

600 20/6
14.11.88

מס' תעודת
מס' 10/11/88

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

תכנית מיתאר מס' 3/105/20/11

שנתי לתכנית מיתאר 105/02/11

ה ר ע מ ש א

משרד התכנון והבניה
מחוז הדרום
 מחוז תכנון מקומי
 תכנית מיתאר מס' 3/105/20/11
 תוכנית המיתאר/מסמך נתח
 ביקורת מס' 167
 מיום 13.2.88 החליטה להת הוקף
 לתוכנית תוכנית לעי
 מנ מנהל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

משרד התכנון והבניה
 מחוז הדרום
 מחוז תכנון מקומי
 תכנית מיתאר מס' 3/105/20/11
 תוכנית המיתאר/מסמך נתח
 ביקורת מס' 295
 מיום 11.7.88 החליטה להת הוקף
 לתוכנית תוכנית לעי
 מנ מנהל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

תכנית מס' 3/105/20/11
 הפרסומים מס' 3.598 מיום 11/11/88 עמוד 372

תכנית מס' 3/105/20/11
 הפרסומים מס' 3.598 מיום 11/11/88 עמוד 372

פרק א: התכנית

- הר עמשא
1. המקום:
2. גבול התכנית:
3. שם וחלות התכנית:
4. מסמכים:
5. שטח התכנית:
- כמותחם בקו כחול בתשריט
- תכנית מתאר מס' 3/105/20/11
- שנוי לתכנית מתאר 105/02/11
- התכנית תחול על כל השטח הכלול
- בגבולות התכנית כמסומן והיא
- מבטלת את תכנית מס' 1/149/03/11
- ומסתמכת על תכנית מס' 105/02/11
- התשריט בק. מ. 1:2500 המצורף
- לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד
- ממנה.
- כ - 434 דונם.

	גוש	100.021-
	חלקה	1-(חלקי)

6. יוזם התכנית:
7. "עורך התכנית":
8. מבצע התכנית:
9. בעל הקרקע:
- הועדה המחוזית - באר שבע
- אדר' יורם בר סיני, המח' לתכנון
- של התנועה הקבוצית המאוחדת.
- איבים ד. נ. שער הנגב.
- משרד הבנוי והשכון, המנהל לבנייה
- כפרית ויישובים חדשים,
- מנהל מקרקעי ישראל.

10. מטרת התכנית:

- א. הרחבת שטח הישוב
- ב. שינויים ביעודי קרקע באזור המגורים, מרכז הישוב והאזור המשקי והרחבתם.
- ג. קביעת תנאים, הנחיות ושלבנים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.
- ד. ביטול תכנית קיימת.
- ה. תכנון דרך גישה חדשה לישוב, וביטול דרך גישה מתוכננת, ע"פ תכנית מתאר מאושרת.

פרק ב: חלקות השטחים הכלולים בגבול התכנית

סימון	אזור	צנע בתשריט	קיים	מוצע	אחוזים
בתשריט			בדונם	בדונם	
א/1, א/2	מגורים	צהוב	19	91	21.2
א/3	מגורים	צהוב-פסים אלכסוניים שחורים		13.5	3.2
ג	אזור מגורים מיוחד	כתום		27.5	6.3
ה	שטח למבני ציבור	חום מותחם חום	6.1	17.5	4.1
ו	שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק	42.5	59.4	13.7
ז	שטח חקלאי	פסים ירוקים	312.9		
ח	שטח אחסון	אפור מותחם כחול		4.3	1.0
ט	אזור מלאכה	סגול מותחם סגול		23.4	5.4
י	אזור תעשייה	סגול		11.5	2.
כ	שטח למבני משק	חום מותחם ירוק	32	86.9	19.3
כ א'	שטח משק לימודים	" " "		4	0,9
מ	אזור ספורט	ירוק מותחם חום		16.5	3.9

0.4	2		רשת שחורה על רקע אדום	מגרש חניה
14.7	63.5		אדום	דרך מוצעת
2.4	13	20	חום	דרך קיימת
0.6	2.5		רשת ירוקה על רקע צהוב	בית עלמין
0.3	1.5	1,5	פסים כחולים	(ביוב) מתקן הנדסי

סה"כ 434 ד. 434. ד. 100 %

פרק ג: רשימת תכליות ושימושים

1. כללי

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות ע"פ רשימה זו, של תכליות.

2. אזור מגורים 1/א 2/א

אזורים אלה, מיועדים למבני מגורים ומבנים למגורי ילדים ונעורים. אזור מגורים א/3 מיועד לבניה בשלבים מאוחרים יותר בהתאם לגידול הישוב. אזור מגורים מיוחד נועד למבני חנוך עבור בתי ילדים ומגורי נעורים.

3. שטח למבני צבור:

א. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שרותי צריכה לחברים כמקובל בקיבוצים.
 3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ב. מותר לכלול, בבנין אחד, מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

.4 שטח פרטי פתוח:

תכלית השטח לשימור הסביבה הטבעית ליעור וגינון למטרת נופש ובילוי בסביבת הישוב המיידית.

.5 שטח אחסון:

האזור מיועד למבני מחסנים עבור הישוב והצרכים המשקיים, הבניה ודרכי השרות יעשו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.

.6 אזור מלאכה:

האזור מיועד לענפי שרות או תעשיה זעירה, כגון: נגריה, מסגריה, מוסך וכיו"ב. הבניה תעשה ע"פ תכנית שתאושר בוועדה.

.7 אזור תעשיה:

האזור מיועד לתעשיה בלתי מזהמת ושיינה גורמת למפגעים מכל סוג שהוא. במדה ויוחלט בעתיד על הקמת תעשיה אשר מהווה מטרד, יאותר אזור מרוחק יותר ע"פ אשר הועדה המחוזית, וע"פ דרישות משרד הבריאות.

.8 שטח למבני משק:

השטח מיועד למבני משק חקלאי ובעלי חיים. הבניה תעשה ע"פ תכנית בינוי משקית, אשר תאושר בוועדה.

.9 בית עלמין:

השטח מיועד לבית עלמין לצרכי הקבוץ העתידיים. פיתוח האתר יעשה ע"פ תכנית בינוי משקית, אשר תאושר בוועדה.

.10 אזור ספורט:

האזור מיועד למתקני ספורט ונופש בהתאם לתכניות בניה אשר תאושרנה ע"י הועדה. (בריקת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים, אולם ספורט וכד').

.11 מתקן הנדסי:

האזור מיועד לסילוק וחמצון שפכים.

לוח שימושים והגבלות בניה

שטח בניה מקסימלי	מס' יחידות דיור ומס' מיקום הבנינים, קווי בנין ומרווחי בנין הבנינים.	אזור
מגורים:	קומות	
1/א	מקומם של הבנינים, קווי בנין והמרווחים בין הבנינים יהיו לפי תהיה צפיפות שאי-	בהתאם לחישוב נטו של שטח אזור מגורים תהיה צפיפות שאי-
2/א	תכנית בנוי לכל אזור ואזור שתאו-שר בועדה המקומית.	בכל מבנה ומבנה לפי-ננה קטנה מ-3 יחי-דות/ דונם
אזור מגורים מיוחד	מיועד לבתי ילדים, גנים ומבני חנוך עבור ביי"ס, כמסומן בתשריט. בכל מבנה לפי תכנית בנוי שתאושר בועדה המקומית. מספר הקומות לא יעלה על 3.	
שטח למבני ציבור	מקומם, גבולם וייעודם יהיה לפי תכנית בינוי לכל אזור ע"פ אישור הועדה המקומית.	
שטח פרטי פתוח	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורשים במקום אחר, בהוראות אלה.	
שטח אחסון	מיועד למחסנים. מיקומם וגבולם יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית ובהתאם לתשריט.	
אזור מלאכה	מיועד לענפי שרות ומלאכה זעירה, מקומם וגבולם יהיה לפי תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית בהתאם לתשריט.	
אזור תעשייה	מיועד לתעשייה, אשר איננה גורמת למפגעים לבני אדם ובע"ח. הגישה דרכי הגישה והגבולות יהיה לפי תוכנית בינוי מאושרת.	
שטח למבני משק	מיועד למשק חקלאי. מיקום המבנים גבולם ודרכי השרות, יבנו ע"פ תכנית בינוי אשר תאושר בועדה המקומית ובהתאם לתשריט.	
בית עלמין	מיועד לצרכי קבורה. הפיתוח, דרכי השרות והחניה, בהתאם לתכנית בינוי ^{אין} וגבול שתוגש ע"י בעל מקצוע אשר הוסמך לכך.	
אזור ספורט	מיועד למתקני ספורט ונופש. מקום המתקנים וגבולם יהיה בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר בועדה המקומית ובהתאם לתשריט.	
מתקן הנדסי(ביוב)	מיועד לסילוק שפכים. מקום המתקן ומבנהו יהיו בהתאם לתכנית אשר תאושר ע"י המוסדות המוסמכים וע"פ התשריט.	
חניה ודרכים	תנאי הדרכים, החניה וקווי הבנין יהיו ע"פ המופיע בתשריט.	

פרק ד: חנייה

עד שיאושר תקן 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 אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אתרי חנייה משולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ה: נטיעות וקירות גבול

1. סלוק 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 לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים כדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבע, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

2. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות, בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ו: תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי 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 לכיפוע הניקוז, הביוב, והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לודישוח 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 יזו, יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה המקומית ובהתאם לדרישת משרד הבריאות.

5. מיט:

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מיט מתואמות עם תכניות התשתית ע"פ דרישת משרד הבריאות.

6. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ז: שונות**איסור בניה מתוות לקווי חשמל או בקרבתם:**

לא יוקם כל בנין מתחת 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 של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ - 3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ - 2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פיקוח על הבניה:

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

מקלטים:

מקלטים, מעל או מתחת לפני הקרקע, ייבנו לפי הוראות הרשות המוסמכת וכאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

שלבי ביצוע:

השינויים המוצעים בתכנית זו יבוצעו תוך פרק זמן של 15 שנה.

ח ת י מ ר ת

התנועה לקיבוצית המאוחדת
המנהל לטכנולוגיה
שלוחת אידיש, סל. 5/891232-051
מיקוד 79 100

חתימת המפכ"ל

חתימת הירזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצעה