

6002391

לשכת מנהל המכרות  
ת.ד. 5000  
ירושלים

התאחדות לתכנון  
נתקבל בתאריך 20.1.85

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
למרחב תכנון "שמעונים"

**מישרד הפנים**

חוק התכנון והבניה תלכ"ה 1965  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי  
תכנית כ"א  
הועדה המחוזית/מס"א  
בישיבתה כ"א  
מיום  
לחובנית המוכרת לעיל

תכנית בנין ערים מפורטת

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מס. 4/198/03/7

**מישרד הפנים**

ל: מושב שוקדה חוק דת"ב והת"ה תש"ה 1965  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי  
תכנית כ"א  
הועדה המחוזית/מס"א  
בישיבתה כ"א  
מיום  
החובנית המוכרת לעיל

הועדה לבניה ותכנון  
שמעונים  
1.6.1. 1985  
נתקבל

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית  
הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתישבות

חבל הנגב ת.ד. 5 כ"ש

הועדה לבניה ותכנון  
שמעונים  
2.0 VI. 1985  
נתקבל

תכנית ת"א  
פורסמה למתן חוקף, בילקוט  
מיום  
מסד

מרחב תכנון "שמעונים"

פרק א': התכנית

1. המקום: מושב שוקדה
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט
3. שם וחלות התכנית: "תכנית מפורטת של מושב שוקדה" מס. 4/198/03/7 4 198 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
4. התשריט: התשריט בק.מ. 1250 1: המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 728 דונם.

ג ו ש י ם			

6. יוזמי התכנית: הסוכנות היהודית הכתובת חבל הנגב ת.ד. 5 באר-שבע
7. עורכי התכנית: המחלקה להתישבות אדרי' חיים פלמן הכתובת חבל הנגב ת.ד. 5 באר-שבע
8. מבצעי התכנית: משרד הבנוי והשכון מנהל לבניה כפרית הכתובת מרכז הנגב באר-שבע
9. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל הכתובת באר-שבע

10. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח של המושב שוקדה
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. החוית רשת הדרכים למיניהן וטווגן.
- ד. קביעת הוראות כנייה שוות המטדירות את מגורי אדם, מכני ציכור ושרותים וכניני משק, באזורים בהם מותרת הכנייה.
- ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבנים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

11. יחס לתכניות קודמות:

תכנית זו מבטלת תכנית מס. 2/198/03/7 ו-3/198/03/7 ומשאירה בתוקף תכנית

תכנית מרכז מס. 1/198/03/7 ואם יש סתירה בין התכניות, תכנית זו תהיה

הקובעת.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות כדבר הכנת תשריטים.

התכנית:

תכנית מס. \_\_\_\_\_ 198 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון כו נמצאת התכנית.

אזור:

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהט ובין בצרופיהם, כדי לצייין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובכנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה:

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורסת, מאושרת כחוק.

קו בנין:

קו לאורך וחזיתו או קו לאורך צדי המגרש אשר מעברו להט לא יכולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בנין:

מבוטטת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החזיתות, דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, טימוץ שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות חומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרטומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם, להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בנין לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנין, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכותיותו, כולן או מקצתן.

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בנין צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כנא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה הנקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן, יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאור קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

<u>באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	
15.0	108.9	אזור מגורים
0.5	4.0	אזור מגורים לבעלי מקצוע
6.0	42.4	אזור לבניני ציבור
1.0	7.7	שטח ציבורי פתוח
70.6	514.3	אזור חקלאי
6.9	50.7	דרך מוצעת
100.0	728.0	ס ה " כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אופן בצועה של תכנית מפורטת

.2

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה כשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשבי בצוע, במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.
  2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מודיול שטח.
  3. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
  4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז וקרקע, טלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והושורות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
  5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
  6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאזורים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשר התכנית המפורטת הכוללת, בכפוף לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנחן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': 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 על פי רשימה זו של תכליות.
2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד, במידה והועדה תאשר תכנית בנוי לאזור זה, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים. מבנים החריגים בקווי בניין יחשבו כחריגים ויועדו להריסה בעתיד.
3. אזור חקלאי: חלק מחלקת המתישב, שיוותר לאזור הקצאת אזור מגורים, יישמש שטח למבנים משקים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
4. אזור המרכז או שטח לבניני צבור:
  - א. הכניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
  - ב. תכליות ושימושים
    1. מוסדות ומשרדים מקומיים
    2. שרותים מסחריים ומחסנים
    3. מוסדות בריאות, דת, ותרבות וחינוך
    4. מועדונים
  - ג. מותר לכלול בבנין אחד מטפח תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרח אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.
5. שטחים ציבוריים פתוחים:
  1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
  2. מגרשי ספורט ברשות הציבור
  3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
  4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה
6. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכונו, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעונו ציבוריות לאורך הדרכים.

לוח שימושים והגבלות בניה

מיקום וקווי בנין	מספר קומות	מספר יח' דיור	שטח בניה מקסימלי	א ז ר
מקומם של מבנים וקווי בנין להיה כפי שמסומן בתשריט: כל סטיה חייבת באישור מיוחד של הועדה.	1 עד 2	2	גודל חלקת מגורים יהיה 2 דונם - לא כולל חלק חקלאי. שטח בניה יהיה 400 מ <sup>2</sup> או 20 %	מ ג ו ר י ט
מבני עזר יקבעו לפי תכנית בנוי אחידה.			מהחלקה הנ"ל. מבני עזר לא יעלו על 150 מ <sup>2</sup>	
שטח לבניני ציבור				על-פי תכנית בינוי.
שטח חקלאי				על-פי חוות דעתה של הועדה המקומית.
שטח ציבורי פתוח דרכים וחניות				כל בניה אסורה פרט למתקנים וינבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה
מגורים לבטלי מקצוע	1 עד 2	1	200 מ"ר כולל מבני עזר	
צדדחה ואחורי יחיד לא פחות מ-3 מ'				

פרק ז': חנייות:

- עד שיאושר תקן חוקי, תוסדו החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:
- חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
  - חישוב שטחית לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
  - מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
  - הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן אם יוכח דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחק סבירים, אתרי חנייה משולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.



פרק ח': נטיעות וקירות גבול

1. טלוק 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 משוט 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. נטיעת עצים ושמירתם:

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

פרק ט': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. 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.
2. שמירה על הבריאות:  
יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות 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 זו יהיה מחובר למערכת הביוב, נפרדת לפי דרישות הועדה, בהתאם לתכנית ביוב, שתוגש תוך שנה ותאושר ע"י הועדות המוסמכות.
5. מ י ס:  
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות על תכניות התשתית.
6. תאום:  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': שונות

איטור בניה מתחת 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:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית, כל טייה מהתכנית תעבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תוכנית זו.

מקלטים:

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

בית עלמין:

ימצא פתרון במסגרת האיזורית.

ח ת מ י ת

המחלקה לתכנון ולבניה  
המחלקה לתכנון ולבניה  
המחלקה לתכנון ולבניה  
המחלקה לתכנון ולבניה  
חתימת המתכנן

המחלקה לתכנון ולבניה  
המחלקה לתכנון ולבניה  
המחלקה לתכנון ולבניה  
חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

**ההגדה המסוקמת לילד להכנסתו וללגונה**  
**לשטת הארץ**

חכנית 2014 סוקרה

ננו

ההגדה נכונה ביטול

מס' 250 עמדה יוק 10.4.83

החל מ: 10.4.83 לזהבדק לא יענה חג הוויית

במסמכים:

א.ה.ה.ה.

יורד הגדה

**מישרד הפנים**  
**חוק התנועה והגירה משנת 1965**  
**כניסת תלמידי**

מורה הכניס כנסת א.ה.ה.ה.

חכנית א.ה.ה.ה. מס' א.ה.ה.ה.

הוצאה חוץ א.ה.ה.ה. מס' א.ה.ה.ה.

ביטולה מס' א.ה.ה.ה. מס' א.ה.ה.ה.

מיום א.ה.ה.ה. תלמדה לתת הוקף

לתוכנית נוספת ל...

סגן מנהל להכנסת יורד הגדה המהגרים

חכנית א.ה.ה.ה. מס' א.ה.ה.ה.

הפרטיות מס' א.ה.ה.ה.

לסוד

**מישרד הפנים**  
**חוק התנועה והגירה משנת 1965**  
**כניסת תלמידי**

מורה הכניס כנסת א.ה.ה.ה.

חכנית א.ה.ה.ה. מס' א.ה.ה.ה.

הוצאה חוץ א.ה.ה.ה. מס' א.ה.ה.ה.

ביטולה מס' א.ה.ה.ה. מס' א.ה.ה.ה.

מיום א.ה.ה.ה. תלמדה לתת הוקף

לתוכנית נוספת ל...

סגן מנהל להכנסת יורד הגדה המהגרים

חכנית א.ה.ה.ה. מס' א.ה.ה.ה.

הפרטיות מס' א.ה.ה.ה.

לסוד