

הועדה המרכזית  
מס' 10.1.96

מחרוזת הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

למרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית בנין ערים מפורטת מס. 396/03/7

חרבת הזרע - "זרעים"

מסדד המנים מוחזק דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מס' התכנון: 396/03/7

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8/8/94 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל תכנון  
הועדה המחוזית

מס' התכנון: 396/03/7

מס' 4258

מס' 3/94

המחלקה הטכנית של קבוצת השומרי  
ר"ח אבן גבירול 30, תל-אביב

פרק 1 - כללי

- 1.1 שם וחלות:  
תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' 396/03/7 לחוות הזרע "יזרעם".
- 1.2 מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000. והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).
- 1.3 המקום:  
מחוז: הדרום, נפה: באר שבע  
מרחב תכנון מקומי: שמעונים  
מועצה אזורית: עזתה  
חות הזרע "יזרעם"
- גוש 100348 : חלק מחלקה \_\_\_\_\_  
גוש 100278 : חלקים מחלקות 1-3, 19, 8, 5.
- 1.4 שטח התכנית:  
כ- 111 דונם.
- 1.5 יוזם התכנית:  
חברת "הזרע".
- 1.6 עורך התכנית:  
המחלקה הטכנית של קבוצי השוה"צ / יעקב קליין.
- 1.7 בעל הקרקע:  
מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 מטרת התכנית:  
א. הסדרת המצב התכנוני על פי המצב בשטח.  
ב. הסדרת הצומת עם כביש 25 כצומת מדורג, על פי דרישת מע"ץ.  
ג. הקצאת שטח לבריכת איגום.
- 1.9 יחס לתכניות אחרות:  
התכנית כפופה לתכנית מתאר עזתה מס' 328/02/7, למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו.
- 1.10 תנאים למתן היתרי בניה:  
א. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
ב. היתרי בניה למתקנים הנדסיים יוצאו באישור המשרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות.

1.11 תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים מידותיהם. מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויות דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלטיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנות ותכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.

1.12 ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקו"א.

פרק 2 - קביעת האיזור ורשימת תכליות והגבלות בניה

2.1 שטח לבניני משק

שטח המיועד למבנים ומתקנים הקשורים בייצור בחוה, כגון: מחסנים, סככות טרקטורים וכלים חקלאיים, משטחים, מקלטים, דרכים, מזרקות, שטחי חניה ותמרון, ושטחי גינון. בתי המגורים הקיימים בחוה ייפכו ממגורים למשרדים ומעבודות.

2.2 אזור חקלאי

שטח המיועד לגידול חקלאי, בשטח פתוח ובחממות.

2.3 מתקנים הנדסיים

שטח המיועד לבריכת איגום הקשורה בייצור בחוה, וכן למבנים ומתקנים הקשורים בכך.

2.4 טבלת זכויות והגבלות בניה

גובה בניה (מ') או מספר קומות (ק) מקסימלי	אחוזי בניה, שטח בניה מקסימלי						קוי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור
	לכסוי קרקע	סה"כ	מתחת למפלס הכניסה		מעל למפלס הכניסה		קדמי	אחורי	צדדי		
			שטחי שירות	שמוש עיקרי	שטחי שירות	שמוש עיקרי					
8 מ' 3 ק'	50%	65%	-	5%	10%	50%	5	3	3	1000	שטח לבניני משק
	100 מ"ר	100 מ"ר				100 מ"ר	5	3	3	10,000	מתקנים הנדסיים

2.5 מבנים חריגים:

קו הבניה המותר לצד זרך מס' 2 יהיה 5 מ' כמסומן ברוזטה בתשריט, להוציא המבנים הקיימים היום המופיעים בתשריט, והחורגים מקו הבניה, אשר ישארו בתוקף וייחשבו כמבנים חריגים.

פרק 3 - נטיעות וקירות גבול

3.1 סילוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצע התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל זרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את הזומר 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 שנמטרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הושות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונר.

3.2 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 4 - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

- 4.1 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.
- 4.2 ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת זרך.
- 4.3 ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית לביוב מפורטת שתכלול גם שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בו בנד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
- 4.4 מים - הועדה תאשר תכניות פיווח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.
- 4.5 תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

5.1 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 ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

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

הערה:

המרחקים מקוים קיימים ילקחו מהתייל הקיצוני.

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

5.3 חלוקה ורישום:

תכנית זו כוללת הוראות בדבר חלוקה חדשה והוכנה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

5.4 הפקעות לצרכי ציבור:

הפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

5.5 שלבי ותאריכי ביצוע:

- א. זמן ביצוע שלב ראשון: 5 שנים.
- ב. השלמה מלאה של התכנית: 15 שנים.

ח ת י מ ו ת

חתימת הירזם : \_\_\_\_\_

חתימת המתכנן : \_\_\_\_\_

חתימת המבצע : \_\_\_\_\_

חתימת בעל הקרקע : \_\_\_\_\_