

לשכת התכנון המחוזית
05-10-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - "שמעונים"

קבוץ מפלסים

תכנית מפורטת מס' 5/114/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/114/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/114/03/7

משרד הפנים מחוז דרום
ת.ד. 10000 תל אביב-יפו 1965

מס' תכנון: 5/114/03/7

תאריך: 9/1/97

סמנכ"ל לתכנון

הועדה המחוזית

21-09-1997

הודעה על אישור תכנית מס. 5/114/03/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4582

מיום 9/1/97

אדרי גדי רומס - א.ב. תכנון - שלוחת איבים
ד. נ. חוף אשקלון - 79100 טל' 07-891233 פקס' 07-891228

תאריך: מרץ 96

05-10-1997
מחוז הדרום

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - "שמעונים"

תכנית מפורטת לקבוץ מפלסים - מס' 5/114/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/114/03/7א

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/114/03/7

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לקבוץ מפלסים מס' 5/114/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/114/03/7א

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/114/03/7

2. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת 8 דפי הוראות לתכנית. (להלן "הוראות לתכנית").

ב. תשריט בקני"מ 2500 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט).

3. המקום

נפה : באר-שבע

מקום : קבוץ מפלסים

גושים : חלקי - 987, 988

חלקות: בגוש 987 חלקה - 2, בגוש 988 חלקה - 12

4. שטח התכנית : 281.70 דונם

5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה "שמעונים" וקבוץ מפלסים.

7. המתכנן : אדריכל גדי רומם, א.ב. תכנון

8. יחס לתכניות אחרות :
- התכנית משנה את הוראות התכנית המפורטת מס' 4/114/03/7 וכפופה להוראות תכנית המתאר 303/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
9. מטרת התכנית :
- יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונה בעלת אופי קהילתי, ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים, וקביעת הנחיות ומגבלות לבניה.
10. תנאים למתן היתרי בניה:
- 10.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית, לאחר אישור תכנית זו, ולאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישון ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 10.2 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, וחלוקה לשלבי ביצוע, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
11. חלוקה ורישום :
- חלוקת המגרשים ורישומם תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
12. הפקעות לצרכי ציבור:
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הו. המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 סעיף 188. א' ו-ב' ויהשמו על שם המועצה המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק זה.
13. ציונים בתשריט:
- לפי המסומן והמתואר במקרא התשריט.

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
"שמונים"

- 14.1 אזור מגורים:
- 14.1.1 אזור זה מחולק למגרשים על פי המסומן בתשריט, במספרים 1 עד 138. באזור זה תותר בניה למגורים, כולל חניות.
- 14.1.2 הבניה תהיה מרוכזת. יתוכננו 3 עד 5 חלופות של מבנים לבחירת המשתכנים.
- 14.1.3 מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה למגרש.
- 14.1.4 גובה מירבי - למבנים עם גגות שטוחים יהיה 7.50 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מירבי למבנים עם גגות משופעים יהיה 8.5 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- 14.1.5 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ-80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת. גגות - תותר בניית גגות משופעים ו/או משולבים.
- 14.1.6 גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון הכל בצבע אדום טרה-קוטה. ארגזי רוח יהיו על-פי פרטי גמר המופיעים בנספח פרטי עיצוב.
- 14.1.7 חניה - יש להקצות בתחום המגרש שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות.
- 14.1.8 מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכיו) הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית. גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.
- 14.1.9 משושות (אנטנות) - למערכות טלוויזיה, רדיו ומכשירים אחרים, תהיה תחנה מרכזית. תליית כביסה:
- 14.1.10 פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש. (אפשרי גם בחזית).
- מיכלי גז ודלק לצריכה ביתית:
- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.

- 14.1.11 חומרי גימור:
- א. קירות - טיח חלק ומגורד ב-3 גוונים קרובים ובהירים ובטון חזות. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן עד לגובה 1.20 מ'.
ב. קירות תומכים וגדרות - יהיו עשויים אבן אחידה בכל מבטן או שכונה.
ג. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו על-פי רצון הדייר.
ד. שילוט - שילוט שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על-פי מפרט שיוצא על-די החברה המפתחת את השטח ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 14.2 מתקן הנדסי:
- אזור זה מיועד להקמת תחנת שאיבה תת קרקעית לשפכים. המתקן מחוייב באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 14.3 חניות:
- החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות המסומנים ועל-פי תקן חניה ארצי. קרוי החנייות יהיה אחיד בכל מבטן על-פי נספח פרטי עיצוב ובאישור הועדה המקומית.
- 14.4 שפי"פ:
- בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
- א. גנים ציבוריים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים.
ב. מעברים להולכי רגל.
ג. מתקני משחקים.
ד. מעבר תשתיות.
ה. הקמת 2 מבני טרנספורמציה למערכת החשמל בני קומה-1, על-פי תכנית בינוי, ובאישור מהנדס הועדה המקומית, בגודל מירבי של 4.20 מ' X 9.20 מ'.
- 14.5 אזור חקלאי:
- אזור זה מיועד לגדולי שלחין, בעל, מטעים וכיוב'.

15 טבלת זכויות בניה

חטי קומות מירכבי	הערות	חבסית מירכבית	קווי בנין	שטח מכסימלי לבניה מ"ר	שטח מגרש	מס' מגרש	אזור
2	קו בנין צידי חיצוני במגרש פונתי יהיה 40 מ' כסוכות הן המקומית לאשר קו בנין צידי-0 בין שני המגרשים סמוכים ובהסכמת בעלי הווכות בקרקע כשני המגרשים במקרה כזה קו בנין צידי נגדי יהיה 5 מ'	175 מ"ר	3 4	40 20 60	רשימה מצורפת	1-138	אזור מגורים א' מעל לקרקע מתחת לקרקע 30"ה
1	במגרשים 139 ו-144 מותר לבנות מבנה טרנספורמציה למערכת החשמל כשטח של 31 מ"ר למבנה, ובמרחק של 5 מ' מקו בנין עפ"י תכנית כינוי ובאישור מהנדס העדה המקומית	200 מ"ר	5 5	200	מעברים להולכי רגל פיתוח שטח לגינון כולל קירות חומכים מתקני משתקים מעבר תשתיות	139-148	שטח פרטי פתוח
	תחנה שאיבה תח קרקעית לשפכים	200 מ"ר	5 5 5	200	0 625	139	מתקן הודסי

ה עדה המקומית
לתכנון ולבניה
"ש מעו נ ל ס"

רשימת מגרשים ושטחים

שטח-מ"ר	מס' מגרש	שטח-מ"ר	מס' מגרש	שטח-מ"ר	מס' מגרש
500	101	500	51	500	1
500	102	500	52	500	2
500	103	500	53	500	3
500	104	500	54	500	4
500	105	500	55	500	5
500	106	500	56	500	6
500	107	500	57	500	7
500	108	500	58	500	8
500	109	500	59	500	9
500	110	500	60	500	10
500	111	500	61	500	11
500	112	500	62	500	12
500	113	500	63	500	13
500	114	500	64	500	14
500	115	500	65	500	15
500	116	500	66	500	16
500	117	500	67	500	17
500	118	500	68	500	18
500	119	500	69	500	19
500	120	500	70	500	20
500	121	500	71	500	21
500	122	500	72	500	22
500	123	500	73	500	23
500	124	500	74	500	24
500	125	500	75	500	25
500	126	500	76	500	26
500	127	500	77	500	27
500	128	500	78	500	28
500	129	500	79	500	29
500	130	500	80	500	30
500	131	500	81	500	31
500	132	500	82	500	32
500	133	500	83	500	33
500	134	500	84	500	34
500	135	500	85	500	35
500	136	500	86	500	36
500	137	500	87	500	37
500	138	500	88	500	38
		500	89	500	39
		500	90	500	40
		500	91	500	41
		500	92	500	42
		500	93	500	43
		500	94	500	44
		500	95	500	45
		500	96	500	46
		500	97	500	47
		500	98	500	48
		500	99	500	49
		500	100	500	50

עדה המקומית
לתכנון ולבניה
"שמעונים"

16. הנחיות כלליות לתשתית:

- 16.1 **חשמל:**
מערכות מתח-גבוה ומתח-נמוך יהיו תת-קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולפרטים הממשלתיים שייקבעו באזור.
תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו לכך, במבנים לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.
התאורה בכל הכבישים, השבילים והשטחים הפתוחים, תהיה על עמודים ופנסים עם מתקן כבלי הזנה תת קרקעיים.
- 16.2 **תקשורת:**
מערכות טלפון, וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל "בזק" וזכ"י הטל"כ באזור.
- 16.3 **ניקוז:**
מערכת הניקוז בתחום הישוב תהיה עילית בתחום מגרשי המגורים, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושיטחי הציבור.
תכניות הניקוז, יותאמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית.
התכניות האמורות יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.
- 16.4 **ביוב:**
האתר יחובר למתקן הטיפול במי ביוב של הקבוץ. בעתיד עם גידול הישוב תיבחן אפשרות להקמת מתקן טיפול נוסף מדרום מערב לקבוץ.
התכניות מפורטות לפתרון הביוב יאושרו על ידי הועדה המקומית, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב ימוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 16.5 **מים:**
אספקת המים תהיה נפרדת מהקבוץ הקיים. תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות. תעשה התחברות מעגלית בין מערכת המים של הרחבת הישוב לבין המערכת הקיימת לצורך גיבוי.

16.6 אשפה:

האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מכל מגרש בנפרד, ממתקני אשפה כפי שיפורט בתכנית הבינוי. אשפה, עד לסילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים, אשר יבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים סבירים.

16.7 דרכים:

- 16.7.1 תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן וכמצויין בתשריט.
- 16.7.2 לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות שאינם מטופלים, לצורך סלילת דרכים.
- 16.7.3 המסעה תהיה עשויה אספלט. אבני המדרכה יהיו משתלבות, או מחומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומי. רחובות משולבים יבנו על-פי הכללים לרחובות משולבים.
- 16.7.4 שילוט הרחובות יהיה אחיד, לפי מפרט שיוגש על-ידי החברה המפתחת ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

17. שלבי ביצוע:

- 17.1 את התכנית ניתק יהיה לבצע בבת אחת או בשלבים.
- 17.2 קביעת השלבים תהיה בסמכות הקיבוץ ובשיתוף הועדה המקומית.
- 17.3 שלב א' יבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי של התכנית.
- 17.4 יוחל בביצוע שלב ב' רק לאחר שהסתיימה הקמת התשתיות של שלב א', והוחל בהקמת לפחות 80% מהמבנים הכלולים בשלב זה.
- 17.5 יוחל בביצוע שלב ג' רק לאחר שהסתיימה הקמת התשתיות של שלב ב' והוחל בהקמת לפחות 80% מהמבנים הכלולים בשלב זה.

18 חתימות:

משרד הבינוי והשיכון
סניף רבין כפרית ויישובים חרונים
חד מצדה פנת רח' הנושעים
ב א ר - ש ב ע

א.ב. א
שלוחת אישים
תכנון

המתכנן

קיבוץ מפלסים

היוזם

תאריך

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"שמעונים"

התכנית נדונה בישיבה

מס' 532 מתאריך 21/4/96

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית

מהנדס/ הועדה