

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 11/152/03/7 א'
שינוי לתכנית מפורטת 152/03/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

לכתב
מס' 11/152/03/7 א'
14.06.2004
נתקבל

תלמי אליהו

הוראות התכנית

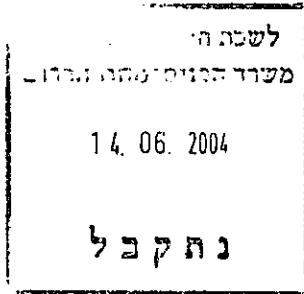
גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

מועצה המקומית תלמי אליהו
תוסף לתכנית מס' 11/152/03/7 א'
1905
2/6/04

- מרץ 1997
- יוני 1998
- יולי 1998
- ספטמבר 1998
- נובמבר 1998
- אוקטובר 2002
- ינואר 2003
- מאי 2003

הודעה על אישור הבניית מס. 11/152/03/7 א'
מועמנה בילקוט הכרזומים מס. 11/152/03/7 א'
1108

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב תלמי אליהו



סבוא ודברי הסבר לתכנית

תלמי אליהו הוא מושב עובדים הנמצא בנוש צוחר שבנגב המערבי, בתחום מ.א. אשכול. במושב ישנן 62 חלקות חקלאיות.

מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת 49 יחידות קהילתיות בשטח כ - 0.6 דונם כ"א , וזאת ע"י ניצול אזור שיעודו מגורים מיוחד עפ"י ת"מ קיימת מס' 152/03/7.

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

תכנית זו הוכנה לראשונה , והוגשה לוועדה המקומית במרץ 1997 לתוספת 70 יחידות. בשלב מאוחר יותר, מושב שדה ניצן התנגד בשל דרישת חזקה על חלק משטח התכנית . ובעקבות כך התכנית הוכנה מחדש במתכונת מצומצמת.

לשכת רחוב המהווים
מסדר המיטות הדרום

14.06.2004

נתקבל

	המקום:	.1
הדרום :	1.1 מחח	
באר-שבע :	1.2 נפה	
מושב תלמי אליהו , מ.א. אשכול :	1.3 מקום	
גוש 100296 חלקה 16 (חלק)	1.4 גושים	
גוש 100332 חלקים מחלקות 65, 73, 74		
48.983 דונם :	1.5 שטח התכנית	
1:1250 :	1.6 קנה מידה	
מושב תלמי אליהו, תאניד מס' 570021428	1.7 מניש התכנית	
מ. ח. יהודה פיינר מ. ז. 6986726		
ד.נ. הננב 85452 סל' 9982292-08		
אודיכל שלמה עמית (מ. ר. 05246)	1.8 המתכנן	
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450		
מלפון 6413073-08 פקס 6416733-08		
מינהל מקרקעי ישראל :	1.9 בעל הקרקע	

שם התכנית: .2
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 11/152/03/7 א'. שינוי לתכנית מפורטת 152/03/7. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים – מושב תלמי אליהו.

מסמכי התכנית: .3
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- ב. תשרים בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשרים).

ממת התכנית: .4
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ותוספת 49 יח"ד, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים ביעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

יחס לתכנית אחרות: .5
תכנית זו משנה תכנית 152/03/7, כגבולות הקו הכחול של תכנית זו לאחר אישורה.

ציזנים בתשרים: .6
כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

תנאים למתן היתרי בנייה: .7

- 7.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 7.2 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבנייה.
- היתרי בנייה יינתנו לאחר תחילת עבודות להרחבת מתקן הביוב בצוחר.
- 7.3 לפני תחילת השיווק יש לדאוג להריסת כל אותם מבנים / מתקנים המיועדים להריסה.

- 7.4 ביצוע הדרך המשולבת תהיה (עפ"י תכנית פיתוח 1:250), אשר תוכן בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 7.5 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הנגשת תכניות מפורטות להסדרי תנועה, ואישורן ע"י רשויות התמרון.
- 7.6 בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פיניו לאתר פסולת בנין מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

תכליות ושימושים:

.8

8.1 אזור מגורים א'

- באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתיים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
- מותר להקים למטרות שרות ממ"ד, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
- * ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
 - * חנייה מקורה לרכב - תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות.
- תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי, שם יותר קו בנין אפס. מומלץ למקם את החניות במגרשים כך שיהיו בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.
- * מחסן - תותר הקמת מחסן בחזית צדדית אפס. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העקרי, לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואסתטית ישתלב עם המבנה עצמו.
 - * קיר המחסן/החנייה הבנויה - הקיר הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בנימור של שיח או בנימור של חומר קשיח על ידי ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.
 - * גג המחסן/החנייה הבנויה - גג המחסן/החנייה הבנויה יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים, כגון דוד וקולפי שמש, ו/או מתקני מיזוג אויר וכו'.
 - * ניקח הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.

8.1.2

גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח - עד 8.0 מ' ועם גג רעפים עד 9.0 מ', מדרד מפני קרקע מבעית או סופית - הנמוך מביניהם.

8.2 שמח צבורי פתוח:

8.2

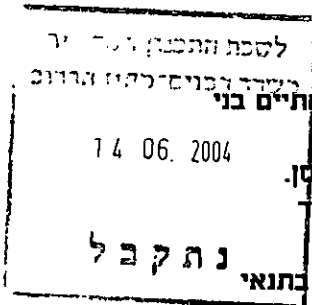
מיועד לשמחי גינון, חורשות ויערות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מיקום ומעבר למערכות תשתית, וכן חדרי שנאים לפי דרישת חברת החשמל.

8.3 דרכים:

8.3

מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נסיעות, תעלות ניקח ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

דרך משולבת - מיועדת למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית וכן לגישה מקומית וחנייה לכלי רכב. הדרך תרוצף בריצוף גוני משולב בצמחיה. רוחב וקווי בנין של הדרך יהיו כמסומן בתשרים.

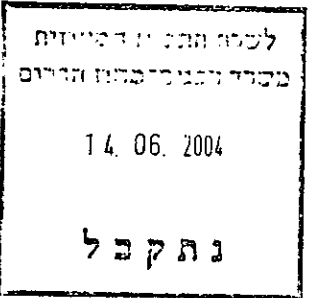


9. טבלת וכויות בנייה – מצב מוצע – מושב הלחי אליהו

קווי בנין (מ"ר)	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מרבית	הקפי בנייה מירביים במגרש				מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מוערי	מס' מגרש	אזור
			סה"כ עקרי ושדות	מטרות שדות	מטרות מקומות	מטרות מקומות				
א	צ	ק	מטל	מחנה	מטל	מחנה		149-101 [49 יח']	מגורים א'	
במסומן בתשריט			260 מ"ר	260 מ"ר	180 מ"ר	--	1	500 מ"ר		
+ 2 מרתף			260 מ"ר	260 מ"ר	180 מ"ר	--	1	500 מ"ר		
תחור הקמת חרדי שנאים לפי דרישת הברת החשמל, עד 2 מובנים ופריים, בשטח מירבי כולל של 80 מ"ר.										
			701	702	703				שטח צבורי פתוח	

שטחים למטרות שדות יכולים להיות מעל או מתחת לקרקע.

בנייה למטרות שדות : גודל מכסימלי לכל שימוש יהיה כמפורט: -
 מחסן – 12 מ"ר, מס"ד – 7.5 מ"ר, חנייה מקורה לדרכ – 30 מ"ר, מרתף – 50 מ"ר.



טבלת זכויות בנייה - מצב קיים - עפ"י תכנית מפורטת 152/03/7 .10

איך תקנון המגדיר את זכויות הבנייה של האזורים השונים

לשכת התכנון והמחוזות
משרד הפנים - מחוז הדרום
14.06.2004
נתקבל

לשכת ההכנה המיוחדת
מכרז פנימי מס' 4000 דרום
14.06.2004
נתקבל

11. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, התקף בעת מתן היתר הבנייה.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויובסחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, מלווייה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. בתחום התכנית כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בוק: צידים ראשיים וצידים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

12.3 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים נזולים מהמפורטים בטבלה 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 מחז הדרום.

13. הפקעות לצרכי צבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחזית.

14. חלוקה ורישום:

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

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית. המועצה המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחזית. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

מניש התכנית
תלמי אליהו (קראוזה)
מושב עובדים להתיישבות
הקלאית ליהודים בנימי
14/6/04

מחשבונית מס' 84450
מחשבונית מס' 08-6413073

המחשבונית
אזריכל שלמה עמית
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
08-6413073 070