

603300

בית התכנון המחוזית  
20-05-1999  
בלתי-הדרום

1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מס' 9/328/02/7

שינוי לתכנית מתאר 328/02/7

# מושב יושיביה

הוראות התכנית

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה מחוזית  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

מס' תכנית	9/328/02/7
שנת תכנון	1965
תאריך תכנון	1/3/99
שם מנהל תכנון	
סמנכ"ל לתכנון	
יו"ר הוועדה המחוזית	

מס' תכנית	9/328/02/7
שם מנהל תכנון	
סמנכ"ל לתכנון	
יו"ר הוועדה המחוזית	

דצמבר 1997

אפריל 1998

שכת התעניין הממוזית  
20-05-1983  
מרחב תכנון

**מחוז : הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי "שמעונים"**  
**מושב יושיביה**

**1. מבוא ודברי הסבר לתכנית**

יושיביה הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי, בתחום מ.א. עזחה. במושב ישנן 60 חלקות חקלאיות. ועוד 8 חלקות לבעלי מקצוע, עפ"י תכנית מפורמת 1/130/03/7.

מסרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת 70 יחידות קהילתיות בשטח של כ - 0.5 דונם כ"א. זאת ע"י ניצול שטח חקלאי לא מעובד באזור הכניסה למושב.

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



		<u>המקום:</u>	.2
הדרום	:	מחוז	2.1
באר-שבע	:	נפה	2.2
מ.א. נחמה	:	מועצה	2.3
100244	:	גוש	2.4
כ - 74 דונם	:	שטח התכנית	2.5
1:1250	:	קנה מידה	2.6
מושב יושיביה	:	היחם	2.7
ד.ג. הנגב 85390 (מל' 07-9942691 פקס 050-350882)			
אדריכל שלמה עמית	:	המתכנן	2.8
מבצע חורב 42 מיקוד 84450 מלפון 07-6413073 פקס 07-6416733			
מינהל מקרקעי ישראל.	:	בעל הקרקע	2.9

### .3 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 9/328/02/7  
שינוי לתכנית מתאר 328/02/7 מושב יושיביה.

### .4 מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- \* 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
  - \* תשרים בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשרים).

### .5 מטרת התכנית:

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

### .6 יחס לתכניות אחרות:

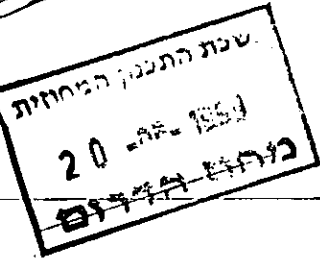
תכנית זו משנה תכנית מתאר 328/02/7, בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

### .7 ציונים בתשרים:

כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

### .8 הנחיות להוצאת היתרי בנייה:

- 8.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
  - 8.2 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית, לאחר השלמת תכניות מפורטות לביוב, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בדבר עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.



## 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. מותר להקים למסרות שרות : ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
- ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
  - קומת עמודים מפולשת - בגובה 2.20 מ'.
  - חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה מקורה לרכב, עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
  - מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בנין אפס. למעט גבולות הצמודים לדרך או לשמח צבורי פתוח.
- גובה פנימי ממוצע - 2.50 מ'. שמחו עד 10.0 מ"ד.
- 9.12 גובה המבנה העיקרי למגורים, עם גג שטוח עד - 7.5 מ', ועם גג רעפים עד - 8.5 מ', מדוד מפני קרקע מבעית או סופית - הנמוך מביניהם.

### 9.2 שמח צבורי פתוח:

מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים. לא תותר כל בנייה ב - ש.צ.פ., למעט מקלמים צבוריים לפי דרישות הג"א, ולמעט חדרי שנאים לפי דרישות חברת החשמל.

### 9.3 דרך משולבת:

דרך משולבת (רחוב הולנדי) היא דרך בה מותרת תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף גנני משולב בצמחיה.

### 10. חנייה:

החנייה תהייה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

טבלת זכויות בנייה - מצב חוצע - מושב יושיביה .11

מס' מנעד	מס' חצ"מ	מס' קומות מירבית	מס' יח"ד במגזר	מס' מתחם	מס' מ"ר	זכויות בניה מירבית למגזר		מיקום מתחם לקרקע	שטח מגרש	מגרש מס' חצ"מ	הייעוד
						למטרות שרות	למטרות עקרויות				
4	3	..	2 +	1	260 מ"ר	260 מ"ר	80 מ"ר	160 מ"ר	לפי טבלה	201-270	מגורים א'
<p>תחת הקמת חדרי שנואים, עד שני מבנים נפרדים, אשר שטח הבנייה הכולל שלהם, לא יעלה על 80 מ"ר.</p>											

שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.  
קרי בנין קדמיים לפי השו"ס.  
במגזרים פינתיים יהיו שני קרי בנין קדמיים ושני קרי בנין צדדיים.

כ  
ו

שנת התכנון המחוזית  
1999-20  
בשרת המגורים

שכת התכנון המחוזית  
20 תת-195  
מחוז הדרום

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויגזגזות הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקח הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, מלוזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבוננו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תספל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- 12.4 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
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.

13. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור 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 להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

15. שילבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

בעל הקרקע

היחס

המתכנן

מושב עובדים של המועד המחוזי  
לחתימת שותפות מ"מ

מס' ת"מ 200 - שד"כ  
82 3314  
אגף-טכני מיקוד 84838