

כסא לציפה

נוכחי - להגלה

ק"י

מרחב תכנון מקומי שמעונים

הועדה לתכנון
נפקל בתא. 9.6.90

תכנית מתאר מספר: 2/248/02/7

כ ס י פ ה

משרד התכנון והשכונות
מחוז הנגב
ב"מ 2/248/02/7
ת"ת 90

הדרום	-:	מחוז
באר-שבע	-:	נפה
שמעונים	-:	מרחב תכנון מקומי
בהסדר	-:	חלקות
13850 דונם	-:	שטח התכנית
הוועדה המקומית "שמעונים" / משרד הבינוי והשיכון-מחוז הנגב	-:	יוזם התכנית
מינהל מקרקעי ישראל	-:	בעל הקרקע
1:5000	-:	קנה-מידה
אדריכלים: "א.קפלן-י.עמית"	-:	עורך התכנית

מ"ש ק.פ.צ.וו.ח
400 - פתי

מאי 1991

פ ר ק א' - כ ל ל י

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מספר - 2/248/02/7.

2. תלות התכנית

תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט, התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. על התכנית תחולנה הוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז הדרום.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 10 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בקו"מ 1:5000 (להלן התשריט המצורף לתכנית).

4. מטרת התכנית

- 4.1 - יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב לאוכלוסייה הבדואית.
- 4.2 - קביעת השימוש בקרקע ובבניינים שייבנו באזור.
- 4.3 - התוית רשת הדרכים ברשת התכנית, רוחב הדרכים ומרווחי הבניה ביחס לדרכים כמסומן בתשריט.
- 4.4 - קביעת המגבלות והתנאים לפיתוח בשטח התכנית כמפורט בטבלת השימושים והמגבלות להלן.

5. פירוש מונחים

מונחים הנזכרים בתכנית זו ומוגדרים בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

5.1. הוועדה - הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6. ציונים בתשריט ופירושים

ציונים בתשריט בהתאם לסימנים המצויינים ומתוארים במקרא.

פ ר ק ב' - שימוש בקרקעות ובבנינים

כללי - לא ישמשו שום בנין או שטח קרקע המסומן בתשריף המצורף לתכלית מסויימת, אלא לתכלית זו כפי שהיא מוגדרת ברשימת התכליות (ראה להלן).

בתוכנית מפורטת ו/או בתוכנית פרצלציה ניתן לקבוע מגרשים לתכליות שלא פורטו ברשימת התכליות שלהן, בתנאי שתכליות אלה מתאימות ליעוד ואינן מהוות מטרד לאוכלוסיית הישוב על-פי חוות-דעת הוועדה המוסמכת.

לא תאושר תוכנית בניה באזור המיועד לתכלית מסויימת אלא אם היא עומדת במיגבלות כפי שהן מפורטות בטבלת מיגבלות לפי איזורים שלהלן.

רשימת התכליות

4.1 אזור מגורים :-

תותר בנית מבנים למגורים + מבני עזר, חנויות קמעוניות למכירת מצרכים יום-יומיים כגון: קיוסקים, חנויות מזון, כלי-בית, בתי-מרקחת, צרכי כתיבה, בתי-קפה, צלמוניות, מכבסות ללא שימוש בקיטור, מספרות, בנקים.

תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, תחנות טיפת-חלב, מרפאות מקומיות, גני-ילדים, בתי-ספר יסודיים, מועדוני מגורים ונוער, בתי הארחה קטנים, מוסדות דת, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ספורט, שטחי חניה ודרכים.

4.2 מרכז אזרחי ואזור מסחרי :-

תותר הקמת מבנים לחנויות קמעוניות מסוגים שונים: סוכנויות למסחר סיטוני, בתי-מלאכה אשר אינם גורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר וזיהום מים. תותר הקמת מבנים לבנקים, סוכנויות, משרדים, מולמות לשמחה ובידור, סאוונות, מועדונים, בתי-קולנוע, מסעדות, בתי-קפה, בתי-מלון, מרפאות, מוסדות דת ותרבות, שווקים, כבישי אישה ושירות, שטחי חניה ושטחי אינון ונופש.

היתרי בניה לאולמות שמחה ובידור יהיו מותנים בקבלת חוות דעת סביבתית של המשרד לאיכות הסביבה.

4.3 שטח לבניני ציבור :-

תותר הקמת מבנים לבתי-ספר, גני-ילדים, משרדים ציבוריים, מוסדות תרבות וחברה, אולמי מופעים, מתקני ספורט, מרפאות, מועדונים, שטחי אינון פתוחים, שבילים, כבישי אישה וחניה וכן של השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.

אזור מלאכה ותעשייה זעירה:-

4.4

באזור זה מותרים השימושים והתכליות הבאים:-

א. בתי-חרושת ושטחי חרושת, בתי מלאכה ושטחי מלאכה, מוסכים לרכב וציוד הקלאי, בנינים ושטחי אחסנה וקירור, חנויות למסחר סימוני וקמעוני, מסעדות מזנונים, קיוסקים, משרדים מוסדות הציבור הדרושים להפעלת אזור מלאכה, בתי-ספר לחניכות, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וטלפון.

ב. יהיו אסורים השימושים והתכליות הבאים:-

שימושים העלולים להזיק למפעלים שכנים או לאזורי המגורים השכנים, מפעלי תעשייה אשר מי השופכין שלהם עלולים להזיק למערכת הביוב או שטיב המים אינו מתאים להשקיה חקלאית או מפעלים היוצרים מוצרים או שפכים המסכנים את בטיחות הסביבה או גורמים זיהום אוויר מעל לרמה המותרת בחוק.

א. לא יוצאו היתרי בניה באזור המלאכה והתעשייה, אלא אם מילא

היזם תצהיר השלכות סביבתיות או כל מסמך אחר שיידרש ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. הוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה.

שטח ספורט:-

4.5

ישמש להקמת מבנים ומתקנים המיועדים לנופש וספורט. במסגרת זו, יותר הקמת מתקני ספורט שונים, בריכות שחיה, אורוות לרכיבה על סוסים, מסעדות, בתי-קפה, מלתחות, מבני שירותים, נטיפות, מגרשי הניה, דרכי שירות, מסלולי רכיבה וכדומה.

אזור לתכנון בעתיד:-

4.6

ישמש לכבישים, מגורים, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, ושטחי ספורט על-פי תכניות מפורטות שיוגשו לשטחים הנכללים בתחומה.

שטח ציבורי פתוח:-

4.7

באזור זה יהיו מותרים השימושים והתכליות הבאים: גנים ציבוריים, חדרשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לנופש ומרגוע נוי וספורט לרבות המבנים הקשורים אליהם, קיוסקים, בתי-שימוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים, רחובות ושבילים להולכי רגל, דיהוט אנני, מתקני ניקוז למי-גשם.

שטח למתקנים הנדסיים:-

4.8

תותר הקמת מתקן קומפקטי סגור או מתקנים אחרים הדרושים לטיהור וסילוק מי הביוב. תותר הקמת מתקני ומבני אחסנה, תחנות חשמל ושאיבה. הכל על-פי תכנית אב למערכת ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

4.9 אזור למזבלה:-

מיקום שטח למזבלה בהתאם לתשריט ובהתאם לתנאי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4.10 בית קברות:-

מיקום בית הקברות בהתאם לתשריט.
תותר הקמת מבנים המשמשים למטרות דתיות, אדרות, מצבות, זרכים, גינון ומתקני גינון. הכל לפי תכנית מפורטת שתתוכנן בהתאם לת.מ.א.19.

4.11 בשטחים המיועדים לדרכים תותר כל עבודה הקשורה בסלילת הדרך עצמו, אחזקתו ועבודות הקשורות באספקת השירותים ההנדסיים הכלולים ברצועת הדרך: תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.

4.12 דרכים וחניות:-

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ומתואר במקרא. בתכניות מפורטות תקבענה דרכים נוספות ורוחבן. מקומות החניה יוגדרו ויפורטו בתכניות מפורטות לפי תקן חניה ארצי.

4.13 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה:-

על שטח התכנית חלות הגבלות בניה בגין הבטיחות טיסה של שדה תעופה נבטים. כל הגבהים של הבניינים בשטח התכנית יותאמו להגבלות הנ"ל. הישוב נמצא מתחת למרחב האווירי של שדה תעופה, מצב זה כרוך בפעילות אווירית בשמי הישוב עקב הנתויבים החולפים מעליו. לפיכך ישמע הישוב רעש מטוסיים לאורך היממה וזאת במידה שאינה מחייבת התייחסות תכנונית במסגרת התקנים וההגבלות.

טבלת הוראות הבניה

מבני עזר אחוז משטח המגרש	מס' קומות מירבי או גובה בניה	אחוזי בניה מירביים		שטח מגרש מינימלי במ"ר	מ א ז ו ר
		סה"כ	בקומה		
5%	2	45%	35%	500	אזור מגורים
-	2	50%	50%	150	אזור מסחרי
10%	11 מ'	65%	50%	500	אזור תעשייה ומלאכה זעירה
10%	2	40%	40%	2000	שטח ספורט
				1000	שטח לבנייני ציבור
					מרכז אזרחי
					שטח למתקנים הנדסיים
					בית קברות

- 5.1 גודל המגרש למגורים יהיה בין 500 ל- 3000 מ"ר.
- 5.2 צפיפות הבניה לא תעלה על 2 בתים לדונם בתנאי שגודל המגרש הוא 900 מ"ר או יותר, בשטח קטן מזה בנית בית אחד בלבד על המגרש.
- 5.3 השטח הכולל לבניה לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- 5.4 במגרשים בעלי הזית מסחרית תותר תוספת בניה למסחר עד 5%.
- 5.5 מספר הקומות לא יעלה של שתי קומות, גובה הבניה מעל קרקע המגרש לא יעלה על 7.50 מ' למבנה עם גג שטוח ו-8.5 מ' למבנה עם גג משופע.
- 5.6 כל תכנית מפורטת בתחום התכנית תובא לאישור מנהל תעופה אזרחית.
- 5.7 בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים, למעט: קומת מסד כמשמעותה בחוק, שטח המיועד למקלט, מרפסות לא מקורות ומרפסות גג.
- 5.8 קו בנין קדמי יקבע עפ"י סימון בתשריף המצורף לתכנית זו או על-פי תכנית מפורטת לאזור.
- 5.9 מותר בנית 2 בתים על 2 מגרשים צמודים עם קיר משותף על קו בניה צדדי או אחורי - 0.
- 5.10 במקרה של בניה עם קיר משותף יותר קו בנין צדדי או אחורי "0", בתנאי של בנית קיר אטום למגרש השכן.
- 5.11 הוועדה רשאית להתיר הקמת מבנה זמני על גבי מגרש בניה לצורך מגורים בתקופת ביניים עד להקמת מבנה קבע. במקרה כזה יאושר המבנה כשימוש הריג לפרק זמן מוגדר מראש. לאחר הזמן המוגדר והשלמת המבנה, על-פי תנאים להוצאת ההיתר ייהרס המבנה הזמני. להקמת מבנה זמני תוגש תכנית הגשה הכוללת את תכנית המגרש כולו ומבנה הקבע המתוכנן.
- 5.12 מבני העזר ייבנו בשליש האחורי של המגרש.
- 5.13 מרווחי קווי הבנין יפורטו בתכניות המפורטות.
- 5.14 קווי חלוקה לשכונות ודרכי הגישה אינם חלק מתכנית המתאר ואינם מחייבים. בענין זה תכניות מפורטות מחייבות.

6. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תיעשה על-פי תכניות מפורטות שתיערכנה לאזורים השונים. הדרכים, השטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים, יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על שמה.

7. דיוק התכנית

בציונים שבתשריף יש לראות הנחיות של התכנית לאיתור של אזור ליעוד קרקע מסויים. הגודל והגבולות המדויקים של כל יעוד ויעוד קרקע יקבעו בתכניות מפורטות. סטיות בתכניות הנובעות מק"מ או מחישוב במדידה ארפית ואינם מאפשרים דיוק ממשי (הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח) וסטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות בגבולות של עד 10% ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.

פרק א' - ניקוז, תיעול ביוב ואספקת מים

1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הוועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי אשמים או מי השופכין המזהמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודות, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע אתן היתרי בניה בשטח שישמר כאמור.
2. ניקוז - היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.
3. ביוב - כל בנין שייבנה בשטח תכנית זו לאחר שתכנס לתוקפה יחוייב בסידורי ביוב שייקבעו על-ידי המועצה המקומית לשביעות רצון משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. לאחר התקנת רשת ביוב כללית יחוייב כל בעל מגרש שהמרחק ממגרשו עד לקו הסמוך של הרשת הנ"ל יהיה קטן ב-100 מ' לחבר את רשת הביוב של הבנין שלו לרשת הכללית. באם לא יבצע בעל המגרש חיבור כזה בתקופה שנקבעה לו על-ידי צו מאת הרשות המוסמכת תהיה המועצה רשאית לבצע את העבודה על חשבון בעל המגרש. תוכן תכנית אב לניקוז וביוב.
4. זכות מעבר - כל בעל זכות בנכס לאחר שקיבל הודעה על כך מהוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית, חייב לפחות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקו הניקוז במגרשים אובלים או לצנור אספקת מים או צנורות ביוב, בתנאי שהצנורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת מהנדס הועדה.
5. אספקת מים תבוצע בפיקוח רשויות התברואה. הגורם המכצע את רשת אספקת המים יהיה חייב להבטיח את איכותם מבחינה כימית בקטריוולוגית ופיזית. שום באר פתוחה, בור פרטי או ציבורי או משאבה לא ייבנו אלא באישור הוועדה המוסמכת.
6. אמצעים סניטריים - לפני פיתוחה של כל קרקע רשאית הוועדה המוסמכת לדרוש מאת בעליה לבצע הוראות מיוחדות של רשויות הבריאות בדבר אמצעים נגד מלריה או מחלות אחרות.

פ ר ק ד' - סמכויות מיוחדות

1. מניעת מטריד - הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים לתעודת היתר תכנית ולאזן להיתר השימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים, לדעתה למניעת כל מטריד שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטריד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השמדת שאריות עם חום עבודות הבניה.

2. תכניות פיתוח

לא יוצאו היתרי בניה באזורי מגורים ובאזורי תעשייה אלא לאחר הכנת תכנית פיתוח למגרש שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

3. שינויים ותיקונים של בנינים הישנים

הוועדה המקומית תהא מוסמכת לצוות מזמן לזמן על בעל רכוש כל שהוא, להביא רכוש זה למצב משופר רצון על-ידי תיקון, קישוט וניקוי להוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש כגון: טיח, סיד, צבע או עבודות אמר אחרות כפי שידרש. כל בעל רכוש מצווה להוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו תוך הזמן שנקבע בצו, במקרה של אי מילוי אחר הוראות הצו על-ידי בעל הנכס, רשאית הוועדה במקומית לבצע את העבודות המפורטות בצו ולחייב את בעל הנכס בתשלום הוצאות.

4. הוראות מיוחדות בדבר מראה בנין

הוועדה רשאית להורות לבעלי מגרשים הוראות הנוגעות למראה החיצוני של מבנים במגמה שלווה מופי אדריכלי מסויים לאזורי תכנון. הוועדה רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הוראותיה המיוחדות בדבר מראה הבנין, או כל עוד לא נמסרו לה פרטים מספיקים להסבר תכנית הבנין.

5. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

פ ר ק ה' - שלבי ותאריכי ביצוע

כל השכונות פרט לשכונות 11-22 לביצוע בשלב א'.
זמן הביצוע: - עד שנת 2000

פ ר ק ו' - ח ת י מ ו ת

צבי טל יוסף
ס/מנהל החטיבה הטכנית
(תכנון)

חתימת עורך התכנית

21 אור, 1991
משרד הבינוי והשיכון
מס' 100

חתימת יוזם התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת התכנון לבניה

התקדה המקומית לתכנון לבניה

ש.מ.ע.ו.נ.ים

התכנית נדונה ביושבה

תאריך: 29

לאשר את התכנית

מס' 100

מחולק למילין פני השדה המחוזית

מחלקת מיזם/יזר הוצדה

ח-מ-כט"פ

משרד המבחן והתעודות
 תל אביב-יפו 1965
 מס' 2/248/277
 תאריך: 5/8/91
 שם: *[Signature]*
 סמל: *[Signature]*

משרד המבחן והתעודות
 תל אביב-יפו 1965
 מס' 2/248/277
 תאריך: 20/6/90
 שם: *[Signature]*
 סמל: *[Signature]*

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורטמנה בילקוט הפרסומים מס. 3942
 מיום 14/11/91

הודעה על הפקדת תכנית מס.
 פורטמנה בילקוט הפרסומים מס. 3788
 מיום 5/3/90