

ה'אתן נשקרי

לשכת התכנון המחוזית
24-12-1996
מחוז הדרום

1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 3/140/03/7

שינוי לתכניות מפורטות מס' 140/03/7 1/140/03/7 2/140/03/7

מושב זרועה

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך חבנית מס. 3/140/03/7

ביום 24/12/96

הודעה על אישור תכנית מס. 3/140/03/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4582

מיום 23/1/97

הוראות התכנית

12-12-1996

דצמבר 1996

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב זרועה

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

זרועה הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ.א. עזתה. במושב ישנן כ- 60 חלקות חקלאיות ועוד מספר משפחות של בעלי מקצוע. מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של כ- 60 יחידות קהילתיות בשטח של כ- 0.5 דונם כ"א, זאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים לא מנוצלים של בעלי מקצוע, ושל שטחים עודפים במרכז.

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות, ע"י תוספת של מבני ציבור באזור המרכז, בהתאם להתפתחותו של היישוב.

המקום:

הדרום	:	מחוז	2.1
באר-שבע	:	נפה	2.2
מ.א. עזתה, מושב זרועה	:	המקום	2.3
100245 בהסדר	:	גוש	2.4
כ - 148 דונם	:	שטח התכנית	2.5
זרועה, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ (סלפון מזכירות - 941047, בית 042139-07)	:	היזום	2.6
אדריכל שלמה עמית	:	המתכנן	2.7
מבצע חורב 42 באר-שבע 84460 סלפון 07-413073 פקס 07-416733	:	בעל הקרקע	2.8
מינהל מקרקעי ישראל	:		

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/140/03/7.
שינוי לתכניות מפורטות 140/03/7, 1/140/03/7, 2/140/03/7.

מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט בקרימ 1:2500 (להלן: התשריט). המסמכים הריל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר עזתה 328/02/7 ותכניות מפורטות 140/03/7, 1/140/03/7, 2/140/03/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

תנאים להוצאת היתרי בנייה:

- 8.1 היתרי בנייה, לאזור מגורים א', יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 8.2 היתרי בנייה לשטח לבניני צבור, לאזור מסחר ולשטח ספורט יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
י ש מ ע ו נ י מ

תכליות שימושים:

.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 התשנ"ב 1992.
- מותר להקים למטרות שרות מקלט/ממיד, קומת עמודים, חנייה מקורה לרכב, מחסן ומרתף למטרות איחסון.
- א. מקלט או ממיד עפ"י דרישות ואישור הגיא, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מתומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
- שטחה עד 30 מ"ר.
- ג. מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בנין אפס. גובה נטו - 2.20 מ' לגג שטוח, ובגג משופע, גובה פנימי ממוצע - 2.50 מ'. שטחו עד 10.0 מ"ר.
- 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, בתחום שבין גבול המגרש לקו הבנין, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.

9.2 שטח לבניני ציבור:

מיועד למבני חינוך, דת, תרבות.

9.3 אזור מסחרי:

מיועד למבני מסחר, כגון צרכניה ושרותים אחרים.

9.4 שטח צבורי פתוח:

תותר הקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי, שבילים, מערכות תשתית, ניקוז, בש.צ.פ. חל איסור על כל בנייה למעט מקלטים צבוריים לפי הנחיות הגיא.

עבור מגרשים אחוריים 223, 224 תהיה זכות מעבר לרכב בשטח צבורי פתוח באותו קטע המחבר את הדרך עם המגרשים.

קועדה המקומית

לתכנון ולבניה

"שמעונים"

טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע - זרועה

אזור	מגורים מס'	שטח מגורים דונם	מיקום	זכויות בנייה		מס' קרקע	מס' תכנית	מס' ותיך	מס' קומות	קווי בנין		אזור
				למסרות עקרויות	למסרות שטח					אדרי	אחר	
מגורים א'	201-280	לפי סכלה	מעל	180 מ"ר	80 מ"ר (1)	מרתח לקרקע	280 מ"ר	1	2	280 מ"ר	3	מגורים א'
			מרתח	--	--						4	
			מעל	50%	10%						כמסומן בתשרים	
בנייני צבוח	801 802	0.8 27.4	מרתח	--	10%	מרתח לקרקע	50%	2	2	50%	2	כמסומן בתשרים
			מעל	50%	10%							
			מרתח לקרקע	--	10%							
אזור מסחרי	701	4.8	מרתח	--	10%	מרתח לקרקע	50%	2	2	50%	2	כמסומן בתשרים
			מעל	50%	10%							
			מרתח לקרקע	--	10%							
ספורט (3)	801	19.9	מרתח	15%	5%	מרתח לקרקע	25%	2	2	20%	2	כמסומן בתשרים
			מעל	15%	5%							
			מרתח לקרקע	5%	5%							

הערות:

- (1) שטחים למסחת שרת כולים לחיזוק מעל לקרקע או מרתח לקרקע
- (2) קווי בנין קדומים לפני תשרים:
- * במגורים פונתיים יהיו שני קווי בנין קדומים ושני קווי בנין צדדיים. מגרשים מס' 236, 251, 232, 231, 228, 227, 224, 223, 220, 219, 218, 215
- * במגרשים אחרים כל קווי הבנין - 4.0 מ'. מגרשים מס' 215, 218, 219, 215, 218, 220, 223, 224, 227, 228, 231, 232.
- באזור ספורט יותר שימוש מסחרי עד 250 מ"ר מחם 200 מ"ר למסרות עקרויות ועוד 50 מ"ר למסרות שרת.

מנכ"ל המסות ח
איתנו ויבנה
שמעון רייך

זכויות ומגבלות בנייה - מצב קיים עפ"י תכנית 1/140/03/7

מתייחס לשטח לבניני צבור, שטח למוסדות משק צבוריים

מגבלות בנייה:	קוי בנין:	בחזית - צדדי - אחורי -	כמסומן בתשריט 4.0 מ' 4.0 מ'
	מס' קומות: 2		
	אחוזי בנייה:	30% בקומה אחת 40% בשתי קומות	

זכויות ומגבלות בנייה - מצב קיים עפ"י תכנית 2/140/03/7

מתייחס למקלט במגרש 112

אחוזי בנייה: עד 70% משטח המגרש

מרווחים צדדיים ואחוריים - 1.5 מ'.

יהודה עדה המקומית
לחכנון ולבניה
"שמעונים"

התקנת חוקי מידת לתכנון ולבנייה

"שמינונים"

התכנון והבנייה בישראל

8/5/94

519

מס

מס' התכנון והבנייה

מס' התכנון והבנייה

מס' התכנון והבנייה

9.5 שטח ספורט:

תותר הקמת מבנים כגון , אולם ספורט, ברכה מקורה , מלתחות , שרותים , מסעדה, מזנון ואחרים המשרתים את הספורט.

9.6 דרכים:

מיעד לרכב, להולכי רגל, ולקוי תשתית. חל איסור על כל בנייה בשטח המיועד לדרכים.

10. חנייה:

החנייה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי בהתאם לחוק התכנון והבנייה .

11. איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי השמל:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי השמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קוי השמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים , הנחת קוי השמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים, הכל לשיעור רצונה של הרשות המוסמכת.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו , בתאום עם הרשות המוסמכת.

13. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים 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' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

אין להגיש תוכנית לתכנון והבנייה בתנאי שוו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תימלאנה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ובחמש עמנו הסכם הרישום. גינון ואין תימלאנה זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח תכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי יזום ועפ"י כל דין.

יציגו חקר ספק מוערך בזה כי אם נעשה או ייעשה על יזום הסכם בנין השטח הכולל התכנית, אין בהתייחסותו אל התכנית הסכמת הכולל התכנית, אין בהתייחסותו יזום על זכותם לרישום המוערך ע"י מי שרכש יזום על פניו ובזכות כלשהו משימה ו/או על כל זכות זכות המוערכת לנו מכת הסכם מאת מי שרכש כל דין, וכן התייחסותו יתבטא אך ורק מנקודת ריבוי התכנית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

11.1.96

היוזם

זרועה

שמש שמינונים על חבל המיועד לתחטבות הקלאסת טכניקה

המתכנן

פניית שלמה - אודינר

רחוב סבצע הודב 21

באר-שבע מיקוד 450