

שכת התכנון המחוזית
22-05-2000
~~במחוז הדרום~~

העתק משרדי

1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 8/236/03/7

שינוי לתכניות מפורטות מס' 3/236/03/7 , 2/236/03/7 , 1/236/03/7
1/159/03/7 , 7/236/03/7 , 6/236/03/7 , 5/236/03/7 , 4/236/03/7

מושב תפרח

הוראות התכנית

מחוז הדרום
חוק התכנון והמבואה - 1965

8/236/03/7

4/10/99

שם המועצה המחוזית

8/236/03/7

4/895

21/6/00

- אוגוסט 1997
- מרץ 1998
- מאי 1998
- ספטמבר 1998
- אוקטובר 1998
- אוקטובר 1999

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב תפרח

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

תפרח הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ.א. מרחבים. המושב הוקם בראשית שנות החמישים, וכיום יש בו כ - 1500 נפש ב - 230 בתי אב. במושב יש כ - 100 נחלות, ומגרשים לבעלי מקצוע.

מושב תפרח הוא מושב ייחודי, עם צביון דתי, והוא ידוע ומפורסם כמרכז חינוכי רוחני של האזור כולו בזכות ה"ישיבות" וה"כוללים" שלו.

מבחינה סמטוטורית, אין תכנית מפורטת כוללת לכל המושב, במשך השנים נערכו ואושרו תכניות נקודתיות, המכסות חלקים קטנים מהמושב.

מסרת התכנית היא לחת תכנון כולל לכל היישוב, כולל פתרון מערכת התנועה והתחבורה, והסדרת השמחים למבני ציבור והמוסדות הדרושים, וכן תוספת של 112 יחידות קהילתיות.

שכת התכנון המחוזית
 22-05-2000
 מחוז הדרום

2. המקום:

- 2.1 מחוז : הדרום
- 2.2 נפה : באר-שבע
- 2.3 גוש : 100243
- 2.4 חלקה : 2 , 3
- 2.5 שטח התכנית : כ - 3216 דונם
- 2.6 קנה מידה : 1:2500
- 2.7 היחס : מושב תפרח ד.ו. הנוב 85285
מל' 07-6883569 , 07-9922168 , 07-6883560
- 2.8 המתכנן : אדריכל שלמה נמית
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
מלפון 07-6413073 פקס 07-6416733
- 2.9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 8/236/03/7 ,
 שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/236/03/7 , 2/236/03/7 , 3/236/03/7 ,
 4/236/03/7 , 5/236/03/7 , 6/236/03/7 , 7/236/03/7 , 1/159/03/7 .

4. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 ב. תשרים בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשרים).
 ג. נספח - מבנים בשימוש חורג.
 הנספח מחייב מבחינת מיקום המבנים החורגים.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מבטלת תכניות מס' 1/236/03/7 , 2/236/03/7 , 3/236/03/7 ,
 4/236/03/7 , 5/236/03/7 , 6/236/03/7 , 7/236/03/7 , 1/159/02/7
 בנבולות הקו הכחול של תכנית זו.

6. ציונים בתשרים:

כפי שמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

7. מפת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית למושב תפרח ע"י קביעת ייעודי קרקע והנחיות ומגבלות בנייה.

8. תכליות ושימושים:

8.1 אזור מגורים א':

- 8.1.1 באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בבתיים חד משפחתיים בנויים בבנייה קשה.
מותר להקים למטרות שרות בחלק ממבנה המגורים: ממ"ד, קומת עמודים מפולשת ומרתף. ובתחום המגרש מותר להקים מחסן ביתי וחנייה מקורה לרכב.
חנייה מקורה לרכב - סככה עשויה מחומרים קלים. קווי בנין קדמי וצדדי אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקוי ראייה במגרשים פינתיים).
מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בנין אפס. למעט באותם מגרשים אשר החזית הצרדית/האחורית שלהם גובלת בדרך או ש.צ.פ. במגרשים אלה, המחסן יוקם עפ"י קווי הבנין הרגילים הרשומים במטלת זכויות הבנייה.
גובה נמו של המחסן 2.20 מ' לגג שמוח ולגג משופע גובה נמו ממוצע 2.50 מ', מדוד מפני קרקע מבעית או סופית, הנמוך מביניהם.
8.1.2 גובה הבנין העקרי עם גג שמוח, עד 7.5 מ' ועם גג רעפים עד 8.5 מ' מדוד מפני קרקע מבעית או סופית, הנמוך מביניהם
8.1.3 במגרשים הגובלים עם נחלות 1,72,28 - 83 יחייבו בנטיעת עצים.

8.2 אזור מגורים ביישוב חקלאי:

- אזור זה מתייחס למגרשים הידועים כנחלה או חלקה א'. המגרש בחלקו הקדמי, מיועד ליחידות מגורים צמודות קרקע ולמבני עזר. ובחלקו האחורי - לעיבוד חקלאי ולמבני משק חקלאיים.
בחלקו הקדמי של המגרש תותר הקמת שלוש יחידות, (2 מבני מגורים ועוד יחידה להורים), שהמרחק המזערי ביניהם 5 מ', או צמודות זו לזו בתנאי שמירה מוחלטת על הפרטיות ואיכות החיים.
מותר להקים למטרות שרות בחלק הקדמי של המגרש: - חנייה מקורה לרכב, עשויה מחומרים קלים. קווי בנין קדמי וצדדי אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקווי ראייה במגרשים פינתיים).
מבני עזר לשימושים חקלאיים וביתיים, ניתן למקם במגרש בקווי בנין צדדי ואחורי - אפס, ובלבד שלא תגרם הפרעה לאיכות המגורים.

- 8.21 גובה בנינים עקריים עם גג שטוח עד 7.5 מ' , ועם גג רעפים 8.5 מ' מדוד מפני קרקע מבעית או סופית, הנמוך מביניהם.
- 8.22 השטח המסומן בקווים ירוקים אלכסוניים , מיועד לעיבודים חקלאיים ולמבני משק חקלאיים. הבנייה למגורים באזור זה אסורה.
- 8.3 שטח לבניני צבור:**
מיועד למבני חינוך , דת , תרבות , בריאות וספורט.
- 8.4 שטח משולב לבניני צבור ומסחר:**
מיועד למבני חינוך , דת , תרבות , בריאות וספורט, וכן למבני מסחר כגון צרכניה ושרותים אחרים . אין חובה לחלוקה מוגדרת לכל מבנה, בשל האופי המיוחד של היישוב.
- 8.5 שטח צבורי פתוח:**
מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי, מערכות תשתית, ניקוז , שבילים. לא תותר כל בנייה ב - ש.צ.פ. למעט מקלטים צבוריים לפי דרישות הג"א.
ב - ש.צ.פ. אשר בתחום התכנית , תותר הקמת חדרי שנאים לפי דרישות חברת החשמל , עד 10 מבנים נפרדים, שטח הבנייה הכולל שלהם, בתחום התכנית, לא יעלה על 300 מ"ר.
שביל עם זכות מעבר לרכב:
מתייחס בעקר אל הגישות למגרשים האחוריים שאין להם חזית צמודה לדרך. בשבילים אלה יותר מעבר לכלי רכב.
- 8.6 שטח לתכנון בעתיד:**
שטח שייעודו ייקבע בעתיד. בשטח זה לא תותר כל בנייה . יותר בו גינון, ומתקני משחקים זמניים.
- 8.7 אזור חקלאי:**
מיועד לעיבודים חקלאיים.
- 8.8 שטח למוסד:**
שטח זה מיועד למוסד חינוכי דתי.
חלק מהשטח מיועד למבני צבור: ישיבה, בית כנסת, חדר אוכל, בית ספר , פנימייה ועוד. ושאר השטח מיועד למגורים. הכל עפ"י פרוגרמה ותכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

שכת התכנון המחוזית
 2000-05-22
 מרחז הדדום

9. זכויות בנייה מצב קיים

להלן זכויות בנייה כפי שאושרו בתכניות קודמות: -

9.1 זכויות בנייה עפ"י תכנית מס' 1/236/03/7
 תכנית זו מתייחסת לחלקות 100, 6, 82, 77, 29 לשמחים לבניני צבור/מקלסים המתוכננים בתוך החלקות:
 א. אחוז בנייה - עד 70% משטח המגרש.
 ב. מרווחים צדדיים ואחוריים - 1.5 מ'.

9.2 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מס' 2/236/03/7
 תכנית זו מתייחסת לחלקות 2, 19 המוגדרות כאזור מגורים וחקלאות: - "ניתן יהיה לבנות על המגרש בית מגורים, ובעתיד בית גוסף לבן ממשיך בהתאם לקווי בנייה ואחחים הנהוגים באזורים חקלאיים, כמו כן ניתן יהיה להקים מבני משק וחקלאות כולל חממות ולולים בחלקו האחורי של המגרש."

9.3 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מס' 3/236/03/7
 תכנית זו מתייחסת למגרשים מס' 265 - 278 המוגדרים כ"מגורים לבעלי מקצוע".

30%	אחוז בנייה מקסימלי
1	מס' יחידות במגרש
2	מס' קומות
5 מ' או כפי שמסומן בתשרים	קו בנין קדמי
4 מ'	קו בנין צדדי
4 מ'	קו בנין אחורי

9.4 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מס' 4/236/03/7
 תכנית זו מתייחסת למגרשים 279, 280 המוגדרים כבעלי מקצוע, ולחלקה 65 המוגדרת כאזור חקלאי.
 מגורים לבעלי מקצוע 279, 280.

30%	שטח בנייה מקסימלי
1	מס' יחידות במגרש
2	מס' קומות
5 מ' או כפי שמסומן בתשרים.	קו בנין קדמי
4 מ'	קו בנין צדדי
4 מ'	קו בנין אחורי

9.5 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מס' 5/236/03/7
 תכנית זו מתייחסת למגרשים 273, 274 המוגדרים כאזור מגורים א',
 ולמגרש 501 המוגדר כשטח לבניני צבור (מקלם): -
 אזור מגורים א' (מגרשים 273, 274):
 שטח בנייה מרבי:
 שמחים עיקריים עד 30% משטח המגרש בשתי הקומות.
 שמחים למסרות שרות (מחסן וכד') עד 2% משטח המגרש.
 קווי בנין מזעריים: כמסומן בתשרים
 גובה מרבי: 2 קומות, עד 8.5 מ' ממפלס המדרכה בחזית.
 המגרש במקום הנבוא ביותר.
 שטח לבניני צבור (מקלם) במגרש 501:
 אחוז בנייה מקסימלי: 100% משטח המגרש
 קווי בנייה מזעריים: 00.0 לכל הצדדים.

9.6 סבלת זכויות מצב קיים עפ"י תכנית מס' 6/236/03/7
 תכנית זו מתייחסת למגרשים 268/1, 268/2, 268/3, 266/א',
 267 א', המוגדרים כאזור מגורים א'
 מס' יח"ד במגרש 1 :
 מס' קומות 2 :
 אחוז בנייה מרבי - שמחים עיקריים: עד 30% משטח המגרש.
 אחוז בנייה מרבי - למסרות שרות: ק.ק. עד 4% משטח המגרש
 מרתף עד 15% משטח המגרש -
 סה"כ עד 19% .
 סה"כ למסרות עקריות ולמסרות שרות: 49% בנייה למגרש.
 קווי בנין: כמסומן בתשרים.

9.7 סבלת זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מס' 7/236/03/7
 תכנית זו מתייחסת למגרש 501 המיועד לבניני צבור (מעון יום).
 מס' יח' במגרש 1 :
 מספר קומות 2 :
 זכויות בנייה למסרות עקריות: מעל הקרקע 20% מתוך 2.7 דונם
 זכויות בנייה למסרות שרות: 5% מתוך 2.7 דונם .

9.8 זכויות בנייה מצב קיים עפ"י תכנית מס' 1/159/02/7
 תכנית זו מתייחסת לאתר בשטח של כ - 185 ד' באזור המזרחי של
 היישוב המוגדר כ - "שטח למוסד".
 "קווי הבנין לכל הצדדים יהיו לפי הדרישות הבמחונות אך לא פחות
 מ - 25 מ'. אחתי בנייה לא יעלו על 10% מהשטח למוסד".

10. טבלת זכויות בנייה - קצב מוצע - מושב תפרח

הערות	קווי בנין		מס' קומות מירבית	מס' יח"ד במגרש	מכסית מירבית	מסלול סה"כ		מסלול שירות		מיקום	שטח מגרש	מס' מס	היעדר
	צדדי	קדמי				למסדרות	שירות	למסדרות	עסקיות				
בחלק הקדמי של המגרש המסומן באצבע צהוב מוחתם בידוק בשטח של כ- 4.0 - 3.0 מ"ר	4.5	4.5	2	1	260 מ"ר	260 מ"ר	80 מ"ר	160 מ"ר	440	מטל	לפי טבלה	57-2 94-66	מגורים
	3	3	2	1+2 יח' להורים	600 מ"ר	600 מ"ר	160 מ"ר	---	מטל מחחת לקרקע	מטל הקרקע מחחת	לפי טבלה	113-98	ביישוב חקלאי
בחלק האחורי של המגרש המסומן בקווים ירוקים אלכטונים.	כמסומן בתשרים		2	--	35%	35%	5%	30%	מטל הקרקע	מטל הקרקע	לפי טבלה	901 902 903 904	שטח לבניית צבוע
	כמסומן בתשרים		2	--	35%	35%	5%	30%	מטל הקרקע מחחת לקרקע	מטל הקרקע מחחת לקרקע	לפי טבלה	801	שטח משולב לבניית צבוע ומסחר
בנייה למגורים מסורה		עפ"י חכנית ביני		25%	25%	5%	---	מטל הקרקע מחחת לקרקע	מטל הקרקע מחחת לקרקע	לפי טבלה	501	שטח למוסד	
<p>לעבורים חקלאיים כלכלי</p> <p>לא תותר כל בנייה</p>												401	שטח לחינוך בעתיד

שטחים למטרת שירות יכולים להיות מטל הקרקע או מחחת לקרקע. *
 * קו בנין קדמי לפי תשרים.
 * במגרשים אחוריים שאינם צמודים לדרך, כל קווי הבנין יהיו 4.5 מ'.
 * זכויות הבנייה מחתלקים ביחס של שליש למסחר ושני שלישים לבניית צבוע.
 * במגרש 100 בצד המזרחי עם המוסד.
 * במגרש 53 בצד המזרחי עם מגרש 52.
 * במגרש 3 בצד המזרחי עם מגרש 2.
 * מותר קו בנין צדדי אפס רק באותו חלק של מבנה מגורים קיימים.

שכת התכנון המחוזית
 22-05-2000
 יוסי חזקוני

11. מבנים בשימוש חורג:
המבנים המסומנים בנספח לתכנית, הם מבנים בשימוש חורג. מבנים אלו יוכלו להמשיך להתקיים כשימוש חורג, שהותר לתקופה של 3 שנים.
12. תנאים למתן היתרי בנייה:
- 12.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 12.2 היתרי בנייה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 12.3 היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לשטחים/למגרשים כמפורט: -
- א. מגרש מס' 501 שיעודו "שטח למוסד".
- ב. מגרש מס' 801 שיעודו - "שטח מעולב לבניני צבור ומסחר.
- ג. מגרשים מס' 901, 903 שיעודם "בניני צבור".
- 12.4 רעש:
במידה ומפלסי הרעש מכביש מס' 25 יעלו על המפלסים המומלצים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, יזם התכנית יתן פתרון אקוסמי בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 12.5 היתרי בנייה ינתנו לאחר הגשת תכניות להסדרי תנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה.
- 12.6 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת דרכים לא חוקיות המתפרצים לדרך ארצית.

שכת התכנון המחוזית
22-05-2000
מחוז הדרום

13. חנייה:

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

14. הנחיות כלליות לתשתית:

14.1 תקבועה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקח הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קווים תת קרקעיים לחשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, מלחיזה, תאורה. סילוק אשפה, מתקנים הנוסעים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. בתחום התכנית, כל מערכות החשמל של ח"ח - מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בזק - צירים ראשיים וצירים משניים יהיו תת קרקעיים.

14.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

14.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תמפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

14.4 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק מסעו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים נזולים מהמפורטים במבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולם 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 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל מחוז הדרום.

15. 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'.

16. חלוקה ורישום:

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

17. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית. המועצה המקומית תישלח לרשות המוסמכת בקשה להקנות אתר ליישור הארץ לצרכי הצבור, וכן להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ביטוח התכנית כל עוד לא הוקמה תשתית ונחתם עיניו הסכם התאום בגובהו, והוא תחילתו זו באתר במקום הסמכת כל בעל זכות ביטוח המלון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תנאי ועפ"י כל דין. למען הסר ספק יועברו בזה גם אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם תכנית, תכנית, אין בהתייחסנו על התכנית יקום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש אותנו על פני זכויות כלשהן ביטוח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תחילתנו נובעת על זרועות מנקודת מבט התכנית. תאריך: 21.10.99

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.
החלטת מועדב עובדים
של מועדב אגודת ישראל
לחברות ו/או קהילות
המועצה המקומית

המתכנן
ג.מית אולסה - אודינו
ראובן ספדיע חורב 22
מא-רשבוע מיקוד 4450

אולבס
מרכזת תכנון