

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 5/122/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 122/03/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

לשכת הנג'יק והתכנון  
משרד התכנון והבנייה  
24.01.2005  
ג' תשס"ה

מושב פדויים

הרחבה שלב ב' - אזור המרכז

הוראות התכנית

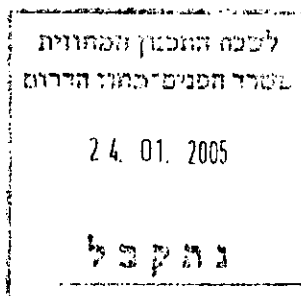
גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

משרד התכנון והבנייה  
נג'יק והתכנון  
5/122/03/7  
6/12/04

- ינואר 2003
- מאי 2003
- ינואר 2004

הודעה על אישור תכנית מס' 5/122/03/7  
5379  
נורכמה בילקוט המרסומים מס' 15/3/05  
כיום

**מחוז הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי "שמעונים"**  
**מושב פדויים**



**מבוא ודברי הסבר לתכנית**

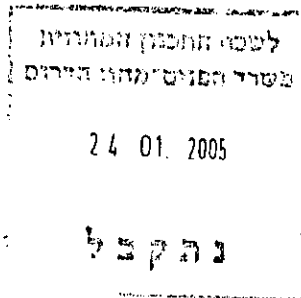
פרויים הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי, בתחום מ. א. מרחבים. המושב מתוכנן ל - 85 משקים חקלאיים, ועוד מספר מגרשים של בעלי מקצוע.

בנובמבר 1999 נתקבל אישור מועדת הפרוגרמות לתוספת 98 מגרשים קהילתיים. בשלב א' הוכנה תכנית הרחבה ל - 35 מגרשים במקום מגרשים של בעלי מקצוע, עפ"י תכנית מס' 4/122/03/7 שאושרה ב - 20.12.99.

בתכנית זו מתוכננים 63 מגרשים נוספים בתחום המרכז, בחלק משטחים לבנייני צבור. השטחים הנותרים לבנייני צבור ולשטחים צבוריים פתוחים הינם גדולים מספיק, ועונים על הדרישות והצרכים של המושב המורחב. סה"כ יח' קהילתיות הקיימות והמתוכננות לאחר אישור תכנית זו, יהיה 98 יח"ד.

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

הסדרת דרך כניסה נוספת למושב מדרך מס' 241 : -  
הוגשה תכנית בסמכות ועדה מקומית.  
מע"צ מבצעת את העבודה בשטח לחיבור המושב עם דרך מס' 241.



1. **המקום:**
- 1.1 מחוז הדרום :  
 1.2 נפה באר-שבע :  
 1.3 מקום מושב פדויים, מ. א. מרחבים :  
 1.4 גוש 100282/1 חלקה 10 :  
 1.5 שטח התכנית : 112.792 ד'  
 1.6 קנה מדה : 1:1250, 1:2500  
 1.7 מניש התכנית : מושב פדויים ד. ג. הנוב 85108  
 מספר תאגיד - 570013375  
 מורשה חתימה - מדמון יהוא מ. ז. 055117089  
 (מזכיר - אליהו זרוק, טל' 051-526986)  
 1.8 המחנן : אדריכל שלמה עמית (מ. ר. 05246)  
 מבצע חורב 42 באר-שבע 84450  
 טל' 08-6413073, פקס 08-6416733  
 1.9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
2. **שם התכנית:**  
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/122/03/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 122/03/7. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים - מושב פדויים.
3. **מסמכי התכנית:**  
 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 ובקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט).
4. **מטרת התכנית:**  
 יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב, שלב ב' ע"י תוספת 63 יח"ד קהילתיות, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים. שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.
5. **יחס לתכניות אחרות:**  
 תכנית זו משנה תכנית מפורטת מס' 122/03/7 בשמחים הכלולים בנבולות תכנית זו.
6. **ציונים בתשריט:**  
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. **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 שלכי ביצוע שיבמיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

24.01.2005

ג ת ק ב ל

- 7.3 טרם פיתוח השטח תוגש למשרד לאיכות הסביבה, באחריות הרשות המקומית, תכנית לפינוי פסולת קיימת בתחום גבולות התכנית. תנאי להיתר 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 מאסבסם תבוצע עפ"י הנהלים ובהתאם לתקנה 29 (ה') לתקנון הבטיחות בעבודה התשמ"ד - 1984.
- היתר הבנייה מותנים באישור הועדה הארצית לאבק מזיק.
- 7.6 עקירת עצים קיימים תבוצע עפ"י הנחיות פקיד היערות.
- 7.7 הנשט תכניות מפורטות להסדרי תנועה וחנייה לרבות הבטחת דרך גישה וכניסה מוטורית למגרש 605 שיאושרו ע"י רשויות התמרון.
- 7.8 היתר בנייה לתחנת השאיבה - בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

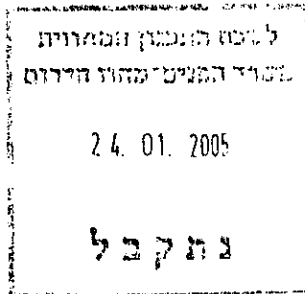
תכניות ושימושים:

.8

8.1 אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בבתיים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.  
גובה המבנה העקרי למגורים, עם נג שמוח - עד 8.0 מ' ועם נג 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.
  - מחסן: תותר הקמת מחסן בחזית צודית 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 אמום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של סיח או בגימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון כעל המחסן/החנייה.
  - נג המחסן/החנייה הבנויה: נג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.
- ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.



- 8.2 שטח לבניני צבור: מיועד למבני חינוך, רח, תרבות וספורט.
- 8.3 אזור מסחרי: מיועד למבני מסחר (צרכניה), ושרותים אחרים.
- 8.4 שטח ספורט: מיועד למתקני ספורט למיניהם. תותר הקמת מבנים כמו אולם ספורט, בריכה מקורה, מלתחות, שרותים ואחרים המשרתים את הספורט.
- 8.5 שטח צבורי פתוח: מיועד לשטחי גינון, חורשות ויערות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מיקום מעבר למערכות תשתית, וכן חדרי שנאים עפ"י דרישת חברת החשמל. יותר מעבר רכב שרות על המועצה ועל מקורות לטיפול ואחזקת מערכות התשתית.
- 8.6 מתקנים הנדסיים: מיועד לתחנת שאיבה לביוב.
- 8.7 שביל גישה מוסורי: רצועות שצ"פ המקשרות בין דרכים לבין המגרשים האחוריים (שאינם צמודים לדרך), ישמשו כדרכי גישה למגרשים האחוריים, ויותר בהם מעבר כלי רכב.
- 8.8 דרכים:
- \* מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלול אופניים, נסיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
  - \* רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשרים.
9. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, התקף בעת מתן היתר הבנייה. שמחי החנייה המסומנים בתשרים משמשים את בנייני הצבור, המסחר, הספורט והשצ"פים אשר בתחום התכנית.



11. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה – מצב מוצע – מושב פדויים

ק"צ	מס' קומות מירבי	היקפי בנייה מירביים במגורש						מס' יח"ד במגורש	שטח מגורש מוערי מ"ר	מגורש מס' (יחידות)	אזור
		תכנית	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות	מטרות שירות	מעל	מעל				
מסומן בתשרים	+ 2 מרתף	260 מ"ר	260 מ"ר	50 מ"ר	30 מ"ר	180 מ"ר	1	450 מ"ר	301-363 (63 יח')	שטח לבנייני צבוע	
		45%	45%	*	**	35%	--	601-605			
***	+ 2 מרתף	60%	70%	*	10%	60%	--	450 מ"ר	801	שטח מסחרי	
"	2	35%	35%	*	5%	30%	--	1000 מ"ר	501	שטח ספורט	
"	2	תותר הקמת חדרים שנואים לפי רדישת חברת החשמל –									
"	***	עד 2 מבנים נפרדים, בשטח כולל של 80 מ"ר.									
"	"	תותר הקמת חנות שאינה לניב בשטח עד 100 מ"ר.									
"	"	שטחים למסדות שדות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת.									
"	"	בנייה למסדות שדות: לכל יח"ד – 80 מ"ר. גודל מנסימלי לכל שימוש יהיה נמפורט: מחסן – 12 מ"ר, מס"ד – 7.5 מ"ר, חנייה מקורה לרכב – 30 מ"ר, מרתף – 30 מ"ר.									
"	"	מבנים קיימים בשטח"פ או מבנים חורגים מקווי בנין, כמופיעים בתשרים ימשיכו להתקיים, וכל בנייה חדשה תהיה בהתאם להוראות ומגבלות תכנית זו.									
"	"	מתקנים הנדסיים									

לסכה המעמק והמחודת  
 גומרד הפנים ומתחיל הדרום  
 24.01.2005  
 ג'תקמ"ה

לשכת התכנון המחוזית  
 המרכז הבניית-קבעו הדרום  
 24.01.2005  
 צ'ת ק"מ

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויובסחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, כיוב, תקשורת, מלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הגדסיים 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.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבוננו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 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 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 ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

חתימות

המתכנן

אדריכל שלמה עמית  
 מבצע חורב 42 ב"ש 84450  
 08-6413073 טלפקס 08-6416733

מניש התכנית

אין לנו התנגדות שקיימת להסגרת בתנאי שנו תמיה  
 כמפורט עם רישום התכנון המוצגות.  
 הן בתנאי הרישום הקבוע, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות לזכות, וכל זכות אחר המוטלת  
 על זכות כל עוד לא תיבטל או תיגזר עליה  
 על ידי הרשות המוסמכת.  
 (ל החוק והג' המצוינות בהן כי הן יחידות של  
 למיין יחד עם המצוינות בהן כי הן יחידות של  
 קצרות ייבטל כלל השטח אשר ייבטל ייבטל  
 על המטרת המינהל המוסמך.  
 המוסמך על זכותו להטיל גבולות המינהל על זכות  
 המוסמך על זכות המינהל המוסמך ו/או על כל זכות  
 אחרת המוטלת על זכות המינהל המוסמך על זכות  
 המוסמך המינהל המוסמך או זכות המינהל המוסמך  
 מוסמך המינהל המוסמך או זכות המינהל המוסמך  
 מתחם הרישום  
 23.1.05  
 אריאל  
 מ

אריאל  
 מ