

6005897

1

משרד הפנים
מנהל התכנון והבניה
18.05.2006
נתקבל

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 5/160/03/7

שינוי לתכנית מפורטת 3/160/03/7

תכנית תואמת למש"ד 33

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים 65, 64 בהסכמת הבעלים

מ ס ל ל

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מס' 5/160/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/05/06
מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 5/160/03/7
מורכבת בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

אוקטובר 2005

מאי 2006

יוני 2006

אוגוסט 2006

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב מסלול

מבוא ודברי הסבר לתכנית

מסלול הוא מושב עובדים בתחום מ. א. מרחבים.
במושב יש 88 נחלות ועוד 67 יחידות קהילתיות.

תכנית זו מתייחסת בעיקר לחלקות א' של הנחלות המוגדרות בתכנית זו
כ - "אזור מגורים ביישוב חקלאי".

מבוקש: -

- * קביעת שטח מותר לבנייה למגורים בגודל אחיד (2.5 דונם). למעט חלקה מס' 50 בגלל צורתה החריגה.
- * שינוי זכויות הבנייה.
- * איחוד שני מגרשים (64, 65) וחלוקתם מחדש כדי ליצור רצועה ביניהם, לניקוז.

- 1. המקום:**
- 1.1 מחוז : הדרום
- 1.2 נפה : באר-שבע
- 1.3 מקום : מושב מסלול, מ. א. מרחבים
- 1.4 גושים מוסדרים : 100282/3, 100282/1, 100625
- 1.5 שטח התכנית : 543.006 דונם
- 1.6 קנה מדה : 1:2500
- 1.7 מגיש התכנית : מושב מסלול ד. נ. הונב 85112
טל' 050-7526986 פקס 08-9961615
תאגיד מס' 570011791
מורשה חתימה עמרמי - ישראל ת. ו. 46558250
- 1.8 המתכנן : שלמה עמית – אדריכל
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 מס' 5/160/03/7.
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/160/03/7.
תכנית תואמת למש"ד 33.
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים 65, 64 בהסכמת הבעלים, מושב מסלול.
- 3. מסמכי התכנית:**
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
א. דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט).
- 4. מטרת התכנית:**
- א. קביעת שטח המותר לבנייה למגורים בגודל אחיד (2.5 דונם) באזור מגורים ביישוב חקלאי.
ב. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.
ג. יצירת רצועה לניקוז ע"י איחוד וחלוקת מגרשים 65, 64 בהסכמת הבעלים.
- 5. יחס לתכניות אחרות:**
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 3/160/03/7 ותואמת למש"ד 33 בשטחים הכלולים בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.
- 6. ציונים בתשריט:**
- כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. הנחיות למתן היתרי בנייה:
- 7.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 7.2 היתרי בנייה יינתנו לאחר העלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בר בבר עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 7.3 בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הפיגוי לאתר מוכרז.
- 7.4 היתר בנייה למגרש מס' 50 יינתן לאחר ביצוע הריסת חלק מהמבנה בפועל הנמצא בתחום מגרש 99.
- היתר בנייה למגרש מס' 40 יינתן לאחר ביצוע הריסת חלק מהמבנה בפועל הנמצא בתחום מגרשים 100, 101.

8. תכליות ושימושים:

- 8.1 אזור מגורים ביישוב חקלאי:
- זהו שטח קרקע שנחלה המיועד למגורים, למבנים חקלאיים ולמבני שרות למשק חקלאי.
- 8.1.1 מגורים:
- זהו שטח מגורים הנמצא בחלק הקדמי של המגרש בו מותרת בנייה למגורים כמפורט: -
- המגרש מיועד ליחידות מגורים צמודות קרקע בני קומה אחת או שתיים. במגרש תותר הקמת 3 יחידות (שני מבני מגורים ועוד יחידה להורים) שהמרחק ביניהם 5 מ' לפחות, או צמודות זו לזו.
- גובה בנינים עקריים עם גג שטוח – עד 8.0 מ' ועם גג משופע – 9.0 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
- מותר להקים למטרות שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן ביתי, מרתף.
- א. ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. חנייה מקורה לרכב: תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות.
- ג. מחסן: קו בנין קדמי כמסומן בתשריט, קווי בנין צדדי ואחורי אפס, בתנאי שחזיתות אלה אינן גובלות בשצ"פ. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העקרי, לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואסטטית ישתלב עם המבנה עצמו.
- קיד המחסן/החנייה הבנויה: הקיד 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 מיווג אויר וכו'.

- ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.
- ד. מרתף: תותר הקמת מרתף עפ"י קווי הבניין, כמסומן בתשריט.
- ה. מבני עזר / משק: תותר הקמת מבני עזר / משק וכדומה בתחום המגורים או בחלקו, בתנאי שהשימוש שלהם לא יהווה גורם הפרעה כלשהי לסביבה הקרובה.
- 8.1.2 חקלאי חלקות א':
באזור זה יותרו עיבודים חקלאיים, בתי צמיחה, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי מיון ואריזה לשימוש במישרין.
לא יותרו רפתות, לולים וכו' אשר עלולים לפגוע באיכות הסביבה.
- 8.2 שטח פרטי פתוח:
מיועד לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים, ניקוז, מיקום ומעבר למערכות תשתית.
- 8.3 שטח לבנייני צבור:
לא תותר כל בנייה למעט חדרי שנאים לפי דרישת חברת החשמל.
- 8.4 ד ר כ י ם:
השטחים מיועדים למקלטים הקיימים בלבד, כמסומן בתשריט.
- 8.4 ד ר כ י ם:
מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
כל בנייה אסורה.
רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
- 8.5 שבילים:
שבילים בתכנית זו מיועדים למעבר הולכי רגל, כלים חקלאיים, ניקוז וקווי תשתית.
כל בנייה אסורה.

9. ח נ י י ה:
החנייה תהייה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, התקף בעת מתן היתר הבנייה.

10. זכויות בנייה מצב קיים – עפ"י ת"מ 3/160/03/7:

- 10.1 אזור מגורים ומשק חקלאי (נחלה):
 מסומן בתשריט בצבע צהוב כאשר בהמשכו שטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים המהווה שטח חקלאי – "חלקה א" ושניהם ביחד מהווים את ה"נחלה".
 באזור מגורים של ה"נחלה" תותר בנייה של 3 יחידות דיור במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות או גובה של 8.50 מ' מעל הקרקע. סך הכל לא יעלה שטח ברוטו למגורים על 400 ממ"ר ושטח קומה לא יהיה גדול מ- 200 ממ"ר. שטח יחידת דיור לא יהיה גדול מ- 220 ממ"ר.
 שטח יחידת הדיור השלישית המיוערת להורים או הורה לא יהיה גדול מ- 55 ממ"ר.
 תותר הקמת מבנה עור בשטח של 45 ממ"ר כולל סככה לרכב.
 יחידות הדיור יהיו מותרים לשימוש:
1. הראשונה למחזיק ב"נחלה".
 2. השניה לכן "ממשיך" אחד בלבד.
 3. השלישית להורה או לזוג הורים.
 4. הקמת יחידה שניה ו/או שלישית מותנית באישור בעל הקרקע וועד המושב כהגדרתו בצו המונעצות האזוריות תשי"ח/1958.
 5. מרחק מינימלי בין שני מבני מגורים יהיה 0.0 או 5 מ'.
 6. עת מתן היתר לבית מגורים ראשון ב"נחלה" יסומן מקום לבית שני שייבנה בעתיד עבור "ממשיך".
 7. מבנה עור יכול להבנות כחלק מבנין מגורים או כמבנה נפרד.
 8. מרווח צדדי מינימלי יהיה 3 מ' או 2 מ' עם הסכמת העשן בכתב.
 9. באזור החקלאי של ה"נחלה" – "חלקה א" תותר הקמת מבני משק, מבנים להחזקת בעלי חיים וחממות.
 לא תותר כל תעשייה באזור זה.
 המרווחים בין מבני משק לסוגיהם ביניהם ובין מבני מגורים יהיו לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות.
- 10.2 שטח לבנייני צבור:
 השטחים מיועדים לבניית מקלטים בלבד.
 הגבלות הבניה בשטח זה: תכולת הבנייה 50% משטח המגרש, קו בניין קדמי וכן מרווחים צדדיים ואחורי הם 1.5 מ'.
- 10.3 שטח פרטי פתוח:
 מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה. שטח זה מיועד לנטיעות בלבד ולא תורשה בו כל בנייה פרט לבניית מקלטים ציבוריים.

11. שבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בנייה - מצב מוצע - מושב מסלול

אזור	שימושים	מגווש מס' (יחידות)	שטח מגווש מועדי מ"ר	מס' יח"ד במגווש	היקפי בנייה חירניים במגווש במ"ר/ב %				מס' קומות מירבי	קווי בנין (מ')		
					מטרות עקרויות		מטרות שורות				סה"כ עיקרי + שרות	תכנית שטח מירבית
אזור	שימושים	מגווש מס' (יחידות)	שטח מגווש מועדי מ"ר	מס' יח"ד במגווש	מעל	מתחת	מעל	מתחת	90%	90%	100 מ"ר	100 מ"ר
					לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת				
מוגורים ביישוב חקלאי	מוגורים	מ - 1A עד - 88A (יח' 88)	2300 מ"ר	2 יח"ד + הורים	---	---	495 מ"ר	60 מ"ר	100 מ"ר	620 מ"ר	2 + מרחף	***
					---	---	---	---	---	---		
שטח פורטי פתוח	תקלאי חלקה א'	מ - 1B עד 88B (יח' 88)	99, 100	---	---	---	100 מ"ר	---	100 מ"ר	100 מ"ר	3 (22 מ')	3
					---	---	---	---	---	---		
שטח לכנייני צבוע	מקלטים	91, 104	120 מ"ר	---	---	---	---	---	100 מ"ר	100 מ"ר	---	1.5
					---	---	---	---	---	---		
שטח פורטי פתוח	מקלטים	102, 103	---	---	---	---	---	---	100 מ"ר	100 מ"ר	1	3
					---	---	---	---	---	---		
שטח פורטי פתוח	מקלטים	91, 104	120 מ"ר	---	---	---	---	---	100 מ"ר	100 מ"ר	---	1.5
					---	---	---	---	---	---		

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

בנייה למטרות שרות: לכל יח"ד - 80 מ"ר. גודל תכנימלי לכל שימוש יהיה כמפורט: - מחסן - 12 מ"ר, ממ"ד - 8 מ"ר.

** חנייה מקורה לרכב - 30 מ"ר, מרחף - 30 מ"ר.
לכל מבנה למגורים 300 מ"ר (220 מ"ר עקרי + 80 מ"ר שרות), ועוד 55 מ"ר (עקרי + שרות) ליחידת הורים, סה"כ 655 מ"ר.

*** קו בניין קדמי עפ"י המסומן בתשרים.
תחת הקמת חדרי שואים לפי דרישת חברת החשמל, עד 2 מבנים נפרדים בשטח מירבי כולל של 100 מ"ר. ****

12. הנחיות כלליות לתשתית:

12.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקון הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, מלויזיה, 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 בזק: - צירים ראשיים וצירים משניים יהיו תת קרקעיים.

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

12.3 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.

12.4 תשתיות חשמל:

הוראות בניו ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מחתח לקוי חשמל עיליים, ובקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציד 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 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 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כמנאי שנו התייחס אליה עם רשויות התכנון המוסמכות. **היום** התקיימה הבהרה לצרכי תכנון כללי, אי-בגלל התנגדותנו כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל ענין אחר במסגרת התכנית כל עוד לא הוקמה השטח וזאתם עמנו הסכם. **היום** בנינו, ואין חתומתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לשינוי תוכנית ופשי"ל כל דין. **היום** הוציא שטח מוצר בזה כי אם נעשה או ייעשה ע"י יחידו הסכם בין השטח והכלול והתכנית, אין בהתייבותנו עם התכנית המרה או מוצאה בעיניו הסכם כאמור ו/או יחידו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיון זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם במועד הפשי"ל כל דין. שטח והתכנית נעבדה אך ורק מקרקעי ישראל מינהל מקרקעי ישראל ת"ת 8/4/06

היום

המתכנן

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

מסלול
מושב עובדים
להתישבות שתופית בע"מ
ד.נ. הנגב - 85112

תגיל סלע
ראש תרשים תכנון

Handwritten signature and date 8/4/06