

6-1968

66

18-9-80
הועדה המוסימית לתכנון
נתקבלה ב-18/9/80

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי
"חגל-רמת נגב-ערבה תיכונה"
נפה: באר-שבע

תכנית מתאר מקומית רמת נגב מס. 3/101/02/10
שינוי לתכנית מתאר מקומית רמת נגב מס. 101/02/10

מושב קדש

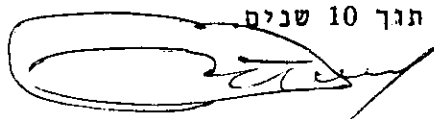
הועדה המוסמית לתכנון ובניה
תמר - רמת נגב - הערבה התיכונה.
תכנית נדונה בישיבה מס' 1/84 מתאריך 9.4.84
הוחלט להמליץ בפני הועדה המוסמית לאשר התכנית
חתימה
1.7.87

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המחלקה להתיישבות, חבל הנגב
ת.ד. באר-שבע

מחוז-תכנון מקומי "חמרה-רמת נגב-ערבה תכונה"

פרק א' - החכמי תכנון

1. ה'מ'ק"מ: 4 ק"מ צפון מערכית למחנה ניצנה.
2. גבול-התכנית: כמותחם בקו כחול בתסריט.
3. שם וחלוח התכנית: "תכנית מתאר מקומית רמת נגב מושב קדש מס. 3/101/02/10 1984" ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתסריט.
4. ה'ח'ר'ט: התסריט בק.מ. 2500 : 1, המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 607 דונם
6. י'ו'ז'ם התכנית: הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות חבל הנגב ח.ד. 5 באר-טבע.
7. ה'מ'ת'כ'נ'ו: חייס פלמן - אדריכל חבל הנגב, ח.ד. 5 באר-טבע.
8. מ'ב'צ'ע'י התכנית: משרד הבינוי והשכון, מנהל לבניה כפרית מרכז הנגב, באר-טבע.
9. ב'ע'ל ה'ק'ר'ק'ע: מנהל מקרקעי ישראל, באר-טבע.
10. מ'ש'ר'ת התכנית:
 - א. תיחום שטח פתוח של מושב קדש.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובנייני מסק באזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לספוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות וטלבים של פיתוח, שיחייבו את מ'ב'צ'ע'י התכנית.
 - ז. קביעת שינויים מגמתיים בתכנית מתאר רמת נגב.
11. י'ח'ס לתכניות קודמות: תכנית זו מבטלת תכנית מתאר רמת נגב מס. 101/02/10 על אותו השטח הכלול בגבולות תכנית זו.
12. ב'י'צ'ו'ע: תכנית זו מהווה בסיס להוצאת היתרי בניה.
13. ש'ל'ב'י ות'א'ר'י'כ'י ב'י'צ'ו'ע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים



פרק ב': פרוש מונחים והגדרות:

1. כ ל ל י : פרוש המונחים בחכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בחכנית זו.
2. הגדרות ופרוש מונחים:
 - ה ח ו ק : חוק התכנון והבניה חסכ"ח - 1965 על חיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת חשויים.
 - התכנית: חכנית מס' _____ 1984 (כולל החשויים וההוראות).
 - הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה במרחב חנוך בו נמצאת החכנית.
 - א י ז ו ר : שטח קרקע המסומן בחשויים בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המתיר בקרקעות ובבניינים שבאוחו איזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי חכנית זו.
 - חכנית חלוקה: חכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על חכנית מפורשת מאושרת כחוק.
 - קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בחכנית.
 - קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
 - חכנית בינוי: מכוססת על חכנית מפורשת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, החנויות דרכים בשטח החכנית ורוחבם, חחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מחקני פרסומת, מקומות לחחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המחוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון הנדרש ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת חכנית בינוי לפי המסומן בחשויים, אלא בהתאם לחכנית הבינוי, לאחר שתוכנן ותאושר.
 - מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
 - כ נ י ז : כפי שהוגדרה בחוק ובתקנות.
 - ד ר ר : כפי שהוגדרה בחוק ובתקנות.
 - בנייני ציבור: כפי שהוגדרה בחוק ובתקנות.
 - ב ע ל י ט : לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המטלטל חשלוס ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כנא-כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאינו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר מטנה שזכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעמוד כן, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לשם דיון בחכנית בינוי או בחכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בסטח.
כמו-כן, יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, כנראה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח על שו"א.
לא תיעשה כל עבודת פתוח בסטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית:

שטח בדונמים	באחוזים	
250,2	41.2	אזור מגורים
6.6	1.0	אזור מגורים מיוחד
47.2	7.8	שטח לבניני ציבור וספורט
15.7	2.6	שטח לבניני מסק
209.7	34.6	שטח ציבורי פתוח
68.6	11.5	דרך מוצעת
4.4	0.7	בית עלמין
4.6	0.8	כיוו
<u>607.0</u>	<u>100.0</u>	סה"כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. **תכליות ושימושים:**
לא יטמשו זום קרקע או בנין הנמצאים באזור, המטומן בשטחים לסום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. **אופן ביצוע של תכנית מעורטת:**
 - א. כוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בסטח התכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:
 - (1) לגבי כל אזור תכנון שבגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש וחאוטר תכנית מפורטת כוללת, ואליה חצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נתמלאו דריסות אלה בתכנית זאת.
 - (2) חוכן ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת שטח.
 - (3) תאוטרפה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכניות מחייבת זאת.
 - (4) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגיסות, הנחת קווי חשמל, מים, כיוו, סלפון וכד', לסביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 - (5) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לייסור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לסביעות רצונה של הוועדה.
 - (6) ייקבעו התנאים ויובטחו ההדורים להסדרת מקומות החניה ובמיוחד בקרבה לאחרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לנאי תכנית זו ולהנחת דעחו של הוועדה.
 - ב. על אף האמור לעיל רסאית הוועדה להתיר במקרים מיוחדים חיש בהט ענין ציבורי הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא חקבע להקמתם ובלבד שתנתן לכך הסכמת הוועדה המקומית.

פרק ו'
א. סבלת חלוקת האזורים, חבלות ושימושאים:

10	9		8	7	6	5	4	3	2	1
	קני בנין במ"ר	חזיתי אדרי								
ה ע ר ו ה			מבני עזר	מספר יחידות מספר קיימות	מספר יחידות מספר קיימות	מספר יחידות מספר קיימות	גודל מגרש שטח בניה כולל	סימון גודל מגרש	חבלת האזור	אזור
מגרש המיועד למגורים אינו ניתן לחלוקה. בקשה להיחר למבנה מגורים חויבה בסימון האופציה להקמת יחידת מגורים נוספת לממסר, בין אם במבנה משולב או במבנה נפרד. במקרה של 2 מבנים נפרדים, יהיה המרחק ביניהם לא פחות מ-5 מ'.	0 או 4	4 או 0	שטח מבנה העזר	שטח יחידה 2	היתר ליחידה 2	חומר הקמת 2 יח' כמסומן	כ-2300 או כמסומן	כחום	מגורים ומבני עזר	מגורים מגורים
			יהיה עד 200 מ"ר כולל חניה	שניה רק עבור קומות מספר הבקשה על סעונה חו"ד הקרקע ועד המושב.	שניה רק עבור קומות מספר הבקשה על סעונה חו"ד הקרקע ועד המושב.	דיוור על כל חלקה בתשרי, לא במבנה אחד או 2-3 חומר חלוקה מבנים נפרדים. שטח נוספת.	הבניה הכוללת לא יעלה על 400 מ"ר, ושטח פירובי לדירה לא יעלה על 200 מ"ר (כולל מבני עזר).	כחום מוחתם	מגורים לבדלי קצוצה או כחום כחה	מגורים מגורים מיוחד
			לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית	לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית	לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית	חלוקת השטח, מס' המבנים, מקומם, גודלם ויעודם, בהתאם לתכנית בנייה באישור הועדה המקומית.			מגורים לבדלי קצוצה או כחום כחה	מגורים מגורים מיוחד
* סימון בתשרי בצבע חום מוחתם חום כחה.			לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית.	לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית.	לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית	עפ"י תכנית מפורטת שתוגש בנפרד, באישור הועדה המקומית			מגורים לבדלי קצוצה או כחום כחה	מגורים מגורים מיוחד
רק עבור מבנים ליצור חקלאי, עבור חקלאי או גידול בעלי חיים. מבני עזר באישור הועדה המקומית, בהתאם לתכנית בנייה.			לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית.	לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית.	לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית	עפ"י החלטה הועדה המקומית, בהתאם לתכנית בנייה.			מגורים לבדלי קצוצה או כחום כחה	מגורים מגורים מיוחד
* סימון בתשרי בצבע ירוק.			לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית.	לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית.	לפי תכנית בנייה מגורים באישור הועדה המקומית	כל בניה אסורה, פרט למתקני ספורט ומקלטים צבאיים או למתקנים הנדסיים למיניהם, באישור הועדה המקומית. לשימוש חוסבי הכער בלבד ולא לפטורח מסחריות כלשהו.			מגורים לבדלי קצוצה או כחום כחה	מגורים מגורים מיוחד

ב. שטחים לדרכים:
 דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להילככי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לחתכים אוטובוסים, נמיעים להחנה של אוטובוסים. בנקשה להחנה של אוטובוסים, נמיעים להחנה של אוטובוסים, נמיעים להחנה של אוטובוסים, נמיעים להחנה של אוטובוסים.
 דרכים המובילות לחוף החלקות, יובטחו בזכות מעבר ברוחב של 4 או 6 מ', ע"פ המסומן בתשרי.
 ל-2 או 4 חלקות צמודות בבנין מידות מדויקות.

פרק ז': חנייה

עד שיאסרו חקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חישוב של מקום חנייה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה הינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה וחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הגלות מהחקן אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באזור אחד ובמקרים סבירים, אחרי חניה משולבים, המנצלים הכדלי זמן או עונה.

פרק ח': נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים

- א. הועדה רשאית להורות למבצעי החכנית 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 למשחמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות בתוך התקופה שנקבע, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות הנקבעו בהודעה על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי החכנית, או לבעלי הקרקעות בטת החכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט': ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את 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. שמירה על בריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אוהה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או לסלילת דרך.

4. ביוב

- א. כל בנין בטתה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
- ב. קוי ביוב ראשיים אפשר להעביר בקו גבול המגרש לפי חכנית ביוב כוללת. בעלי מגרשים אלה חייבים לתת מעבר לביצוע עבודות החזקה ותיקונים במקרה הצורך.

5. מי ט:

הועדה תאשר חכניות פתוח לאספקת מים, מתואמת עם חכניות התשתית.

6. ת א ו ט:

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תחא הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': שונוח:

1. איסור בנין: מחוח לקווי חשמל או בקרבחם

לא יוקם כל בנין מחוח לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר אל קו חשמל, אם הקו הוא של מחח עליון, של 66 ק"ו; במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מחח גבוה, של 22 ק"ו; או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מחח נמוך.

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל ססיה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

3. מקלטים

מקלטים מעל או מחוח לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור, פרט למסלול הדרכים.

חתימות

הסוכנות היהודית לא"י

~~המחלקה להתיישבות~~

~~מל הנגד מקום המגון התימני~~

~~כאן שרף ת.ה. 5~~

חתימת המחכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת ומבצע



משרד הפנים

חוק התכנון והכנייה הסכמית 1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון בקדמי א.א. 24
הכנייה 3/א/א/א
החלטה המה/ועד/ועדה נכת 300
ביטוי/תקן 16/2/84
כיום התליטה להפקיד את
ההוכחה הזכרת ל...
שגן מנהל לתכנון י"ר ועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והכנייה הסכמית 1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון בקדמי א.א. 24
הכנייה 3/א/א/א
החלטה המה/ועד/ועדה נכת 129
ביטוי/תקן 15/5/85
כיום התליטה לתת הוקף
לתוכנית ההכנייה ל...
שגן מנהל לתכנון י"ר ועדה המחוזית

חכנייה סמי 3/א/א/א
המסמכים 1060
מס' 3157

חכנייה סמי 3/א/א/א
המסמכים 1060
מס' 3157