



התנועה הקיבוצית המאוחדת

# המחלקה לתכנון

תל אביב 64684 • רח' סוסיין 27 • טל. 03-5452222

11789  
הועדה המוועדה לתכנון  
נתקבל בהחלט  
5/7/89

6/89

הועדה המוועדה לתכנון  
נתקבל בהחלט  
M. Z. 89

מחוז הדרום

הועדה לבניה והכנון  
שמעונים  
29-06-1989  
נתקבל

ג. ז. 89

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מרחב תכנון שמעונים

תכנית מפורטת מס. 1/186/03/7  
מרכז מ.א. אשכול

המחלקה לתכנון של התנועה הקיבוצית תל-אביב  
רחוב סוסיין 27 טל. 03-5452056

1988

6/89



פרק א' - כללי

1. שם וחלות:  
 חכנית זו תיקרא חכנית מתאר מקומית של מרכז אשכול מס' \_\_\_\_\_ לשנת 1988 ותחול על השטח הכלול בגבולות החכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט:  
 התשריט בק.מ. 1:2,500 יהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול החכנית:  
 כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום:  
 מחוז הדרום, נפה באר-שבע.  
 מרחב תכנון מקומי שמעוניים.
5. שטח החכנית:  
 כ-401 דונם.
6. יוזם החכנית:  
 המועצה האיזורית אשכול.
7. עורך החכנית:  
 המח' לתכנון של התק"ם.
8. בעל הקרקע:  
 מינהל מקרקעי ישראל.
9. המבצע:  
 המועצה האיזורית אשכול.
10. מטרת החכנית:  
 יצירת מסגרת חכנונית לתכנית מרכז מועצה איזורית אשכול ע"י:  
 א. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בחחום החכנית.  
 ב. החווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
 ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את מבני ציבור, מבני השירותים והעזר באיזורים בהם מותרת הכניה.  
 ד. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
 ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלכי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי החכנית.



- 3 -

פרק ב' - פירוש המונחים

בחכנית זו פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.  
כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בחכנית זו.

1. תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת ותכלול העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים והתווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החנייה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.  
לא יוצא היתר בניה ולא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

2. הפקעות:

שטח כל הקרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיף 188 א' ב' 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ויירשמו ע"ש מדינת ישראל, ויחוברו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים.

3. כפיפות התכנית:

תכנית המרכז תהיה מותאמת לתכנית המתאר האיזורית וכפופה לדרישות הוועדה המקומית.

פרק ג' - קביעות איזורית ורשימת תכליות

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ה ת כ ל י ו ת

איזור לבניני ציבור

- א. הבניה תותר באיזור זה על-פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, כל לפי שתקבע הוועדה.
- ב. מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

איזור אחסנה:

איזור המיועד להקמת מבנים לאחסנה ואחזקה כולל התקנים הנדסיים דרכים ושטחי חניה.

מ.ת. 2



-4-

שטחים לגינות, גנים, ותורשות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקנים הנדסיים למיניהם, סככות המחנה ושירותים הקשורים לחנית אוטובוסים - באישור הוועדה.

שטח פרטי פתוח:

בריכות שחיה, מגרשי ספורט, אולם ספורט, וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי ספורט.

איזור ספורט:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

שטחים לדרכים:

אגני חימצון וטיהור איזוריים.

איזור מתקנים הנדסיים:



- 5 -

טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור

<p>מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט, אחוזי הבניה לא יעלו על 15% לקומה ולכל היותר שתי קומות אלא על פי אישור מיוחד של הוועדה המקומית. גובה מירבי 16 מ'. מתן היתרים לפי תכנית הבינוי באישור הוועדה המקומית. מכנים קיימים חורגים מקווי בנין לאורך כביש מס' 2 ובהתאם לרשימה שתאושר על ידי הוועדה המקומית ומוגדרים כמכנים חורגים לפי סעיף 178 (א)(ב) לחוק. קווי בנין מינימליים מגבול האיזור ומרחק מינימלי בין המכנים ייקבעו על פי תכנית בינוי.</p>	<p>1 איזור בנייני ציבור</p>
<p>לא תורשה בניה מעל קומה אחת, אחוז הבניה לא יעלה על 20% אלא באישור הוועדה המקומית. מתן היתרים לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית. קווי בנין מינימליים מגבול האיזור ומרחק מינימלי בין המכנים ייקבעו על פי תכנית בינוי.</p>	<p>2 איזור מכני אחסנה ואחזקה</p>
<p>כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף תכליות לעיל.</p>	<p>3 שטח פרטי פתוח</p>
<p>מתן היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית. מגבלות הבניה ייקבעו בתכנית הבינוי.</p>	<p>4 איזור ספורט</p>
<p>כמפורט בתשריט</p>	<p>5 שטח חקלאי</p>
<p>כמפורט בתשריט</p>	<p>6 איזור מתקנים הנדסיים</p>
<p>כמפורט בתשריט</p>	<p>דרכים וחניות</p>



- 6 -

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	היעוד	
41.5	166.4	צבע חום מותחם חום כהה	איזור בנייני ציבור	.1
6.4	26.0	בצבע אפור מותחם בקו סגול	איזור בנייני אחסנה	.2
4.2	16.7	ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח	.3
11.1	44.5	בצבע ירוק מותחם חום כהה	איזור ספורט	.4
14.6	58.5	פסים אלכסוניים בצבע ירוק	שטח חקלאי	.5
10.1	40.6	אפור עם פסים אלכסוניים סגול	איזור מתקנים הנדסיים	.6
12.1	48.4	אדום ומשבצות שחור	דרכים וחניות	
100%	401.1	ס ה " כ		

פרק ה' - חניית

החניה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות כדלהלן, ובהתאם לתקן החניה.

- א. הישוב של מקום חניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. הישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעיבה.
- ג. מקרים ספציפיים ייבחנו באופן מיוחד והוועדה תחליט לגבי כל מקרה.



- 7 -

**פרק ו' - נסיעות וקירות גבול**

**1. סילוק מפגעים:**

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

**2. נסיעת עצים ושמירתם:**

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לא לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

**פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים**

1. **קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול** - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. **ניקוז** - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. **ביוב** - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה, ותוכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית, ומנהלת הכנרת.

4. **מים** - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

5. **תאום** - בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.



**פרק ח' - שונו**

**איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת-קרקעיים**

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקירבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן.  
 המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל, וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

שטח פתוח	שטח בנין	קו חשמל במתח נמוך:
2.25 מ'	2.00 מ'	מתייל קיצוני מציר הקו
3.00 מ'	2.25 מ'	
		קו חשמל במתח גבוה:
6.50 מ'	5.00 מ'	מתייל קיצוני מציר הקו
8.50 מ'	6.50 מ'	
		קו חשמל במתח עליון:
13.50 מ'	9.50 מ'	מתייל קיצוני מציר הקו
20.00 מ'	14.00 מ'	

**הערה:** המרחקים מקוים קיימים ילקחו מהתייל הקיצוני.  
 נבקש למחקו סימון העמודים בתחום המעבר לקווי חשמל.

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

**פרק ט' - הגשת מסמכים**

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה לקוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

זמן ביצוע: 20 שנה.  
 מועצה אזורית  
 חתימת היוזם

חתימת המתכנן

חתימת

חתימת בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"שמעונים"**  
 התכנית נדונה בישיבה  
 תאריך: 13.19.88  
 מס' תכנון: 432  
 חתום: \_\_\_\_\_  
 מהנדס/יועץ הועדה

חתימת המבצע  
 (שמעונים)



**משרד הפנים מרוז הדרום**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 1/186/37  
 התכנית מוגשמת מכח  
 סעיף 108 לחוק  
 י"ד תועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 1/186/37  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

**משרד הפנים מרוז הדרום**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**הפקדת תכנית מס. 1/186/37**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 03.1.89 להפקיד את התכנית.  
 י"ד תועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1/186/37  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 3669  
 מיום 19.6.89