

שכת התכנון המחוזית
16-08-1967
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 4/138/03/7

שינוי לתכניות מפורטות מס' 138/03/7 , 1/138/03/7 , 2/138/03/7

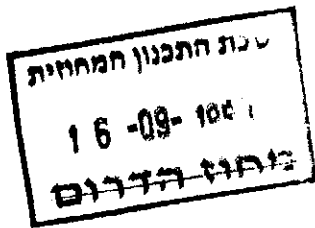
מושב פעמי תש"ז

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
תכנית מפורטת מס. 4/138/03/7
הודעה על אישור תוכנית מס. 4/138/03/7
תאריך: 31/8/98
לשכת המחוזית
מחוז הדרום

נובמבר 1995
אוקטובר 1996
אפריל 1998

הודעה על אישור תכנית מס. 4/138/03/7
פורטמה בילקוט והתחומים מס. 4/138/03/7
מיום 4/11/98



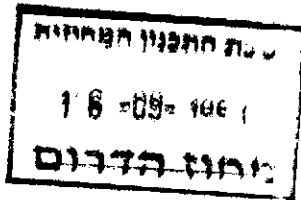
**מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומית "שמעונים"
מושב פעמי תש"ז**

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

פעמי תש"ז הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ.א. מרחבים. במושב ישנן כ- 65 חלקות חקלאיות ועוד מספר מגרשים של בעלי מקצוע. מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של כ- 65 יחידות קהילתיות בשטח של כ- 0.6 דונם כ"א. זאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים לא מנוצלים של בעלי מקצוע ושל שטחים עודפים במרכז. כמו כן מציעה התכנית העברת מרכז המזון הנמצא כיום בלב ליבו של המרכז, ואשר מחייב בניסת רכב שרות ומשאיות כבדות פנימה לתוך המושב, וכתוצאה מכך נגרמים מטרדים וסכנות לבטיחות התושבים והילדים. התכנית מציעה להעביר את מרכז המזון לשטח הקרוב ביותר לכניסה אל היישוב, ובכך להקטין את הסכנות בדרכים הפנימיות של היישוב. מערכות שרותי החינוך, התרבות והספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות ע"י תוספת של מבני צבור בתוך המרכז, בהתאם להתפתחותו של היישוב.

העתק משרדי

3



2. המקום:
- | | | | |
|-----|------------|---|---|
| 2.1 | מחוז | : | הדרום |
| 2.2 | נפה | : | באר-שבע |
| 2.3 | מקום | : | מושב פעמי תש"ז, מ.א. מרחבים |
| 2.4 | גוש | : | 100239 |
| 2.5 | שטח התכנית | : | כ - 105 דונם |
| 2.6 | היחום | : | פעמי תש"ז ד.ג. הונג 85345. מלפון 07-6842071 |
| 2.7 | המתכנן | : | אדריכל שלמה עמית
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
מלפון 07-6413073 פקס 07-6416733 |
| 2.8 | בעל הקרקע | : | מינהל מקרקעי ישראל |

3. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורמת מס' 4/138/03/7. שינוי לתכניות מפורמות מס' 138/03/7, 1/138/03/7, 2/138/03/7.

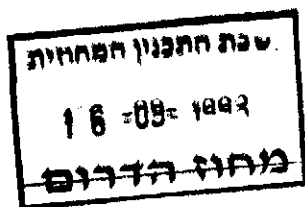
4. מסמכי התכנית:
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשרים בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשרים).

5. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים, וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

6. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מבטלת הוראות תכניות מס' 138/03/7, 1/138/03/7, 2/138/03/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

7. ציונים בתשרים:
כמסומן בתשרים ומחואר במקרא.

8. תנאים להוצאת היתרי בנייה:
- 8.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
 - 8.2 לאזור לבניני צבור תוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 - 8.3 יש להרוס את המבנים המיועדים להריסה.
 - 8.4 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית, לאחר השלמת תכניות מפורמות לביוז, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.



תכליות ושימושים:

9.

9.1 אזור מגורים א'

- 9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים 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/ממד, קומת עמודים, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.
- א. מקלט או ממד עפ"י דרישות ואישור הגיא, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
- ג. מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בנין אפס. גובה נטו 2.20 מ' לגג שטוח, ובגג משופע גובה נטו ממוצע - 2.50 מ'. שטחו עד 10 מ"ר.
- 9.13 גובה הבנין עם גג שטוח - 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 בתחום שבין גבול המגרש לקו הבנין: לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת באם ידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.

9.2 שטח לבניני צבור:

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.

9.3 אזור מסחר:

מיועד למבני מסחר, כגון צרכניה ושרותים אחרים.

9.4 שטח לבניני משק:

שטח זה מיועד להקמת מבנים למיון ואחסון כלים, חומרים ותוצרת חקלאית.

9.5 שטח ספורט:

תותר הקמת מבנים כגון: אולם ספורט, בריכה מקורה, שרותים, ואחרים המשרתים את הספורט.

9.6 שטח צבורי פתוח:

מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים ומקלטים צבוריים.

טבלת זכויות בנייה - מאב מוצע - פעמי תש"ז

חיועוד	מגרש מס'	שטח מגרש מ"ר	מיקום	זכויות בנייה למגרש		תכנית מורכבת	מס' יח' במגרש	מס' קומות מורכב	קדמי	קו בנין	אחורי
				למטרות עלקיות	למטרות שרות						
מגורים א'	265-201	לפי טבלת שטחים	מעל הזרזע מתחת לקרקע	180 מ"ר	(1)	260 מ"ר	1	+2 מרתף	(2)	3	4
				40%	10%	50%	260 מ"ר	260 מ"ר	40%	כמסומן בתשריט	
מסחרי	601	1,980	מעל הזרזע מתחת לקרקע	40%	10%	50%		2			
				40%	10%	50%	2	2	כמסומן בתשריט		
בניין משקי	701	2,600	מעל הזרזע מתחת לקרקע	50%	--	50%		2			
				50%	--	50%	2	2	כמסומן בתשריט		
ספורט	801	3,800	מעל הזרזע מתחת לקרקע	5%	5%	25%					
				5%	5%	20%			כמסומן בתשריט		

שכת התכנון המחוזית
16-09-1967
מחוז תל אביב

1. שטחים למטרות שרות וכולים לחיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
 2. קו בנין קדמיים לפי תשריט. במגרשים פונתיים: מס' 217, 221, 223, 253, 254, והיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין עדיים.

שכת התכנון המחוזית
16-09-1999
מחוז הדרום

טבלת זכויות בנייה - מצב קיים - לפי תכנית מס' 138/03/7

שם האזור	מגרש מס'	מס' המגרשים	שטח מינימלי של המגרש	שטח מקסימלי לבנייה במגרש ממ"ר	גובה מקסימלי לבנין מס' קומות	קני בנייה במטרים			חזית מינימלית של המגרש מ'
						בחזית	בצדד	האחור	
חקלאי	1-55 58-96	94	3000	א. לבנין מגורים 150	2	כמסומן בתשריט 5 מ'	8 מ'	30 מ'	
				ב. לבניני עזר פרט לבניני משק 25	1				
בגלי חקצוץ (משקי עזר)	97-122	26	1500						
בנינים צבוריים וכו'								לפי אישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית	
מגרשים פתוחים צבוריים									

הגבלות בנייה: לפי תכנית 1/138/03/7

- א. אחוזי בנייה: עד 70% משטח המגרש.
ב. מרווחים צדדיים אחוריים: 1.5 מטרים.

מגבלות הבנייה: לפי תכנית 2/138/03/7

- קני בנין: בחזית - כמסומן בתשריט.
צדדי - 4
אחורי - 4

כמו כן לועדה המקומית חזכות לאשר קני בנין חריגים לפי ראות עיניה.

- מספר קומות: 2
אחוזי בנייה: % בקומה אחת
בשתי קומות %

שטח המבנים המוקמים יהיה בהתאם לסוג המבנה והתקן או הסטנדרטים המקובלים המתאימים לאותו מבנה.

העותק משרדי

שכת התכנון המחוזית
18-09-1004
מחוז הדרום

10. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

- 11.1 תקבענה דרכים ויובתחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
- 11.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 11.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תספד בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- 11.4 תשתיות חשמל:
הוראות בינוי ופיתוח -

לא ייתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ייתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציד הקו</u>
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

12. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב'.

13. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

14. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

בעל הקרקע

הנני מודיע לרשות המקומית להסגרת, בהנאי שנו התייחסות עם רשויות התכנון והרשמה, אין בחתימתנו על תכנית הכרת או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטאו בגלל הפרתו על ידי שרכס נתנו על פיו זכויות פלישה בשטח, ו/או על זכות ירת הטעות לנו מזה הסכם כאמור ופ"י כל דיו. על התוכנית ניתנת אך ורק תקופת לטת תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

היחם

מושב עובדים לחולשתות הקלאית שתופית צע"מ

המתכנן

עמית אילתה - ארז
רחוב סניע חורב 42
מגדל שבע שיקוז 24450

13.9.98