



הועדה לבחינת תכנון
נתקבל בהחלט

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מועצה אזורית תמר

ש
103/3/10

חכנית בנין ערים מס. 10/03/130/01א'

7 - קבוץ משאבי שדה

מיוזמי התוכנית

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1955
במסגרת חוק זה

מרחב התכנון קבוצת
הכנית
הועדה המקומית לתכנון ובניה
במועצה אזורית תמר
מיום
לתוכנית
שגן מנהל לטכניקה
הוסיפה המהותית

מיוזמי התוכנית

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1955
במסגרת חוק זה

מרחב התכנון קבוצת
הכנית
הועדה המקומית לתכנון ובניה
במועצה אזורית תמר
מיום
לתוכנית
שגן מנהל לטכניקה
הוסיפה המהותית

חכנית מס' 10/03/130/01א'
המפרטים מס' 10/03/130/01א'
מיום

חכנית מס' 10/03/130/01א'
המפרטים מס' 10/03/130/01א'
מיום

המחלקה לתכנון - תקיים

רח. סוטיין 27, תל-אביב טל. 03-245271



1. שם וחלות : תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת" של קבוץ משאבי שדה מס. 10/03/130/א לשנת 1985, ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט : התשריט בקני"מ 1:1000, יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנון ובתשריט.
3. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום : מחוז הדרום, נפת באר-שבע. מרחב תכנון מקומי תמר - רמת הנגב.
5. שטח התכנית : כ - 562.940 דונם.
6. יוזם התכנית : קבוץ משאבי-שדה.
7. עורך התכנית : המחלקה לתכנון - תק"ס.
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
9. המבצע : קבוץ משאבי-שדה
10. מטרת התכנית : א. תיחום שטח פיתוח של קבוץ משאבי-שדה
 ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 ג. התוויית רשת הדרכים למיניהן וסוגן.
 ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים מבני ציבור, מבני משק חקלאי, באזורים בהם מותרת הבניה.
 ה. קביעת הוראות לטפוח שטחי נוי, להסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח אשר יחייבו את מבצעי התכנית.
11. התייחסות לתכניות קודמות : תכנית זו מבטלת תכנית קודמת מס. 57/8



פרק ב - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מן המונחים, הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. כל פרוש של מונח, שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל, תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבציודו, כמופיע בתכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו. לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה, שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור : שטח קרקע, כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש המותר בקרקעות ובבניינים, שבאותו אזור, ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות, וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החנייה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. תכנית בינוי נפרדת לכל קבוצת בניינים תוגש לאישור הועדה המקומית לפני הגשת בקשה להיתר בניה.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שמהנדס העביר אליו בכתב סמוכיותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בנייני ציבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות : כל המקרקעין שנועדו לצרכי ציבור יופקעו במסגרת חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועברו לרשות הישוב.



פרק ג - קביעת אזורים ורשימת תכליות

תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור, שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי תכליות, שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על-פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון. אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימה זו של תכליות.

תכליות

איזור מגורים : איזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.

איזור בנייני ציבור : הבניה תותר באיזור זה עפ"י תכנית מפורטת זאת, בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

איזור פרטי פתוח : שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הוועדה.

איזור מלאכה : איזור זה נועד להקמת מבנים לענפים כגון: מוסך, מסגריה, נגריה, מחסנים, וכו'. כולל מתקנים הנדסיים, ומבני עזר לתעשיה, דרכים ושטחי חנייה.

איזור תעשיה : איזור זה נועד להקמת מבני תעשיה.

איזור מבני משק : איזור המיועד להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואתזקת בעלי-חיים, כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חנייה.

איזור ספורט : בריכת שחיה, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים ומבני השירות הדרושים לצרכי הספורט.

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

בית עלמין : איזור זה נועד לקבורה, כולל מבנים ושרותים נדרשים, כולל דרכים פנימיות.

מתקן ביוב : איזור זה נועד לאגן חימצון, מתקני טיהור, מתקנים הנדסיים ודרכים.



טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור	שטח בנייה מקסימלי	מספר הקומות	מיקום הבניינים, קווי בניין ומרווחים בין הבניינים
איזור א-1 מגורים	בהתאם לחישוב נטו של איזור מגורים יהיו לכל היותר 6 יחידות לדונם והיטלן על הקרקע לא יעלה על 30%	2 קומות מקסימום	לצורך הוצאת היתרי בנייה באיזור זה, תוגש תוכנית בינוי לקבוצות בניינים. שתאושר ע"י הועדה המקומית
איזור א-2 מגורים מיוחד	בתי ילדים וחניון בהתאם לחישוב שטח נטו של האיזור שטח היטל המגנים על הקרקע לא יעלה על 30%	2 קומות מקסימום	לצורך הוצאת היתרי בנייה באיזור זה, תוגש תוכנית בינוי לקבוצות בניינים. שתאושר ע"י הועדה המקומית
איזור ב בנייני ציבור			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצות בניינים".
איזור ג פרטי פיתוח			כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף תכליות. לעיל
איזור ד מלאכה			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים לקבוצות בניינים.
איזור ה תעשייה			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצות בניינים".
איזור ו מבני משק			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצות בניינים".
איזור ז מבני משק			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצות בניינים".
איזור ח ספורט			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצות בניינים".



השטח ב-%	סייכ השטח בדונם	הסימון בתשריט	ה י ע ו ד
		בצבע כחום 149,195	אזור א-1 מגורים
36.4	204,635	בצבע כחום מותחם בכתום כהה 55,440	אזור א-2 במי ילדים וחינוך
4.5	25,625	בצבע חום מותחם בחום כהה	אזור ב בניני ציבור
7.3	40,981	בצבע ירוק מותחם בירוק	אזור ג- פרטי פתוח
6.2	34,990	בצבע סגול מותחם בסגול כהה	אזור ד - מלאכה
2.8	15,976	בצבע סגול	אזור ה-תעשייה
15.1	85,150	בצבע חום מותחם בירוק	אזור ו -מבני משק
3.2	18,117	בצבע חום מותחם בירוק	אזור ז-מבני משק בית ספר
7.2	40,200	בצבע ירוק מותחם בחום כהה	אזור ח - ספורט
13.2	74,216	בצבע אדום	דרך מוצעת
0.3	1,750	מרושתת בשחור לפי צבע האזור בו היא נמצאת	חניה
0.8	4,800	בצבע צהוב מותחם ומרושת בירוק	בית עלמין
3.0	16,500	בצבע אופור מקווקו בירוק	מתקן ביוב
100.0%	562,940		סה"כ

פרקה - חניית

תוסדר החניה בגבולות התכנית, בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:
 א. חישוב של מקום חניה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
 ב. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
 ג. מקרים ספציפיים ייבחנו באופן מיוחד, והועדה תחליט לגבי כל מקרה.



- 6 -

פרק ו - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב ותיעול.
2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה. ראה תכנית מפורטת 2/130/03/10.
5. מים - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת מים, לפי דרישת הועדה.
6. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ז - שונות

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ניתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין החיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'
בקו מתח גבוהה 22 ק"ו	-	5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	-	9.5 מ'
2. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מכבלים. אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מקלטים

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

