

2388

מחוז; הדרום;

נפה: באר שבע;

הועדה המקומית לתכנון ובניה למרחב תכנון "שקמים".

ישראל
מחוז ירושלים
תחבול ביום
18-02-1990

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
תחבול ביום
1-02-1990

תכנית בנין ערים מפורטת לקיבוץ שומריה

מספר א/239/03/6

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
התכנית נדונה בישיבה
תאריך: 17.10.84
הועדה: להמליץ בפני הועדה המחוזית
להפקיד את התכנית

23.11.89
הועדה המחוזית לתכנון
תחבול בתאריך 20.11.89

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות,
האגף לתכנון התישבותי, ת.ד. 92, ירושלים.

פרק א' - כללי

- 1. שם וחלות: חכניה זו תקרא "חכנית מפורטת לקיבוץ שומריה נוס. א/239/03/6 לשנת 1985, ותחול על כל השטח החחום בקו החחול כחשריט המצורף
- 2. החשריט: החשריט המצורף בק"מ 1:2,500 ו- 1:20,000 מהוים חלק בלחי נפו מחכנית זו בכל הענינים הנוגעים לתקנון ולחשריט.
- 3. גבול החכנית: כמותחם בקו כחול כחשריט.
- 4. המקום: מחוז: הדרום; נפה: כאר שבע; מרחב תכנון מקומי "שקמים". חלק מגוש 3133.
- 5. שטח החכנית: 738.0 דונט.
- 6. היוזם: המחלקה להתישכות, הסוכנות היהודית לא"י.
- 7. המחכנון: חשכי - רוזיו, אדריכלים, רחוב מצדה 5, תל אביב 64582.
- 8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- 9. המבצעים: הסוכנות היהודית ואחרים.
- 10. מטרת החכנית: א. תיחום שטח פיתוח של קיבוץ שומריה;
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים כחחום החכנית
ג. התויית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסרירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק מלאכה ותעשייה באזורים בהם מותרת הבניה.
ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלכי פיתוח אשר יחייכו את מבצעי החכנית.
- 11. חלוקה חדשה: חכנית זו כוללת הוראות בדבר חלוקה חדשה והוכנה לפי פרק ו' סימן ז' לחוק התכנון והכניה חשכ"ה - 1965.

- 12. שלכי הביצוע: החוכנית תבוצע חוך 10 שנים מיום אישורה.
- 13. יחס לתכניות קודמות - תכנית זו תואמת חכנית מתאר לכיש 104/02/6 - מופקדת. חכנית זו מבטלת חכנית מפורטת מופקדת א/239/03/6 קבוץ שומריה.

בחכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק החכנון והבנייה חשכ"ה 1965 ותקנות החכנון והבנייה 1970.

כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובחכנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחר מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בחכנית זו.

1. החוק : חוק החכנון והבנייה חשכ"ה - 1965 על תיקונו, לרבות התקנות בדבר הכנת חש"טים.
2. הועדה : הועדה המקומית לחכנון ובנייה שהוקמה במרום חכנון בו נמצאת החכנית.
3. איזור : שטח קרקע כמסומן בחש"ט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחר ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאזור איזור ואת החליות שנקבעו לכך לפי החכנית 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 המורכבות וכל הכלול במונח הדרך.
6. חכנית בינוי : מנוסח על חכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים מידותיהם, מטפר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח החכנית ורוחבם, תחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיחוחו הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת חכנית בינוי לפי המסומן בחש"ט אלא בהתאם לחכנית הבינוי, לאחר שתוכן וחאושר.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכח סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובחכנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובחכנות.
10. בנייני ציבור : כפי שהוגדר בחוק ובחכנות.
11. הפקעות : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק החכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

קביעת אזורים ורשימת תכליות.

תכליות ושימושים:

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

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות - תחליט הועדה על פי לתכליות המותרות באזור הנידון.

אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

התכליות:

- אזור מגורים א' - חברים: אזור זה מיועד לבניית כתי מגורים לחברים. יהיה מותר לבנות באזור זה מקלטים וכך מתקנים הנדסיים הדרושים לצרכי המגורים.

- אזור מגורים ב' - ילדים: אזור זה מיועד לבניית כתי מגורים לילדים, פעוטונים, גני ילדים וכך מתקנים הנדסיים, מקלטים - כקרוש לאזור זה.

- שטח למבני ציבור ג' - הכניה תותר באזור זה על פי תכנית כינוי לכל האזור ותכנית עיצוב ארכיטקטוני שחאושר על ידי הועדה המקומית.

באזור זה תותר בניה של מוסדות ומשרדים מקונוניים, שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

יהיה מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל ואינן מהוות מטרד אחת לשניה - ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.

שטח

'למבני מלאכה ד':

האזור מיועד לבתי מלאכה ותעשייה זעירה. הקמת תעשייה כימית וכו" תאושר לאחר לאחר הכנת תחקיר סביבתי ובאישור הועדה לאיכות הסביבה.

- אזור מבני משק ו': אזור זה מיועד להקמת בבינים, מבנים, ומתקנים לפעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה וכו'.

- בית עלמין ז': אזור זה מיועד לבית עלמין.

- אזור ספורט ח': אזור זה מיועד לפעילויות ספורט ותותר בו הקמת מתקני ספורט, בריכת שחיה מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים לצרכי ספורט.

ט': אזור זה יכלול שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז וכן תותר כניית מתקנים הנדסיים למינהם באישור הועדה.

אזור זה מיועד לגידולים חקלאיים בלבד ולכל המתקנים הדרושים לשימוש זה.

- שטח חקלאי י'א:

- מתקן טיהור שפכים י'ב: אזור זה מיועד להקמת מתקן לטיהור שפכים.

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאפניים, רחכות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

- דרכים:

טבלה ההגבלות לאזורים:

האזור	שטח בניה מכסימלי	מס. יח"ד ומס. קומות	מיקום הבניינים, קווי בנין והמרווחים בין הבניינים.
מגורים א' מגורים ב'	כהתאם לחישוב נטו של שטח אזור המגורים חהיה הצפיפות 3,5 יח"ד לדונם. אחוזי הבניה 25% בקומה	כמסומן בהשריט בכל מבנה ומבנה 4 קומות מקס.	מקומם של הבניינים, קווי בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בהשריט או לפי חכנית בינוי מיוחדת. מרחקים אסובנים וצדדיים מדינמיים 5 מ'
מבני ציבור	מספר הקומות יקבע בהסכמת הועדה; גובה מקסימלי 16 מ'; מתן היחרי בניה לכל האזור מאושרת על ידי הועדה המקומית.		
שטח מבני משק	ויעלה על קומה אחת - יקבע בהסכמת הועדה.		מספר הקומות - כמירה
שטח למבני מלאכה	מתן היחרי בניה לכל האיזור מאושרת על ידי הועדה המקומית.		
שטח ציבורי פתוח	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בסעיף התכליות לעיל.		
דרכים וחניות			
ספורט	מתקנים, כמפורט בסעיף תכליות לעיל.		

ק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית.

שטח באחוזים	השטח בדונמים	הסימון בתשריט	היעוד
10.9	80.5	צבע כתום	אזור מגורים א'-חברים
1.7	12.5	צהוב	אזור מגורים ב'-ילדים
2.4	18.0	חום מותחם חום כהה	אזור מבני ציבור ג'
5.8	43.0	צבע סגול	אזור מלאכה ד'
24.2	178.5	חום מותחם ירוק כהה	שטח מבני משק ו'
0.7	5.0	צהוב מקוקו ירוק	בית עלמין ז'
4.4	32.5	ירוק מותחם חום כהה	אזור ספורט ח'
13.2	97.5	ירוק	שטח ציבורי פתוח ט'
4.4	32.0	קוים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי י'א
0.5	4.0	אפור מותחם סגול	מחקן טיהור שפכים י'ב
31.8	234.5	אדום	דרכים
100	738.0	סה"כ	

פרק ה' - חניות:

עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החניה בגבולות בתכנית בהתאם לכללים ולקביעות כדלהלן:

- א. חישוב של מקום חניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב;
- ב. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה;
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה;

1. טילוק מפגעים :

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי החכניה או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר מחנו 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 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. נטיעות עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכחב למוצע החכניה, או לבעלי הקרקעות בשטח החכניה, לנטוע עצים, שיחים, או גור חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואטלקת מים

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.
2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז ז' - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היחר בנייה, שיובטח ניקוז של אוחה קרקע עליה מוגשת חכניה מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ב י ו ב - כל בנין בשטחה של חכניה זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
5. מ י מ - הועדה תאשר חכניות פיתוח לאספקת מים מוחאמות עם חכניות התשתית.
6. ח א ו מ - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תחאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

איסור בנייה מחת ובקרבת קווי החשמל

1. לא ייבנון היחר בנייה לבנין או חלק ממנו מחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ייבנון היחר בנייה רק במוחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משור אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

2. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור 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 טטיה מהתכנית מעבור לאישור הועדה המחוזית. לאחר שחובא ליריעה יוזם חכנית זו.

מ ק ל ט י מ :

מקלטים מעל או מחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דוכים.

פרק ט' - הגשח מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עח שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, טקרים ופירוט חכניות לשט ציון בחכנית בינוי או בחכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח. כמו כן, יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היחר לבנייה או לעבורת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היחר כחוק.

ח ת י מ ו ת

הסוכנות היחודית לא"י
המחלקה לרשמי חקלאיות
האגף לתכנון התישבותי

חתימת המתכנן

הסוכנות היחודית לא"י
המחלקה לרשמי חקלאיות
האגף לתכנון התישבותי

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

משרד הפנים
חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון בקומי 164
 חכנית 164
 הועדה המחוזית/השנה נכה
 בישיבתה כ"ט
 מיום 13/3/66
 לתוכנית לבנין ל...
 הועדה המחוזית
 שגן מגל לתכנון

חכנית כ"ט 164/3/66
 מרחב הכנון לתחן תוקמי צילקוט
 ת"ד 1819

משרד הפנים
חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון בקומי 354
 חכנית 354
 הועדה המחוזית/השנה נכה
 בישיבתה כ"ט
 מיום 9/9/66
 לתוכנית לבנין ל...
 הועדה המחוזית
 שגן מגל לתכנון

חכנית כ"ט 354/3/66
 מרחב הכנון לתחן תוקמי צילקוט
 ת"ד 885