לבניני צבור:
מסומן בצבע

מסומן בתשריט בצבע חום עם פסים אפורים אלכסוניים. בשטח זה תותר הקמת מבני משק המשמשים את האגודה השיתופית והחברים המאוגדים בה, וכן הקמת מבני מסחר צרכניה ושרותים אחרים לחברי הימושבי ודייריו. עבור שטח זה תוגש לוועדה המקומית תכנית בניו טרם מתן היתר לבנייה נוספת.

**שטח למבני משק
ומסחר משולב:**

מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה. שטח זה מיועד לנטיעות בלבד ולא תורשה בו כל בנייה פרט לבניית מקלטים צבוריים.

שטח פרטי פתוח:

- 9.5 דד משולבת: (רחוב חולנרז), דרך בה מותרת תנועה של כלי רכב וחולכי רגל, הדרך תרוצף בריצוף גנני משולב בצמחיה.
- 9.6 שביל להולכי רגל: שטח מרוצף אפשר בשילוב עם גיזון, המיועד להולכי רגל בלבד ומעבר תשתיות.
10. חנייה:
החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם לתקן חנייה ארצי.
11. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי השמל:
11.1 אין לבנות מבנים מעל לכבלי השמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל ובקרבת קווי השמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת התשמל.
12. הנחיות כלליות לתשתית:
12.1 תקבענה דרכים ויובסחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי השמל, סים, כיוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים תנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
12.2 יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל החיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
13. הפקעות לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים, בתכנית, לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"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 הקרקעהזיםהמתכנן

מס"ח שלמה - אדריכל
רחוב מנצח חורב 85
תל-אביב 61450