

מחוז הדרום

הועדה המקומית לחכנון ובניה  
למרחב חכנון שמעונים

חכנית בנין ערים מפורטת מס' \_\_\_\_\_

ל- קבוץ כרמים

הועדה לבניה וחכנון  
שמעונים  
24. XII. 1980  
נתקבל

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח" אבן גבירול 30 ת"א

1. שם וחלות : חכנית זו תיקרא "חכנית מפורטת של קבוץ כרמים מס" לשנת 1980 וחחול על כל השטח הכלול בגבולות החכנית כמסומן בחשריט.
2. החשריט : החשריט בק.מ. 1:2500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובחשריט.
3. גבול התוכנית : כמוחחס בקו כחול בחשריט.
4. המקום : מחוז הדרום, נפה באר-שבע, מרחב חכנון מקומי שמעונים.
5. שטח התכנית : כ- 500 דונם.
6. יזום התכנית : הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות, האגף לתכנון התישבותי.
7. עורך התכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ.
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
9. המבצע : משרד השיכון והבנוי, המינהל לבניה כפרית וישובים חרשים.
10. מטרת התוכנית :
  - א. תיחום שטח פיתוח של קבוץ כרמים.
  - ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בחחום התכנית.
  - ג. התווית רשח הדרכים למיניהן וסיווגן.
  - ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באיזורים בהם מותרת הבנייה.
  - ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבורים אחרים.
  - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פירוש המונחים

בחכנית הזאת 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 בחוכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב חכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציינ את אופן השימוש המותר הקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בחכנית.
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 הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.  
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בניני צבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. התקעות : התקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1. איזור מגורים : איזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.
2. שטח לבניני ציבור א. הבנייה תותר באיזור זה על-פי חכנית מפורטת זאת או חכנית בינוי או חכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הוועדה.  
 ב. מוסדות ומשרדים מקומיים:  
 שירותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת הרבוח וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.  
 ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מיטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לחכנית בנוי מאושרת.
3. איזור מלאכה : איזור למכונות חקלאיות, בחי מלאכה וענפי עזר.
4. איזור תעשייה : כל מפעלי תעשייה כולל מבני עזר.
5. איזור ספורט : איזור המיועד להקמת מתקנים, מבנים, בנינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים.
6. שטח פרטי פתוח : שטחים לגינות, חורשות, מגרשי ספורט ומשחקים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.

טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור	שטח בנייה מקסימלי	מספר יח' דיור ועמפי קומות	מיקום הבנינים, קווי בנין ומרווחים בין הבנינים
מגורים	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 4 יחידות לדונם	כמסומן בחשריט בכל מבנה ומבנה	מקומם של הבנינים, קווי בנין והמרווחים בין הבנינים יהיו כפי שמסומן בחשריט או לפי חכנית בנוי מיוחדת
בניני ציבור	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בחשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הוועדה.		
שטח מבני משק ושירותים חקלאיים שטח למבני מלאכה והחסנה	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בחשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומת אחת, בהסכמת הוועדה.		
שטח פרטי פתוח דרכים וחנינות	כל בנייה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.		
ספורט ומשחקים	מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה		

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	ה י ע ו ד
14.6	73	בצבע כחום	איזור מגורים
2.0	10	בצבע כחום מוחחס כחום כהה	איזור נעורים
4.0	20	בצבע צהוב	איזור ילדים
5.4	27	בצבע חום מוחחס חום כהה	איזור מבני ציבור
5.6	28	בצבע ירוק מוחחס חום כהה	איזור ספורט
15.8	79	בצבע ירוק	שטח פרטי פתוח
4.0	20	בצבע סגול מוחחס סגול כהה	איזור מלאכה
10.6	53	בצבע סגול	איזור תעשייה
3.6	18	בצבע אפור מוחחס סגול כהה	שטח אחסנה
23.6	118	בצבע חום מוחחס ירוק כהה	איזור מבני משק
1.6	8	בפסים כחומים באלכסון	שטח לתכנון בעתיד
1.2	6	בצבע צהוב משובץ אלכסונית בירוק	בית קברות
6.6	33	בצבע אדום	דרכים וחניות
100.0	500		סך-הכל

פרק ה' - חנייה

עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

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

פרק ו' - שונות

1. לא יינתן היתר לבנין, חכלית ו/או פעילות שאינה כוללת פתרון לבעיות ניקוז, היעול, ביוב, סילוק אשפה ופסולת, כבאות, גישה נאותה ברגל וברכב וכו', הכל לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.

2. איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי החשמל

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

- |                           |   |        |
|---------------------------|---|--------|
| ברשת מחח נמוך             | - | 2 מ'   |
| בקו מחח גבוה 22 ק"ו       | - | 5 מ'   |
| בקו מחח עליון 110-150 ק"ו | - | 9.5 מ' |

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פיקוח על הבנייה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטייה מהתכנית תעבור לאישור הוועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מ ק ל ט י מ :

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

פרק ד' - הגשת מסמכים

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

ח ת י מ ת

המחלקה הטכנית על היבוצי השומר הצעיר בע"מ  
תל-אביב, רח' הזבן גבירול 30 ת.ד. 400111 טלפון 252241

חתימת המחכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

30.12.80

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
שטרונים

נכית אמאן 220 כראים

מס

התכנית נדונה בישיבה

מס' 220 מתאריך 18.3.82

החלט: להעביר לעדה הסתדרותית

בתנאים:

ההגדרה

יו"ר הועדה ב

מס' 81

תכנון חקלאי - תשכ"ה - 1965

מס' 81

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מס' 81  
החליטה לתת תוקף  
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מס' 81

תכנית מס' 81  
מס' 81  
מס' 81

מס' 265

תכנון חקלאי - תשכ"ה - 1965

מס' 265

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מס' 265  
החליטה לתת תוקף  
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מס' 265

תכנית מס' 265  
מס' 265  
מס' 265