

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/138/03/7

מגרשים 5-8 - פעמי תש"ז

מחוז

מרחב תכנון מקומי

סוג תוכנית

דרום

שמעונים

תכנית מפורטת

ללא איחוד וחלוקה

בסמכות ועדה מחוזית

תכנית המהווה שינוי לתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

אישורים

מסדר הצגת מיתרי הדרום
2.12.2009

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="219 1044 666 1366" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנון מס' 7/138/03/7 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה ביום 19/10/09 לאשר את התוכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="196 1423 697 1595" data-label="Text"> <p>החלטה על אישור תכנית מס' 7/138/03/7 בזרימה בילקוף המוסמכים מס' 606/1 מיום 8/2/10</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מגרשים 5-8 – פעמי תש"ז

תכנית זו מתייחסת למגרשים מס' 5-8 במושב פעמי תש"ז.

תכנית מושב פעמי תש"ז הוכנה בשנת 1954 .

מאז נעשו שינויים ונקבעו מספר עובדות במתחם הכולל את חלקות אלה.

מטרת תכנית היא הסדרת המתחם הכולל מגרשים מס' 5-8 ע"י תכנון מחדש לקביעת

גבולות המגרשים ודרכי הגישה אליהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרשים 5-8 – פעמי תש"ז	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
7/138/03/7	מספר התוכנית		
49.860 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
7	מספר מהדורה בשלב		
נובמבר 2009	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות		
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שמכותה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
		1.5 מקום התוכנית	
	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
שמעונים	קואורדינטה X		
594800	קואורדינטה Y		
170750			
באזור הצפוני של המושב		1.5.2 תיאור מקום	
מ.א. מרחבים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
מושב פעמי תש"ז	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100239/1	מוסדר	חלק מהגוש	--	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
138/03/7	5-8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
138/03/7	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 138/03/7 ממשיכות לחול.	--	16.6.1954
4/138/03/7	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 4/138/03/7 ממשיכות לחול.	4702	4.11.98
תמ"מ 14/4	כפיפות			30.3.99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	נובמבר 2009	--	10	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	נובמבר 2009	1	--	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	נובמבר 2009	1	--	1:500	מחייב	הסדרי תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08- -9934050	050- 5955954	08- 9934050	ד.ג. הנגב 85345	570013425	רשות מעיב תש"ז	--	52458510 51896751	מורשי הנסוח: חביב רחמים נדיבין ששון	--

1.8.2 יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית		מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						מנהל מקרקעי	ישראל					
hagais@mimi.gov.il	08- 6264250	--	08- 6264333	התקווה 4, קרית הממשלה, באר-שבע	--	מנהל מקרקעי			--			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית		מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
						מבצע חורב 42 באר-שבע	מבצע חורב 42 באר-שבע					
amit_shlomo@yahoo.com	08- 6416733	050- 7676801	08- 6413073	בנין בלטק 1456.ד.באר-שבע	--			043278589	5246	שלמה עמית	אדריכל	עורך ראשי
leonmega@bezeqint.net	08- 6236255	054- 4920607	08- 6286074	באר-שבע 84114	--			307164806	826	לאוניד צירניאק	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת המתחם הכולל את מגרשים מס' 5-8 ע"י תכנון מחדש, לקביעת גבולות המגרשים ודרך הגישה אליהם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה בתחום התכנית איחוד מגרשים 5-8 וחלוקתם מחדש קביעת אזור המגורים בחלקה א' וקביעת הקרקע החקלאית בחלקות. הסדרת דרך הגישה למגרשים ולשטחי החקלאות הגובלים. הקלה בקו בניין של דרך 293 מ - 80 מ ל - 40 מ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	49.860
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4 x 240 +		4 x 150	מ"ר	מגורים
		4 x 55 (יח' הורים)				
		4	--	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ביישוב כפרי	8A, 7A, 6A, 5A	
קרקע חקלאית	8A, 7B, 6B, 5B	
דרכים	607, 602, 293	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ביישוב כפרי (5A, 6A, 7A, 8A)
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת דיור אחת למגורים ועוד יחידה להורים בשטח כולל של 55 מ"ר. וכן, מחסנים, בית מיון ואריזה בשטח של עד 500 מ"ר, משרד בשטח של עד 20 מ"ר והכל משרתים במישרין את הפעילות החקלאית של הנחלה.
4.1.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - מבני המגורים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות עם גג שטוח ו/או עם גג משופע. המרחק בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות או אפס. - ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי. - חנייה מקורה לרכב: מיועד לשני רכבים לכל מבנה מגורים. - תותר חנייה מקורה מחומרים קלים וללא קירות בקו בנין קדמי וצדי אפס. - תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית (בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי שם יותר קו בנין אפס). - מחסן: לכל מבנה מגורים יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, בקווי בנין צדדי ואחורי אפס, או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית (בתחום קווי הבנין, למעט קווי בנין צדדי ואחורי - שם יותר קו בנין אפס). - 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 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. - מרתף: תותר הקמת מרתף בתחום קווי הבנין. תותר כניסה נפרדת למרתף. - גידור: יותר גידור בגבול בין המגרשים מסוג גדר רשת בגובה עד 2 מ'. - יותרו גדרות מבנייה קשיחה, אבן, בלוקים דקורטיביים וכו' בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
4.2	קרקע חקלאית (5B, 6B, 7B, 8B)
4.2.1	שימושים
	יותרו עיבודים חקלאיים, הקמתם של בתי צמיחה, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בית מיון אריזה וקירור. כל המבנים ישמשו במישרין את הפעילות החקלאית בנחלה.
4.2.2	הוראות
	לא יותרו רפתות, לולים וכד', אשר עלולים לפגוע באיכות הסביבה. חממות / מבנים או חלקי מבנים אשר גולשים לתחום הדרך מסומנים / מיועדים להריסה. בגבול דרך 293 תישתל שורת עצים כאמצעי לשיפור החזות הנופית.
4.3	זרכים
4.3.1	שימושים
	מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שטאים), ביוב, מים, מתקני אשפה וכדומה.
4.3.2	הוראות:
	רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשריט. אסורה כל בנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר תכנית (השטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לקניסות	מעל לקניסות							מתחת לקניסות הקובעת		מעל לקניסות הקובעת				
											קדמי	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
			1	+ 2 עליות גג	(3)	--	+ 1 יח' הורים	30%	30%	875 מ"ר	--	--	240 מ"ר + 55 מ"ר (2)	3,000 מ"ר	5A - 8A	מגורים ביישוב כפרי	
			--	1		--	--	90%	90%	520 מ"ר	--	--	90%	כמוסומן בטבלת שטחים	5B - 8B	קרקע חקלאית	

- (1) סה"כ שטחי בנייה למגורים במגרש - 355 מ"ר - מזה ליחידת דיר יהיה: 300 מ"ר (240 מ"ר עקרי + 60 מ"ר שרות) ועוד יחידה לחורים בשטח - 55 מ"ר (עקרי + שרות).
 - (2) לכל מבנה מגורים יחשב כשטח שרות: ממ"ד עד 15 מ"ר, מחסן ביתי עד 12 מ"ר, חנייה מקורה / בנויה לשני מקומות עד 30 מ"ר.
 - (3) כל תוספת מעל לשטחים הנ"ל תחשב כשטח עקרי.
 - (4) גובה מבנה מגורים עם גג משופע עד 8.5 מ' ועם גג משופע עד 10.0 מ"ר (לא כולל מתקנים טכניים). המדידה ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה.
 - (5) מבנים קיימים החרגים מקווי הבניין ישויכו להתקיים. לאחר מתן התוקף לתכנית זו, מבנים חדשים או תוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם לקווי הבניין המצוינים בתכנית זו.
 - (6) בקרקע חקלאית קו בניין צדדי יכול להיות אפס בתאום עם השכן.
- כולל הממות, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בית קירור, מיון ואריזה, אשר שטחם ייקבע על פי הצרכים והדרישות המיוחדות של כל משק חקלאי, ובלבד שיהיו עפ"י הוראות תכנית 102/02/1.
- 500 מ"ר עבור השימושים: מחסנים, בית קירור, אריזה ומיון ו - 20 מ"ר עבור שימוש למשרד.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי															
6.1.1	חנייה : החנייה תהייה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה															
6.1.2	תשתיות : - תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, 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. - יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת. - קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מגבול המגרש (להוציא גבול עם קו בניין אפס), והרשות תטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך. - תשתיות חשמל : הוראות בינוי ופיתוח - לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ובקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> אין לבנות בניינים 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. גידור : יותר גידור בגבול בין המגרשים מסוג גדר רשת בגובה עד 2 מ'. יותר גדרות מבנייה קשיחה, אבן, בלוקים דקורטיביים וכ"ו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.	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'
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'														
6.1.3	הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.															
6.1.4	חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.															
6.2	תנאים למתן היתרי בניה															
6.2.1	היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.															
6.2.2	בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז כדין.															
6.2.3	תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.															

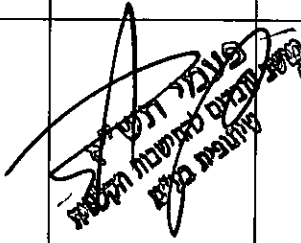

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מושב פעמי תש"ץ 570013425	52458510 51896751	מורשי חתימה: חביב רחמים גריביאן ששון	
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
21.11.09	מ.ר. 05246 מבצע חורב 2 באר-שבע טל: 84450 18-6413078	עמית שלמה - אד"כל	043278589	שלמה עמית	עורך התכנית