

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
U 8 -11- 2877  
~~מחוז הדרום~~

מחוז דרום

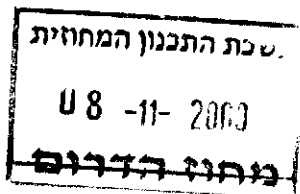
מרחב תכנון מקומי "שקמים"  
תלמי יפה

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968  
4/2/67  
4/2/67  
זישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6/11/67 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.  
4/2/67  
פורסמה בילקוט הפוסטומים מס. 4944  
מיום 4/2/67

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

תלמי יפה הוא מושב שיתופי הנמצא בתחום מ.א. חוף אשקלון.  
בישוב זה לא היתה הרחבה בעבר.  
נבדקו מספר חלופות להרחבה המתוכננת והתכנית המצורפת הינה התכנית שנבחרה  
ואושרה ע"י הישוב וועדת הפרוגרמות של משרד החקלאות.  
במושב זה 100 נחלות מאושרות לדיר.  
מטרת התכנית היא הרחבת הישוב ע"י תוספת של כ- 115 יחידות קהילתיות בשטח  
של כ- 0.50 דונם כ"א, תוספת והסדרת שימושי הקרקע בתחום הישוב אשר ישרתו  
את הצרכים של הישוב המוגדל כגון:  
אזור מבני ציבור עבור מערכות שרותי חינוך, תרבות, ובריאות, אזור ספורט, על מנת  
לספק שרותים לכל המשפחות והבטחת התפתחותו של היישוב.



-1-

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 4/123/03/6  
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/123/03/6  
ולתכנית מתאר מס' 234/02/6

**תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים**

**ת ל מ י פ ה**

14 פברואר 1999  
מעודכן: 26 פברואר 1999  
מעודכן: 03 אוגוסט 1999  
מעודכן: 10 נובמבר 1999  
מעודכן: 1 בדצמבר 1999  
מעודכן: 26 בדצמבר 1999  
מעודכן: 20 בינואר 2000  
מעודכן: 26 מאי 2000

אדר' מאיר ארד א.ב. תכנון - חוות איבים ד. נ. חוף אשקלון מ.79100  
טל. 07-6891232-5 פקס. 07-6891228

2. המקום:

2.1 מחוז	: הדרום
2.2 נפה	: באר שבע
2.3 המקום	: תלמי יפה
2.4 בעל הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל
2.5 היזם	: תלמי יפה
2.6 המתכנן	: מאיר ארד -א. ב. תכנון שלוחת איבים ד.ג. חוף אשקלון 79100
2.7 גוש	: 2583
חלקי חלקה	: 3
גוש	: 2582
חלקה	: 2-6,11,20,21
חלקי חלקה	: 28,29
2.8 שטח התכנית	: 201.32 דונם

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/123/03/6 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/123/03/6 ולתכנית מתאר מס' 234/02/6 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט בקני"מ 1:2500 (להלן התשריט) ומסמך תנועה מנחה בקני"מ 1:500 להלן המסמך המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת הישוב ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. יחס לתכניות אחרות:

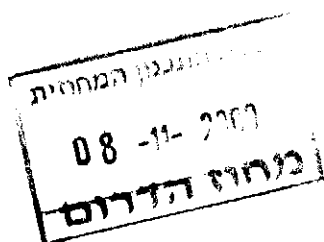
תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/123/03/6 לתכנית מתאר מס' 234/02/6 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8 תכליות שימושים והגבלות:

- 8.1 אזור מגורים א':
- 8.1.1 אזור זה מחולק למגרשים על פי המסומן בתשריט במספרים 1 עד 115. באזור זה תותר בניה למגורים כולל חניות, ע"פ דגמים וטכנולוגיה המוחלטים בישוב.
- 8.1.2 בכל מגרש באזור זה תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד. המבנה ימוקם על פי קווי הבניין המסומנים בתשריט והמצוינים בהוראות לתכנית.
- 8.1.3 גודל המגרשים יהיה כ- 500 מ"ר למגרש.
- 8.1.4 מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.
- 8.1.5 גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים. גובה מירבי של גג שטוח 7.0 מטרים. גודלו של הגג השטוח עד 40% משטח הגג בתכנית.
- 8.1.6 קווי בנין לחניה יהיו כמפורט להלן:  
א. קדמי 0.00 מ' (לחניה).  
ב. צידי 0.00 (לחניה).
- 8.1.7 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת אזור מונמך צמוד לחלון המרתף כפתרון לאורור אשר יחרוג עד 1.0 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).
- 8.1.8 תליית כביסה -
- 8.1.9 פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מהכביש.
- 8.2 שטח ציבורי פתוח - אזור המיועד לגינון וחורשות, גנים ציבוריים, כולל פיתוח שטח גדרות וקירות תומכים. מגרשי ספורט ומתקני משחקים. שטחים שמורים לצורכי ניקוז, מערכות תשתית. מעברים להולכי רגל.
- 8.3 דרכים-  
האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים רחבות לתחנת אוטובוס. נטיעות וניקוזים כנדרש ואו מסומן בתכנית.
- 8.4 דרך משולבת-  
אזור שנועד למעבר רכב והולכי רגל. ביצוע הרחוב המשולב יהיה עפ"י תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכנן לכל הרחוב בלוי מהנדס תנועה, בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינוייה מעת לעת.
- 8.5 חניה-  
החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקן חניה התקף לעת מתן היתרי הבניה. במגרשים 1 עד 115 יש להקצות בתחום המגרש שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות. קרוי החניות יהיה אחד בכל מבנן על פי נספח פרטי בנוי ובאישור הועדה המקומית.



9 הנחיות לעיצוב אדריכלי.

9.1 גגות - תותר בניית גגות משופעים או משולבים.  
גגות משופעים יבנו מרעפי חרס, רעפי בטון או מתכת בגוון אדום טרה קוטה.

9.2 מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג.  
כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של הבית.  
גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. במגבלות גובה מכסימלי 8.5 מטרים.  
קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.  
מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.

9.3 חומרי גימור

א. קירות - טיח חלק ומגורד ב-3 גוונים קרובים ובהירים ובטון חזות. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן.  
ב. קירות תומכים וגדרות - יהיו עשויים אבן אחידה.  
ג. שילוט - שילוט שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על פי מפרט שיוצא על ידי החברה המפתחת את השטח ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
במידה ותתבקש גדר בנויה צדדית בין המגרשים, גובהה לא יעלה על 1.80 מ'.

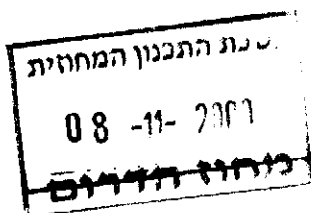
10. תנאים למתן היתר בניה

10.1 היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית בקשה להיתר בניה שתכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לחניות לגינון ופתוח המגרש. כולל גובה הקרקע הטבעי והסופי, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, חלונות ופתחים, דרכי גישה טעינה ופריקה, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות בהיקף המגרש להסתרת החצר הפנימית מפני הסביבה הבנויה.  
כן מתקני עזר, מתקני שירות וחניה יפורטו על מרכיביהם מידותיהם וחומרי התגמיר וההסתרה.

10.2 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

10.3 הוצאת היתרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמזור.

10.4 לא ינתנו היתרים לעבודות עפר אלא לאחר תאום עם חברת מקורות.



## 11. תשתיות חשמל

### הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר 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 עליון 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.

## 12. הנחיות כלליות לתשתית

- 12.1 תקבענה דרכים ויבטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים בויב, תקשורת טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
- 12.2 יחול איסור בניה מעל קווי תשתית. וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 ניקוז - יוגשו תכניות ניקוז שיאושרו על ידי הועדה המקומית ויתואמו עם רשות הניקוז.
- 12.4 בויב - כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת בויב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות הרשת תחובר למערכת הכללית.
- 12.5 סילוק פסולת - באזור מגורים - עגלת אשפה לכל מגרש. פסולת ביתית - תועבר לאתר פסולת מאושר. פסולת בניה - פסולת בנין תועבר לאתרים מאושרים או למחזור.

טבלה מס' 1

טבלת היקפי בנייה מירבית למגורש במיזר - מעב מוצע - תלמי יפה

מס' יח' במגורש	מס' קומות מירבית	קווי בנין			תכנית מרבית	סה"כ עקרי שרות	סה"כ עקרי שרות	זכויות בניה			שטח מגורש מזוער במיזר	שטח מגורש מיזר	מס' מגורש	היעוד
		אחורי	צדדי	קדמי				למטרות שרות	מטרות עקריות	מיקום				
1	2	5 מ'	3 מ' (1)	כמזויין בתשריט	205 מיזר	300 מיזר	40 מיזר	190 מיזר	מעל הקרקע	520	500	1-115	מגורים	
							40 מיזר		מתחת לקרקע					
								(1)	100		46.28 ד'	201, 203-206, 208-215	שעי"פ	

(1) מעברים לחולכי רגל, פיתוח שטח לגינון כולל קירות תומכים מתקני משחקים מעבד תשתיות וניקוז עילי.

שנת התכנון המחזית  
08-11-2003  
~~סגור~~

טבלת שטחים - יעודם והוראות בניה

טבלת זכויות מצב קיים, לפי תכנית סטוטורית מס' 1/123/03/6. 14.

ה	תכלויות:	קווי בנין בט'			שטח מבני עזר	מספר קומות	שטח בניה בשקמים"י	חלקות מס'	השטח	איזור
		קדמי	צדדי	אחורי						
		50	50	40	250	2	242.50 max 200-250	1/2	110.50 ד' 29.25%	מבנים
		40	50	50		3	200	3	10.40 ד' 2.78%	מבני עזר
						1		1	11.55 ד' 3.06%	מבני עזר
								7-13	71.25 ד' 16.33%	שטח צמוד
								1	70.10 ד' 18.55%	מבני עזר
								3	61.15 ד' 16.33%	מבני עזר
								6	13.00 ד' 3.45%	איזור מלאכה
								14	29.80 ד' 7.99%	איזור חקלאי

טבת התכנון המרחבית  
08-11-2011  
ד"ר חגית

ס"ה דונם 317.75  
ס"ה אחוז 100.0%

חתימה :

בעלי-הקר קע:

היוזם:

התכנון:



15. הפקעות לצורכי צבור:  
החזקה והשימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ושהינם מקרקעי ישראל (בניהול מנהל מקרקעי ישראל) יופקעו בהתאם לחוק.

16. חלוקה ורישום:  
חלוקה ורישום בוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

17. שלבי ביצוע:  
הביצוע - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

18. חתימות:

~~מאיר ארד-אדריכל  
דש"ן מס' 39792  
ת.ז. 050773720  
מאיר ארד - אדריכל  
א.ב. תכנון שלוחות איבים  
טל: 07-6891232 פקס: 07-6891228  
ד.נ. חוף אשקלון 79100~~

המתכנן

תל מוס ישר  
משרד המינהל  
משרד המינהל  
משרד המינהל

היוזם

תאריך

בעל הקרקע