

6004275

4275

לשכת התכנון והסדירה
משרד הפנים - מחוז הדרום

19.09.2004

נתקבל

1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 3/121/03/7
שינוי לתכניות מפורטות מס' 121/03/7 , 2/121/03/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מושב פ"ש

הרחבה שלב ב'

הוראות התכנית

מסדיר הנכנס בתוקף הודעה
חוק התכנון והבנייה תשכ"ד - 1965
אישור תכנית מס' 6/9/04
השירות המקומי לתכנון ולבניה
לשכת התכנון והסדירה
מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס' 6/9/04
כאמורה בתקנות התכנון והבניה תשכ"ד.
מיום

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

אוגוסט 2002
מאי 2003
ינואר 2004
מרץ 2004



מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב פ ט י ש

מבוא ודברי הסבר לתכנית

פמיש הוא מושב/אגודה חקלאית שיתופית בע"מ, הנמצא בנגב המערבי בתחום מ. א. מרחבים.

עפ"י התכנית המקורית ת"מ 121/03/7, המושב מתוכנן ל - 106 משקים חקלאיים, ועוד מספר מגרשים של בעלי מקצוע.

בשלב א' תוכננה הרחבה קהילתית של 106 יח' בעיקרה במקום מגרשים של בעלי מקצוע, ובחלקה באזור המרכז. זאת עפ"י תכנית מס' 2/121/03/7. המגרשים נמצאים בשלבים של בנייה ואיכלוס.

בתכנית זו מוצעים 63 מגרשים קהילתיים חדשים שתוכננו משני צדי רחוב המקשר את הצד הדרומי עם הצד הצפוני של המושב. התכנון נעשה לאחר ביטולם של מסרדים שונים כמו חממות, מכלאות וכו', וכן ע"י ביטול מגרשים ישנים (20 יח"ד), ותכנון השטח מחדש.

סה"כ יח"ד הקהילתיות הקיימות והמתוכננות לאחר אישור תכנית זו, יהיה 149 יח"ד (לעומת 155 שאושרו ע"י ועדת הפרוגרמות. מהם אושרו 106 בשלב א', ועוד 49 שאושרו ב - 5.1.2000).

התכנית גם משפרת את מערכת הכבישים הפנימיים ע"י תכנון כביש כניסה נוסף למרכז היישוב וע"י השלמת כביש סבעתי, בהמלצת ושיתוף משרד התחבורה.

מערכות שירותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שירותים לכל המשפחות, ע"י תוספת של מבני צבור באזור המרכז, בהתאם להתפתחותו של היישוב.



המקום:

- 1.1 מחוז : הדרום
- 1.2 נפה : באר-שבע
- 1.3 מקום : מושב פטיש, מ. א. מרחבים
- 1.4 נוש : 100283 (בהסדר)
- 1.5 שטח התכנית : 238.781 דונם
- 1.6 קנה מדה : 1:1250, 1:2500
- 1.7 מגיש התכנית : מושב פטיש ד. נ. הנגב 85115
- א. ג. ש. 570012716, טל' - פקס 08-9923717
- מורשה חתימה - צבי קורבשי, ת. ו. 054103502
- טל' נייד 067-920407.
- 1.8 המתכנן : אדריכל שלמה עמית (מ. ר. 05246)
- מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
- מל' 08-6413073 פקס 08-6416733
- 1.9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

שם התכנית:

2. תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/121/03/7
שינוי לתכניות מפורטות מס' 121/03/7, 2/121/03/7.
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים - מושב פטיש.

מסמכי התכנית:

3. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשרים בקנ"מ 1:1250 ובקנ"מ 1:2500 (להלן: התשרים)

מטרת התכנית:

4. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מושב פטיש המונה נכון למועד הפקדת התכנית 106 נחלות ו - 106 יח"ד קהילתיות קיימות, ע"י תוספת 63 יח"ד (וביטול 20 יח"ד), באופן שסה"כ יח"ד הקיימות ומתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה 361 יח"ד (149 יח"ד קהילתיות ועוד 212 יח"ד בנחלות). וזאת ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים בייעודי קרקע, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות הבנייה.
5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה תכניות מפורטות 121/03/7, 2/121/03/7. בנבולות הקו הכחול של תכנית זו.

ציונים בתשרים:

6. במסומן בתשרים ומתואר במקרא.

תנאים למתן היתרי בנייה:

- 7.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 - 7.2 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

- 7.3 מרם פיתוח השטח תוגש למשרד לאיכות הסביבה, באחריות הרשות המקומית, תכנית לפינוי פסולת קיימת בתחום גבולות התכנית. תנאי להיתרי בניה לפיתוח השטח הינו ביצוע פינוי הפסולת בהתאם לתכנית.
- 7.4 בתנאים להיתר בנייה לבית/מבנה הבודד יקבע כי פינוי הפסולת יבוצע על פי ההנחיות של הרשות המקומית בשיתוף היחידה הסביבתית נגב מערבי לעניין קביעת האתר המאושר, על פי כל דין, למועד הנשט ההיתר.
- 7.5 הריסת המבנים הבנויים מאסבסט תבוצע עפ"י הנהלים ובהתאם לתקנה 29 (ה') לתקנון הבטיחות בעבודה התשס"ד - 1984.
- היתרי הבנייה מותנים באישור הועדה הארצית לאבק מזיק.
- 7.6 היתרי הבנייה לתחנת השאיבה לכיוב יוצאו בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 7.7 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות מפורטות להסדרי תנועה ואישורן ע"י רשויות התמרון.

תכליות ושימושים:

8.

8.1 אזור מגורים א':

- באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
- גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח - עד 8.0 מ' ועם גג רעפים עד 9 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
- מותר להקים למטרות שרות: ממ"ד, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
- ממ"ד עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, 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 בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.
- גג המחסן/החנייה הבנויה: גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכו'.
- ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.

8.2 שטח לבנין צבור:

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.



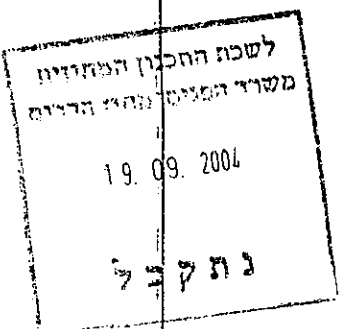
- 8.3 אזור מסחרי:
מיועד למבני מסחר כמו צרכניה ושרותים אחרים.
- 8.4 שטח ספורט:
מיועד למתקני ספורט למיניהם. תותר הקמת מבנים כמו אולם ספורט, בריכה מקורה, מלתחות, שירותים ואחרים המשרתים את הספורט.
- 8.5 מתקנים הנדסיים:
מיועד לתחנת שאיבה לביוב.
- 8.6 שטח צבורי פתוח:
מיועד לשמחי גינון, חורשות ויערות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מיקום ומעבר למערכות תשתית.
לא תותר כל בנייה ב - שצ"פ, למעט חדרי שנאים לפי דרישות חברת החשמל, ולמעט מבנה קיים במגרש 702.
יותר מעבר רכב שרות של המועצה, לאיסוף אשפה, תחזוקה וכו'.
- 8.7 דרכים:
* מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלול אופניים, נסיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים) ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
* רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשרים.
- 8.8 חלקות חקלאיות, מגרש 73/1:
מגרש 73/1 מיועד להשלמת חלקה 73 מתכנית 121/03/7 (מגרש זה הוא ללא זכויות בנייה בתכנית זו).
תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תשרים איחוד וחלוקה למגרש 73/1 וחלקה 73 עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

טבלת וכויות בנייה – מאב מוצע – מושב פטיש .9

אזור	מגרש מס' (יחידות)	שטח מגרש מ"ר	מספר יח"ד במגרש	הקפי בנייה מירביים במגרש				קווי בנין	
				למטרות עקריות		למטרות שדות		מס' קומות מירבי	ק
מגורים א'	401-463 יח"ד 63	לפי טבלה	1	מעל	מתחת	מעל	מתחת	260 מ"ר	260 מ"ר
				לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת		
מגורים א'	401-463 יח"ד 63	לפי טבלה	1	--	180 מ"ר	30	30	260 מ"ר	260 מ"ר
בניני צבור	601-602	לפי טבלה	--	--	30%	5%	5%	35%	35%
מסחרי	501	לפי טבלה	--	--	30%	5%	5%	35%	35%
ספורט	801	לפי טבלה	--	--	30%	5%	5%	35%	35%
שטח צבורי פתוח	701-705	לפי טבלה							
מתקנים הנדסיים	901	לפי טבלה							
תחת הקמת תחנת שאיבה לביוג בשטח עד 100 מ"ר. תחת הקמת כולל של 80 מ"ר תחת הקמת חדר שנואים לפי דרישת חברת החשמל, עד 3 מבנים נפרדים.									

* שטחים למטרות שדות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת.

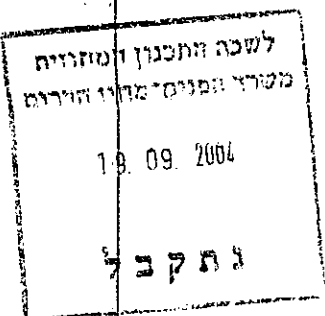
** בנייה למטרות שדות: לכל יח"ד – 80 מ"ר. גודל מבסימלי לכל שימוש יהיה כמפורט: -
מחסן – 12 מ"ר, מס"ד – 7.5 מ"ר, חנייה מקורה לדג – 30 מ"ר, מרתף – 30 מ"ר.



10. סבלת זכויות בנייה – מצב קיים – מושב פטיש - עפ"י ת"מ 7/03/12/2

שם האזור	גודל מגרש מיומלי במ"ר	אחוזי בנייה מעל הקרקע					קווי בנין			מס' יח"ד למגרש
		שימוש עקרי	שטחי שידות	קרקע	סה"כ	מס' קומות	ג - מ'	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים	492	40	5	30	45	2	8.5	לפי חשדית	3.0	5.0
שטח לבנין צבור	1,000	30	5	35	35	2	8.5	לפי חשדית	5.0	5.0
שטח ספורט	1,000	30	5	35	35	2	8.5	לפי חשדית	3.0	5.0
אזור מסחרי	1,200	30	5	35	35	2	8.5	לפי חשדית	3.0	5.0

הערה: אין זכויות בנייה מתחת לקרקע.



19.09.2004

נתקבל

11. חנייה :

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

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, מלוויה, 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.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (למעט גבול עם קו בנין אפס), והרשות תטפל בג"ל בכל עת לפי הצורך.

12.4 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

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

סוג קו החשמל	מרחק מחיל 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:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

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.

פסיק
מושב עובדים
לחשיבות שיתופית בע"מ

בעל הקרקע

גיל הרופא
סגן מנהל המחוז

המתכנן
אדריכל שלמה עמית
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
טל' 08-6413073 פקס 08-6416733

13.9.04
התכנון