



(2-211)



מחוז הדרום

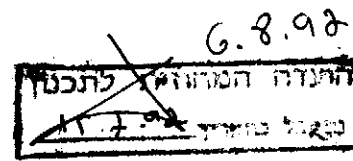
הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי שמעונים

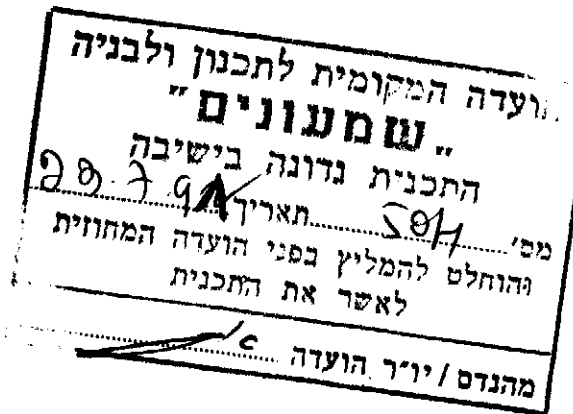
תכנית בנין ערים מפורטת מס. 2/104/03/7 א'

לקיבוץ משמר הנגב

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/104/03/7



א.ב. תכנון חברה קבוצית לאדריכלות, יעוץ והנדסה
רחוב סוטיין 27 טל. 03 - 5452010
22.6.92 מס' עבודה 0.1260.00
אדר' בר אילן אילן





פרק א' - כללי

1. שם וחלות:
תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של הקבוץ משמר הנגב מס' 2/104/03/7 א' ותחול על השטח בגבולות התוכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט:
התשריט בק.מ. 1:2,500 יהווה 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 בני שמעון.
5. מועצה אזורית
6. שטח התכנית: 640 דונם.
7. יוזם התכנית: קבוץ משמר הנגב.
8. עורך התכנית: אדריכל בר אילן אילן.
9. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
10. המבצע: קבוץ משמר הנגב.
11. מטרת התוכנית:
א. תיחום שטח של קבוץ משמר הנגב.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באזורים בהם מותרת הבנייה.
ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.
ז. תכנית מפורטת זו תבטל לאחר אישורה, תכניות קיימות.



11. פרק ב' חלוקת שטח התכנית וסימון האזורים

שטח בדונם	שטח מהתכנית באחוזים	שטח צבע בתשריט	
			אזור א': מגורים, בתי ילדים,
			אזור א-1 מגורים 126 ד'
			אזור א-2 מגורים 12.3 ד'
			אזור א-3 מגורים 21 ד'
			אזור א-4 מגורים 2.7 ד'
			אזור א-5 מגורים 8 ד'
170	26.5	כתום	
23	3.6	צהוב	אזור ב': בית ספר
23	3.6	ירוק	אזור ג': ספורט
-	-	מתחם חום ירוק מותחם ירוק	אזור ד': פרטי פתוח.
26	4.0	חום מתחם חום	אזור ה': בניני ציבור
135.2	21.1	חום מתחם ירוק	אזור ו': מבני משק
63.6	10.0	סגול	אזור ז': תעשייה
30	4.6	סגול מתחם סגול	אזור ח'1 מלאכה זעירה ושרותים כולל חניות, מתקני תשתית
11	1.7	סגול מתחם סגול	אזור ח'2 מלאכה זעירה ושרותים
28	4.3	אפור מתחם אפור	אזור ט': אגני חימצון
34	5.3	חום קיים אדום מוצע	דרכים
5	0.8	צהוב מרושת ירוק	אזור י': בית עלמין
101.2	15.5	פסים ירוקים	אזור כ': חקלאות
640	100%		סה"כ



פרק ג' - פירוש המונחים

בתכנית 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 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 התכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש 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 במפורט אחרת בתכנית זו.
5. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בנוי: 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 הכללים, 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 מקצתם.
8. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בנייני צבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.



-5-

11. הפקעות: שטח כל הקרקעות המשמשות לדרכים ציבוריות יופקעו בהתאם לפרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו ע"ש מדינת ישראל, ויחוברו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים.

12. כפיפות התכנית: תכנית הישוב תהיה מתאמת לתכנית המתאר האזורית וכפופה לדרישות הועדה המקומית.

13. נושאי איכות סביבה

א. מזהם חומר או אנרגיה הגורמים או שעלולים לגרום לשנוי איכות הסביבה לרבות: אויר, קרקע ומים (כולל מי-תהום). או שיכולים להיות מטרד או מפגע לצבור ולסביבה או להפריע לפעולתם התקינה של מתקנים וכתוצאה מכך עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

ב. זיהום הווצרות פליטה או סילוק של מזהם.

ג. תסקיר השפעה על הסביבה - כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תסקיר השפעה על הסביבה התשמ"ב 1982.

ד. היועץ הסביבתי - כפי שנקבע בתקנות חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה התשמ"ב 1982).

פרק ד' - קביעת איזורים ורשימת תכליות

2. איזור מגורים איזור זה נועד לבניית מגורים ובתי ילדים.

איזור בית ספר - איזור זה נועד למבני חינוך; בית ספר עממי, תיכון ומקצועי וכיתות יום.

איזור ספורט בריכת שחייה, מגרשי ספורט, וכל שאר המתקנים ומבני השרות הדרושים לצרכי הספורט.



- 6 -

איזור פרטי פיתוח שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הוועדה.

איזור בניני ציבור אזור לבנית מוסדות ציבור של הישוב. חדר אוכל, מטבח, מועדונים, מבני הנצחה, מחסן בגדים, ומכבסה, כולל כבישים וחניות.

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

איזור תעשייה איזור זה נועד להקמת מפעלי תעשייה. מתן היתרי בניה למפעלים מותנית בחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה. הגשת תכנית מפורטת להקמת מפעל. מתקן או חלק ממנו. תלווה בסקר סביבתי אשר על פיו יקבעו התנאים להקמתו. מתן היתרי בניה יהיה בתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי המפעל ו/או המתקן.

איזור מלאכה זעירה אזור זה נועד להקמת מבנים לענפי שרות כגון: מוסך, מסגריה, נגריה ומחסנים, כולל מתקנים, הנדסיים, דרכים ושטחי חנייה.

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.

איזור אגני תמצון השפכים יוזרמו אל מתקן הטיהור האיזורי הנמצא צפונית לקיבוץ.

אישור התכנית מותנה בחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה. על פי חוק הרשויות המקומיות (ביוב).

אזור חקלאות אזור לגדולים חקלאיים ומערכות תשתית.



טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר הקומות	מיקום הבניינים, קו בנין ומרווחים בין הבניינים
איזור א-1 מגורים	בהתאם לחישוב נטו בשטח איזור המגורים 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 4,3	בהתאם לחישוב נטו בשטח איזור המגורים יהיו לכל היותר 6 יח' לדונם היטל על הקרקע 30%.	2 קומות מקסימום	לצורך הוצאת היתרי בנייה באיזור זה, תוגש תוכנית בינוי לכל המתחם.
איזור א-5 מגורים	פעוטונים גני ילדים	2 קומות מקסימום	לצורך הוצאת היתרי בנייה באזור זה, תוגש תוכנית בינוי לקבוצות בניינים.
איזור ב' בית ספר			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".
איזור ג' ספורט			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".
איזור ד' פרטי פיתוח	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף תכליות לעיל.		
איזור ה' בנייני ציבור			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".
איזור ו' מבני משק			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצות בניינים".



לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצת בנינים".	איזור ז' תעשייה
לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצת בנינים".	איזור ח-1 מלאכה זעירה ושרותים
איזור לבנייה בעתיד. תוגש תוכנית בינוי לאישור הוועדה. איזור לבנייה בעתיד. תוגש תוכנית בינוי לאישור הוועדה.	איזור ח-2 איזור ח-2 מלאכה זעירה ושרותים
קרקע לגדולי חקלאות	אזור חקלאי כ'

שעור בניה מירבי באזורי מגורים ומוסדות ציבור הנו 15% מהשטח המיועד למטרות אלו.



-10-

פרק ה' - חניות

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 ייבחנו באופן מיוחד, והוועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. למכולות האשפה יוכנו מפרצי חניה מיוחדים.
- ה. תכנון שטח למפעל יכלול שטח לפריקה וחניה לבאי המפעל, בתחומי שטח המפעל.

פרק ו' - 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 לבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתן וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון לשמתמשים 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 חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

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



-11-

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים ולהקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן החיתר 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 העיניינים הנדונים בפרק זה, התאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

תנאים להיתרים :

היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת מערכת הטיהור התואמת דרישות משרד הבריאות.

מקלטים:

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

היתרי בניה

ליעודי קרקע ללא הגדרת זכויות בניה תוגש תכנית מפורטת כתנאי למתן היתרי בניה, בהתאם לתקן סעיפי התקנון והטבלה.



א.ב. תכנון **חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ**

פרק ט' - הגשת מסמכים

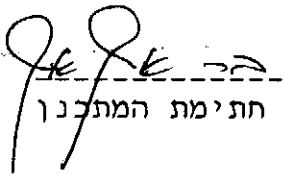
היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכנית לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר בניה או לעבודת פיתוח כל שהיא לא תעשה כל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

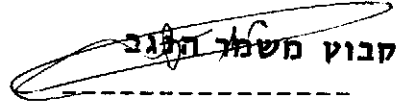
פרק ט' - שלבי ביצוע

- 1. א-1 עד שנת 1993, 60 דירות
- 2. א-2 עד שנת 1995, 35 דירות
- 3. א-3 עד שנת 1999, 40 דירות
- 4. א-4 עד 2005, 7 דירות

א.ב. תכנון

חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ


חתימת המתכנן


חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

משרד הפנים נחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מס' 44/א/תכ/92

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19/3/92 להסיר את התכנית.

מיוזם

מס' 44/א/תכ/92

מיוזם

משרד הפנים נחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 44/א/תכ/92

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19/3/92 להסיר את התכנית.

מיוזם

הודעה על הפקדת תכנית מס. 44/א/תכ/92

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3984

מיום 19/3/92