

6-3477

שכת התכנון המחוזית
10/12-2001
לדוח תכנון

1

9

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 415/03/7

מושב קלחים

הוראות התכנית

415/03/7

10/1/00

415/03/7	מס' התכנית	10/1/00
415/03/7	מס' התכנית	30/3/00

מאי 1999

יוני 1999

יולי 1999



מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב קלחים

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

קלחים הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ. א. מרחבים.

המושב מתוכנן במקור ל - 88 חלקות חקלאיות עפ"י ת"מ 226/03/7.

בשלב מסוים בוטלו חלק מהיחידות החקלאיות (בגלל אי התאמה לעיבוד חקלאי וסיבור נוספות).

ובמקום תוכננה הרחבה של 66 יחידות קהילתיות , עפ"י תכנית מפורטת

4/226/03/7 שאושרה בוועדה המחוזית , ביום 8.7.96 , והודעה על אישורה

פורסמה בילקום הפרסומים 4438 מיום 29.8.96.

תכנית זו באה לתכנן 5 יחידות חקלאיות , תוך ניצול יעיל של השטחים

החקלאיים , וזאת ללא חריגה מהמספר המאושר.



<u>המקום:</u>		.2
הדרום :	מחוז 2.1	
באר-שבע :	נפה 2.2	
מ.א. מרחבים :	מועצה 2.3	
100246 חלקה 1 (חלק) :	גוש 2.4	
65.5 דונם :	שטח התכנית 2.5	
1:1250 :	קנ"מ 2.6	
מושב קלחים ד.ג. הנגב 85350 מל' 07-9944197 :	היזום 2.7	
אדריכל שלמה עמית מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 מל' 07-6413073 פקס 07-6416733 :	המתכנן 2.8	
מינהל מקרקעי ישראל :	בעל הקרקע 2.9	

שם התכנית: .3
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 415/03/7 מושב קלחים.

מסמכי התכנית: .4
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
תשרים בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשרים).

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

יחס לתכניות אחרות: .6
תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 4.

ציונים בתשרים: .7
כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

הנחיות למתן היתרי בנייה: .8
היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

**תכליות ושימושים: 9.****9.1 אזור מגורים ביישוב חקלאי (חלקות חקלאיות):**

אזור זה מתייחס למגרשים הידועים כנחלה או חלקה א'. המגרש בחלקו הקדמי, הצמוד לדרך, מוגדר "אזור מגורים (ביישוב חקלאי) מיועד ליחידות מגורים צמודות קרקע ולמבני עזר של המגרש, וחלקו האחורי מוגדר כ- "שטח חקלאי", והוא מיועד למבני משק חקלאיים ולעיבוד חקלאי, ובו אסורה הבנייה למגורים. באזור המגורים, תותר הקמת שלוש יחידות (2 מבני מגורים ועוד יחידה להורים), שהמרחק המזערי ביניהם 5 מ', או צמודות זו לזו בתנאי שמירה מוחלטת על הפרסיות ואיכות החיים.

באזור המגורים מותר להקים למטרות שרות: -

* חנייה מקורה לרכב, עשויה מחומרים קלים, קווי בנין קדמי וצדדי אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקווי ראייה, במגרשים פינתיים).

* מחסן/מבני עזר לשימושים חקלאיים וביתיים - ניתן להקים במגרש בקווי בנין צדדי ואחורי אפס, ובלבד שלא תהייה הפרעה לאיכות המגורים. גובה בנינים עקריים עם גג שטוח עד 7.5 מ', ועם גג רעפים 8.5 מ', מדוד מפני קרקע סבעית או סופית - הנמוך מביניהם.

9.2 שטח צבורי פתוח:

מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים. לא תותר בנייה ב- ש. צ. פ. למעט מבנה תקשורת ולמעט חדרי שנאים לפי דרישת חברת החשמל.

9.3 דרכים:

מיועדים למעבר כלי רכב, ולמערכות תשתית. רוחב הדרך וקווי בנין, כמסומן בחשרים.

10. מבלת וכויות בנייה - מצב מוצע - מושב קלחים

הערות	קווי בנין			מס' קומות מירבית	מס' יח"ד במגורים	תכנית מירבית	שטחי בנייה מירביים למגורים			שטח מגרש	מגרש מס' מס'	האזור
	אזורי	צדדי	קדמי				למטרות	למטרות	מיקום			
	אפס	3	**	+ 2 מירבית	+ 2 יח"ד במגורים	560 מ"ר	סה"כ ***	185 מ"ר	375 מ"ר	מגורים	לפי טבלה	מגורים (בישוב הקלחים) 37,49
				+ 2 מרתף	+ 2 יח' תורים	560 מ"ר	סה"כ *	185 מ"ר	375 מ"ר	מרתף לקרקע	לפי טבלה	68,48,47 (בישוב הקלחים) 5 יחידות
	4	4	4	בניית מגורים אסורה. תותר להקים מבני משק חקלאיים ששטחם הכולל אינו עולה על 30% משטח המגרש.			תותר הקמת חדר שגאים לפי דרישת חברת החשמל מבנה אחד בשטח עד 50 מ"ר לכל התכנית. תותר הקמת מבנה להקשורת עד 30 מ"ר לכל התכנית.			"	601	שטח חקלאי
				בניית מגורים אסורה. תותר להקים מבני משק חקלאיים ששטחם הכולל אינו עולה על 30% משטח המגרש.			תותר הקמת חדר שגאים לפי דרישת חברת החשמל מבנה אחד בשטח עד 50 מ"ר לכל התכנית. תותר הקמת מבנה להקשורת עד 30 מ"ר לכל התכנית.			602	שטח צבורי פתוח	

- * שטחים למטרות שדות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
- ** קו בנין קדמי לפי תשריט.
- ... שתי יחידות בשטח (160 מ"ר עקר' + 80 מ"ר שדות) לכל יחידה הורים בשטח (55 מ"ר עקר' + 25 מ"ר שדות).

שבת חמש עשרה במחצית הראשונה
 100-100-100
 100-100-100

שנת התכנון המחוזית
2001-02-21
לדירוג היצירות

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

13. הנחיות כלליות לתשתית:
13.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. בתחום התכנית, כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בוק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת קרקעיים.
13.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
13.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תטפל בו"ל בכל עת לפי הצורך.

13.4 תשתיות חשמל:
הוראות בינוי ופיתוח -
לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'	8.5 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.

14. 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'.

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

16. שלבי ביצוע:
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

בעל הקרקע
שפיתחה את
אדריכלות המחוז
25.1.2002

היוזם
קלחים
- כפר שיתופי בניימ

התכנון
גביה שלמה - נדרים
דואר 50159