

6002088

27.8.87

היעדה המחוזית
נתקבל בתאריך

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון שמעוננים

הע"ג
משרדו

תכנית מפורטת מס' 1/124/03/7

קבוץ מגן

שינוי לתכנית מפורטת מס. 124/03/7

הועדה לבניה ותכנון
שמעוננים
13-08-1989
נתקבל

המחלקה הטכנית של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן-גבירול 30, ת"א

17-05-1989

פרק א' - כללי

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת לקבוץ מגן מס. 1/124/03/7 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. 124/03/7 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט : התשריט בק.מ. 1:2500 ותרשים הסכימה בק.מ. 1:2000 יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התוכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום : מחוז הדרום, נפה באר - שבע מרחב תכנון מקומי: שמעונים חלקי גושים: 18, 19.
5. שטח התכנית : כ- 562.0 דונם.
6. יוזם התכנית : קבוץ מגן.
7. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ.
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
9. יחס לתכניות קודמות : תכנית זו משנה תכנית מפורטת מס. 124/03/7 המאושרת משנת 1951 ואינה תואמת למצב קיים בשטח.
10. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית התואמת מצב קיים בשטח ע"י:
 - א. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ב. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ג. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באזורים בהם מותרת הבנייה.
 - ד. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

11. חלוקה חדשה : תכנית זו כוללת הוראות בדבר חלוקה חדשה והוכנה לפי פרק ו' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
12. אישורי בניה : תכניות ההגשה תאושרנה ע"י הועדה המקומית. לאחר אישור תכנית בינוי לכל מתחם ומתחם.
13. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי. לאחר שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.
14. הפקעות : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
15. מזח : חומר או אנרגיה הגורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה לרבות אויר, קרקע, מים (כולל מי תהום) או העלולים להוות מיטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולתם התקינה של מתקנים העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף - או להוות מפגע חזותי.
16. זיהום : היווצרות פליטה או סילוק של מזחם.
17. תסקיר השפעה על הסביבה : כמשמעותו בחוק התכנון והבניה - תסקיר השפעה על הסביבה התשמ"ב-1982.
18. היועץ הסביבתי : כמו שנקבע בתקנות חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב-1982.

פרק ב' - קביעת איזורים ורשימת תכליות

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

תכליות ושימושים :

התכליות :

איזור זה נועד לבנויות מגורים ובתי ילדים.

- איזור מגורים :

א. הבניה תותר באיזור זה על-פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

- איזור לבנינו ציבורי :

ב. מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

- איזור תעשייה :

כל מפעלי תעשייה כולל מבני עזר, בנייני מלאכה ואחסנה.

לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים או מפעלים שלהם שפכים תעשייתיים פרט לאלו שקיבלו אישור מוקדם מהיועץ הסביבתי המחוזי ומשרד הבריאות.

על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון מטרד היחיד, מפגע - על-פי חוק למניעת מפגעים, קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי ייקבע על-ידי משרדי הפנים והבריאות.

כל המבקש להקים מפעל באיזור התעשייה יחוייב בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה על-פי הנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה.

- איזור בנייני משק :

איזור המיועד להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חנויה.

שטחים לגינות, גנים וחורשות, משק ילדים,
מגרשי ספורט ומשחקים.
שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

- שטח פרטי פתוח :

בריכת שחיה, מגרשי ספורט, וכל שאר המתקנים
הדרושים לצרכי הספורט.

- איזור ספורט :

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

- שטחים לדרכים :

מבנים אלה יקבלו סטטוס של שימוש חורג בהתאם
לסעיף 178 לחוק.

- מבנה להריסה :

טבלת ההגבלות לאיזורים

מיקום הבניינים. קווי בנין ומרווחים בין הבניינים	מספר יחידות דיוור ומספר מקומות	שטח בניה מקסימלי	א י צ ו ר
מקומם של הבניינים קווי בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט אולפי תכנית בינוי מיוחדת. מרחקים אחוריים וצדדיים מינימום 6 מ"י.	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה. 4 קומות מכסימום	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 3.5 יחידות אחוזי בניה 15%	מגורים
מקומם. גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה. גובה מכסימום 16 מ"י. מתן היתרים לפי תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית			בינוי ציבור
מקומם. גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת. בהסכמת הועדה. מתן היתרים לפי תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית			שטח מבני משק ושרותים חלקאיים אזור תעשייה
כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בסעיף תכליות לעיל.			שטח פרטי פתוח דרכים וחניות
	מתקנים כמפורט בסעיף תכליות לעיל		ספורט ומשחקים

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	היעוד
29.5	166	בצבע כתום	איזור מגורים
4.4	25	בצבע חום מותחם חום כהה	איזור בנייני ציבור
7.5	42	בצבע סגול	איזור תעשייה
36.8	207	בצבע חום מותחם ירוק כהה	איזור בנייני משק
3.5	20	בפסים אלכסוניים בירוק	איזור חקלאי
4.1	23	בצבע ירוק מותחם חום כהה	איזור ספורט
4.6	26	בצבע ירוק	שטח פרטי פתוח
7.5	42	בצבע אדום	דרך וחניה
1.5	7	בצהוב מותחם ומשבצות אלכסוניות בירוק	בית קברות
0.3	2	באפור מותחם ומשבצות אלכסוניות בסגול	איזור למתקנים הנדסיים
0.3	2	בלבן מותחם ומשבצות אלכסוניות בשחור	אתר היסטורי
100.0	562		סה"כ

פרק ד' - חניית

בהתאם לתקן חניה.

תכנון המפעל באיזור התעשייה יכלול שטח לפריקה וחניה בתוך מגרש המפעל עצמו.

פרק ה' - נטיעות 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 לגזום 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. נטיעות עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, 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 ו' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביווב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביווב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביווב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביווב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביווב, לפי דרישות הועדה.
5. מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.
6. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
7. להיתרי בניה יש לקבל אישור משרד התקשורת.
8. להיתרי בניה למתקני טיהור וביווב, מאגרי ביווב וקולחים, מערכת סילוק וכיוצא באלה יש לקבל קודם לכן את אישורו של היועץ הסביבתי המחוזי ומשרד הבריאות.
9. סילוק אשפה יובנו מפרצים מיוחדים לקליטת והצבת מכולות באיזור המפעל.

פרק ז' - שונו ת

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל 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 ציד קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן :

שטח פתוח

שטח בנוי

קו חשמל במתח נמוך :

מתויל קיצוני	2.00 מ'	2.25 מ'
מציד הקו	2.25 מ'	3.00 מ'

קו חשמל במתח גבוה :

מתויל קיצוני	5.00 מ'	6.50 מ'
מציד הקו	6.50 מ'	8.50 מ'

קו חשמל במתח עליון :

מתויל קיצוני	9.50 מ'	13.50 מ'
מציד הקו	14.00 מ'	20.00 מ'

הערה : המרחקים מקוים קיימים ילקחו מהתייל הקיצוני.

נבקש למחוק 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 ח' - הגשת מסמכים

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

זמן ביצוע : 20 שנה.

חתימות

המחלקה הטכנית
של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן גבירול 30 ת"א ת.ד. 40011
טל. 5433664 פקסימיליה 267127

קפוצ מוגן
מ/י/ו

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

אין לנו הסמכות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה ממומנת על רשויות המגזר המוטמכות.

חתימתנו אינה יגרו כי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לינוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית, עוד לא הוקצה השטח ונחתם עליו הסכם פיתוח. כללנו נאמר: תכנית זו - באת במקום הסכמה על בעל זכות בשטח ו/או על כל השטח מוקממת, לפי כל תנאי העסקה כל דין.

לדין מס' טכני מוגדר כזה כי אם לעשה או ייעשה על ידיו המסמך שיהיה כולל גם כתיבתו ו/או הגשתו על דף כתיבה ו/או הדואר מקום הסכם המסמך ו/או ויתור על זכותו לגשת בכלל הפרוטו ע"י מי שרכש זכותו על סיו זכוותה כוללן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הצונית לנו טכני המסמך כתיבתו וע"י כל דין, שכן חתימתנו יגרות אך ורק מנקודת מבט הכוונות.

חתימת המבצע

מינהל כפרקצי ישראל
מגזר הדרום

22.6.89 שרד

משרד הפנים

חוק התכנון והתניה תשכ"ה-1945

מחוז הדרום

מרחב הבנייה: שטח
תכנית: 106 מס' 1/24/2

הועדה המסדית/מסדה נפה

בישיבתה מס' 228

מיום 19/2/89 התליטה להפקיד גנה

לתוכנית ולזכרת לע"פ

תן פטל לתכנון  יו"ר הועדה המסדית

תכנית מס' 1/24/2 מוריסנה להפקיד בילקוט
2285 26/3/89 3656

משרד הפנים

חוק התכנון והתניה תשכ"ה-1945

מחוז הדרום

מרחב הבנייה: שטח
תכנית: 106 מס' 1/24/2

הועדה המסדית/מסדה נפה

בישיבתה מס' 123

מיום 11/2/89 התליטה לתת תוקף

לתוכנית ולזכרת לע"פ

תן פטל לתכנון  יו"ר הועדה המסדית

תכנית מס' 1/24/2 מוריסנה לתת תוקף. בילקוט
2277 25/4/90 3746

מהנדס/ יו"ר הועדה 1/24/2
לאשר את התכנית
והחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
מס' 486 תאריך 21.6.88
התכנית נדונה בישיבה
"שמונים"
הועדה המקומית לתכנון ולבניה