

העתק משרדי

1

27.07.2005

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 1/277/03/7

שינוי לתכנית מס' 255/02/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

27.07.2005

ש ד י א ב ר ה ם מושב

הוראות התכנית

בשרדנו הוגשו לראשונה
 דוקטורט מס' 1965 -
 מס' 1/277/03/7
 מס' 255/02/7
 מס' 1/277/03/7
 מס' 255/02/7

הודעה על אישור תכנית מס' 1/277/03/7
 כורסמה בעסקת הפרסומים מס' 544
 מס' 27/9/05
 מיום

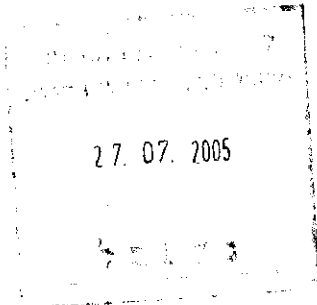
אוגוסט 2002

יוני 2003

פברואר 2004

נובמבר 2004

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומית "שמעונים"
מושב שדי אברהם



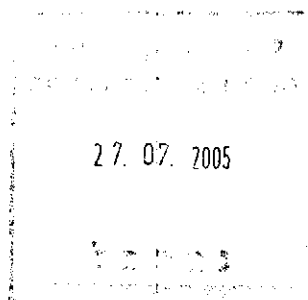
מבוא ודברי הסבר לתכנית

שדי אברהם הוא מושב עובדים שיחופי בחבל הנשור, בנגב המערבי, בתחום מ. א. אשכול.

עפ"י התכנית יש בו 96 חלקות חקלאיות, אולם בפועל לא נולן מאוכלסות. מטרת התכנית היא להגדיל את אוכלוסיית היישוב ע"י תוספת 111 יחידות קהילתיות בשטח של כ - 0.6 דונם כ"א.

השטח, המיועד להרחבה, אינו מעובד ואינו מנוצל לחקלאות, הוא קרוב למרכז אבשלום, צמוד לשורת מגרשים (חלקות א') דרומיות, ומהווה רצף והמשכיות של בינוי עם היישוב הקיים.

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



		<u>המקום:</u>	.1
הדרום	:	מחוז	1.1
באר-שבע	:	נפה	1.2
מושב שדי אברהם, מ. א. אשכול	:	מקום	1.3
100304 , חלקות 3, 2, 1 (חלק)	:	נוע	1.4
100303 , חלקה 3 (חלק)	:		
233.364 דונם	:	שטח התכנית	1.5
1:1250	:	קנה מדה	1.6
שדי אברהם	:	מניש התכנית	1.7
מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיחופית בע"מ			
חבל אבשלום, ד. נ. הונג 85480			
מל' 08-9982251, 08-9982258			
מס' תאגיד 57-002539-5			
מורשה חתימה - דוליצקי אריאל מ.ו. 13139183			
אדריכל שלמה עמית (מ. ר. 05246)	:	המתכנן	1.8
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450			
מל' 08-6413073 פקס 08-6416733	:	בעל הקרקע	1.9
מינהל מקרקעי ישראל			

שם התכנית: .2
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 1/277/03/7 שינוי לתכנית מס' 255/02/7.
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים - מושב שדי אברהם.

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).
ג. נספח חנועה וחנייה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: הנספח).

מסרת התכנית: .4
א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
ב. שינויים בייעודי קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים א' ותכנון שכונה קהילתית הכוללת 111 יח'.
ג. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

יחס לתכניות אחרות: .5
תכנית זו משונה הוראות תכנית מס' 255/02/7 בשמחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

ציונים בתשרים: .6
כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

27.07.2005

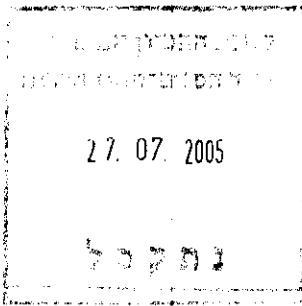
7. תנאים למתן היחרי בנייה:

- 7.1 היחרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 7.2 היחרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. החכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 7.3 בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי לאחר מוכרו.
- 7.4 תנאי להוצאת היחרי בנייה יהיה אישור האתר לפינוי פסולת בניין מוכרו, על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- 7.5 היחרי בנייה יינתנו בתנאי ביצוע פינוי הפסולת עפ"י התכנית לפינוי הפסולת.
- 7.6 תנאי למתן היחרי בנייה יהיה אישור תכנית תנועה, הכוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית ניאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ (על פי נספח תנועה של תכנית זו).
- 7.A. תנאי מוקדם לקבלת מופס 4 יהיה ביצוע של הסדרי תנועה בצומת, עם דרך 2200 עפ"י התכנית המאושרת על ידי מע"צ ומשרד התחבורה ועפ"י התכנית הניאומטרית המפורטת שאושרה ע"י מע"צ.

8. תכליות ושימושים:

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 מבעיית או סופית - הגומך 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 ואיסטטית, 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 ואיסטטית ישתלב עם המבנה עצמו.



- קיר המחסן/החנייה הבנויה: הקיר הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אמום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בנימור של טיח או בנימור 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 לא יהיה לכיוון המגרש השכן.

8.2 שטח צבורי פתוח:

- מגרשים 603, 604 יהיו שצ"פ אינמנסיבי: גינון ומתקני משחקים. יתר המגרשים יהיו שצ"פ אקסמנסיבי: חורשות, יערות, שבילים להולכי רגל, מיקום ומעבר למערכות תשתית.
- לא תותר כל בנייה ב - שצ"פ, למעט חדרי שנאים לפי דרישת חברת החשמל.
- יותר מעבר רכב שרות של המועצה, לאיסוף אשפה, תחזוקה וכו'.
 - יותר ביצוע פתרון אקוסטי ברצועה שלאורך דרך מס' 2200 במידה ויידרש.

8.3 ד ר כ י ם:

מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלול אופניים, נטיעות, 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.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

- 11.1 חקבענה דרכים ויזבמחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, מלווייה, תאורה, סילוק אשפה, מחקנים הנדסיים 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 תח קרקעיים.
- 11.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 11.3 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.

11.4 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 בסבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר 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 תח-קרקעיים ובמרחק קמ"מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תח-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

12. הפקעות לצרכי צבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 168(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.

13. חלוקה ורישום:

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

14. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

חתימות

המתכנן

אדריכל שלמה עמית
מבצע חודב 42 ב"ש 84450
טל' 08-6413073 קמ" 08-6416733

מגיש התכנית

הן לנו התנגדות עקבית להגשת התכנית בתנאי שנו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. **בעל התכנית**
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, **בעל התכנית**
לא יחול ליחוס התכנית או לכל בעל שני אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוצאה השטח לתחום שלטון הסכם
התכנון הבנין, ואין חשיבותו וריבוי המסמכים המוגשים כל
לחות בשטח הנעוץ ו/או כל חלק מהתכנית לפי
החוקה ועפ"י כל דין.
החוקה תשר ספק מוצהר בזה כי אני גשתי
לדיון הסכם בנין השטח הכלול בתכנית זו
על התכנית הכרת או תודעה בקיום הסכם התכנון
ויתור על זכותו לבטלו בגלל המרתו על ידי
האתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל חלק
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל
שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

חגי חלי
ראש ת.ת. 10

