

מחוז הדרום  
נפה: באר - שבע

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית אילות

21.10.88  
הועד ה...  
תקבל ב...  
9/9/88

תוכנית מתאר מס" 147/02/12

מצפה שחרות

היוזם:

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

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן:

שמעון שפירא, ארכיטקט - רח' שושנת הכרמל 54, חיפה

פרק א': תכנית

1. המקום מצפה שחרות, נ.צ. (רשת ישראלית) 923900 / 149700
2. גבול התוכנית כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התוכנית: חכנית מתאר מצפה שחרות, ישוב קהילתי, שנת תשמ"ד 1984
4. התשריט: התשריט מס' 01 קנ"מ 1:2500 המצורף לתוכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התוכנית: 640 דונם
6. יוזמי התוכנית: הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות.
7. מגישי התוכנית: המחלקה להתישבות, ת"ד 92, ירושלים
8. עורכי התוכנית: שמעון שפירא/ארכיטקט - רח' שושנת הכרמל 54, חיפה
9. מטרת התוכנית:
  - א. תיחום שטח פיתוח למצפה שחרות, ולישוב הקהילתי שיתפתח ממנו.
  - ב. קביעת אזורים לישוב.
  - ג. התוויית רשת הדרכים הראשונית
  - ד. קביעת הוראות בניה שונות, המסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
  - ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
  - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיתחייבו את מבצעי התוכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות:

1. התוכנית: תוכנית מתאר לישוב מצפה שחרות, כולל תשריטים והוראות.
2. הוועדה: וועדת בנין ערים מקומית אילות.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט כצבע מקווקו או כמסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצרופיהם כדי לצייין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובכניינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.
4. תוכנית חלוקה: תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מתאר מאושרת כחוק.
5. קר בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך תידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית.
6. מישור בניה אנכי: מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים או מתקני ומגדלי אורור, כמפורט להלן בתוכנית.
7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך,
8. שטח בניה ברוטו: השטח התקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות וחצרות בלתי מקורות וכאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, כך כולל כל חלק אחר.
9. אזור לתוכנית בינוי מתאר:
  - 9.1 תוכנית בינוי ותוכנית פיתוח סק"מ 1:500 או 1:250 הנלווית לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגש ללא חתימת לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פתוח ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.

10. תוכנית בינוי: מכוססת על תוכנית מתאר, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת מכנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישה אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח התוכנית ורחבם, אחי הדרכים ומיפליהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מחנני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתכנן וכל אלו או מקצתם לחיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

11. הוצאת היתרי בניה: היתרי בניה יוצאו על סמך תוכנית מתאר ותוכנית סימון הבניינים.

12. תוכנית מאושרת: כל שינוי ביעור שטחים וחזרת מגרשים מן התוכנית המוקדמת עקב ביצוע בשטח יחבט בתוכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתוכנית לפי בקשת וועדת תוכנית המקומית.

13. המחנדס: מהנדס הוועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכחב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית

שטח בדונמים	צבע התשריט	אזור ל:
5.50	כחום	מגורים
4.10	חום מוחם כחום	בנייני ייבור
609.73	פסים ירוקים תיחום ירוק	הקלאי
20.67	אדום	דרך מוצעת
<u>640.00</u>	סה"כ	

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. הכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשטח הכליח פרט לכליות המפורטות ברשימת הכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תוכנית המתאר:

2.1 כבודה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הכאיים:

2.1.1 לגבי כל אזור שלגביו קיימת תוכנית מתאר ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, חוגש ותאושר תוכניתו בינוי, ואליה חצורף פרוגרמה כמותית, לוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נחמלאו דרישות אלא מתוכנית זאת. תוכנית כינוי חינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

2.1.2 תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מכוססת של מדידת השטח.

2.1.3 ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישה, הנחת קווי חשמל, איט, ביוב, טלפון וכו', לשכיעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

2.1.4 נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשכיעות רצונה של הוועדה. בתוכנית הכינוי יוגשו פחרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשכיעות רצונה של הוועדה.

2.1.5 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאחריים הגורמים לריכוז רכב סכיבס, בהואם לתנאי תוכנית זו להנחת דעות של הוועדה.

2.2 על אף האמור לעיל ושאיח הוועדה להתיר במקרים מיוחדים, שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בניינים לפי תוכנית מתאר חלקית, אף לפני אישור תוכנית מתאר כוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

3. הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יעשו לאחר אישור ובהתאם להוראות, תוכנית מתאר

פרק ה': רשימת חכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:
  - 1.1 לגבי חכליות שלא הוזכרו ברשימת החכליות, חחליט הוועדה על פי השוואת לחכליות המותרות באזור הנדון.
  - 1.2 ככפיפות לסעיף 1.1 לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מתאר, לחוסיף או לגרוע מהחכליות המותרות על פי רשימת חכליות זו.
  - 1.3 קביעת החכליות הנ"ל תעשה בהחושב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לחושבים והן לסביבתו.
  - 1.4 בנין הנכנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
  - 1.5 חניה במכניס, באזורי המגורים האושר ע"י הוועדה המקומית עפ"י חוכמת אחידה.
  2. אזורי מגורים: אזורים אלו נועדו לבניה מגורים בלבד.  
שטח זה מיועד לבניית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה.  
הכולל 16 יחידות מגורים עם חצרות פרטיות צמודות, שבליט וחצרות ציבוריות.  
ומגודות. חוספות בניה למכניס תוחר עפ"י חוכמת כינוי, שאושר ע"י הוועדה ובניית חוספת באזור תוחר במחכונת הקיימת.  
יעוץ והחילופי של השטח יקבע בעויד בתוכנית מתאר סופית.
- גובה הבנינים יהיה בקומה אחת.
- אם כחוצאה משיפוע המגרש יווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הכנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המכסימלי 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה יאטם בבניה.
- במידה וגובה החלל עולה על 2.20 מ', או לחילופין, במידה וחוצע החצרות חלקית בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפחות חלונות. או לחילופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר.
- 2.1.1 תוחר חוספת לבנייני מגורים עד לשטח של 60% משטח המקורי, אבל בתנאי ששטח יחידת מגורים לא יעלה על 80 מ"ר. תוחר בניית חוספת לפי חוכמת כינוי מאושרת, בתנאי שהחוספת תהיה צמודה למכנה הקיים ו/או לקירות החצרות הפרטיות. חומר החוספת יהיה דומה לבניה המקורית או באכך טבעית לפי צורת בניית קירות החצרות.
  - 2.2 גימור חזיתות הבתים:
    - 2.2.1 בטון חשוף. טיח השלכה או החזה, אכך נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרניליט וכפוף לאמור בסעיף 2.2.2 להלן. בניית בתים מעץ תוחר בכפוף לכל ההנחיות שבחקנון.
    - 2.2.2 בכל מקרה לא יהווה חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישלכו בחזיתות בנייני השכנים לפי חוכמת מתאר סופית ולפי החלטת הוועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי הרחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המכנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הוועדה המקומית.
    - 2.2.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כחוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי שכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אכך נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה, שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.
    - 2.2.4 גימור מבני העזר יהיה כרוגמת הבנין. לא יוחר מכנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחוחים.
  - 2.3 מקלוט: עפ"י חקנות הג"א.
  - 2.4 אנטנות ודודי שמש: ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הוועדה.
    - 2.4.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מחקן צמוד למכנה ובאישור הוועדה.
    - 2.4.2 בגג שטוח, המערכת הסולרית תהיה על הגג או מכנה היציאה לגג, כשהדוד מטיפוס "שוכב".
    - 2.4.3 תוחר בניית מגדלי קולטי אוויר (רוח) עד לגובה 8.0 מטר, באישור הוועדה.

- 2.5 מחקן כביסה:
- 2.5.1 מחקן כביסה במכנה יוסחר ע"י מסחר מכסוי קל או מחומר הכניה ובאישור הוועדה.
- 2.5.2 מחקן נפרד - יוסחר כרוגמת גדר, כמפורט להלן, ויובא לאישור הוועדה. ככל מקרה ומקרה אין להחקיין מחקן כביסה נפרד מהמכנה אלא באישור הוועדה המקומית.
- 3. אזור למכני ציבור:
- 3.1 ייעודו של שטח זה ל:
  - 3.1.1 מוסדות ומשרדים מקומיים זמניים
  - 3.1.2 שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות) זמניים
  - 3.1.3 מוסדות בריאות, דת וחרכות זמניים
  - 3.1.4 מועדונים, מוסדות נוער וילדים זמניים
- 3.2 מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- 3.3 מיקומם, גודלם, ייעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י חוכנית בלנוי מאושרת ע"י הוועדה.
- 3.4 אזור זה מוגדר כאזור לחבון. על כל המתחייב בזה.
- 3.5 ייעודו של אזור זה יקבע סופית ע"י חוכנית מתאר סופית.
- 4. שטח שיייעודו ייקבע בעתיד: ייעודו של שטח זה ייקבע בחוכנית מתאר סופית ליישוב, שתוגש תוך שנה מיום אישור חוכנית זו. כל בניה ופיתוח לא יותרו בשטח עד לאישור חוכנית מתאר, שתקבע יעודו.
- 5. שטחים לדרכים: דרכים כולל שרירות, מדרכות, חניות, רחבות להחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול

- 1. פיתוח:
  - 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם לחוכנית הבינוי תצורף חוכנית פיתוח וגיבון בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת חוכנית בינוי תצורף לבקשה חוכנית פיתוח למגרש.
  - 1.2 קירות חומכים וקירות חצרות - אכן טבעים מאכני האזור עם גב בטון או בטון חשוף, כשהגומור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לע יעלה על 200 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים (שטח בתוך חצרות).
  - גובה קיר חומר או קירות חצרות ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
  - 1.3 שביל גישה - אכן טבעיה, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
  - 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
  - 1.5 גדרות - מסכת מתכת, גדר חיה, עץ או אבן טבעית כרוגמת הקירות החומכים, הגדרות ישחלבו בחזיתות ושכנות לפי אישור הוועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 200 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
  - 1.6 מסלעות - מאכני האזור, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.
- 2. מחקני אשפה ציבוריים: בהתאם לשיטת פיננוי האשפה ביישוב. או במחקן ביחי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסחרת המחקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
- 3. סילוק מפגעים:
  - 3.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה למכצעי החוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, באופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק כל מפגע אחר בין קו הכניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשחמשים בדרך.
  - 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1 לאחת ההוראות במשך החקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

4. נטיעות עצים ושמירתם: הוועדה רשאית להורות בהודעה ככתב למכצע החוכנית, או לבעלי הקרקעות כשטח החוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיוקבעו ע"י תוכנית כינוי ופיתוח ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול: הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין לחקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הכריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקורח, בהתאם לדרישות משרד הכריאות.
3. ניקוז: הוועדה רשאית להורות כתנאי למתקן היתר בניה, ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות כחחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב: כל בנין כשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הוועדה.
5. זיקה הנאה - זכות מעבר: לשרותים כגון מים, ביוב וקווי חשמל, אשר הסתעפות עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יבחנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
6. תאום: בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תחאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המקומית.

פרק ח': שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם: לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו המאונך לנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.
2. פיקוח על הבניה: הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.
3. מקלטים: מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המקומית המוסכמת ובאישור הוועדה בכל אזור ואזור, פרט למסלולי הדרכים.
4. באזורי המגורים חובטח 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בחוף המגרש או בחניות מרוכזות באזורי מבני ציבור, מוסדות חעשיה ומלאכה תקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס בחנך מסגרת המגרש המתוכנן.

הסוכנות היהודית לארץ ישראל  
 המחלקה לתכנון ובינה  
 האגף לתכנון תשתיות  
 תל אביב

הסוכנות היהודית לארץ ישראל  
 המחלקה לתכנון ובינה  
 האגף לתכנון תשתיות  
 תל אביב

חתימת המתכנן

חתימת הוועדה

תאריך

ועדה המקומית  
 לתכנון ובינה  
 תל אביב

**משרד הכנים**  
**חוק התכנון והפניה תשכ"ה - 1965**  
**מחוז הדרום**

מרחב תכנון מקומי אלק  
 תכנית אלק - כפי 147/8  
 הוצעה המחוזית/מסגרת נפת  
 בישיבתה כפי 155  
 מיום 14/2/84 הקליטה לתח חוק  
 להאמנת הנכס/ה לביט.  
 יו"ר הנהלת המחוזית

**מחוז הדרום**

**חוק התכנון והפניה תשכ"ה - 1965**  
**מחוז הדרום**

מרחב תכנון מקומי אלק  
 תכנית אלק - כפי 147/8  
 הוצעה המחוזית/מסגרת נפת  
 בישיבתה כפי 323  
 מיום 30/2/84 הקליטה לתח חוק  
 להאמנת הנכס/ה לביט.  
 יו"ר הנהלת המחוזית

תכנית מס' 147/8 מועמדת לשתן חוקי. נ. נ. נ.  
 מס' 285 מס' 147/8 מיום 357  
 מס' 285 מס' 147/8 מיום 357

תכנית מס' 147/8 מועמדת לשתן חוקי. נ. נ. נ.  
 מס' 33 מס' 147/8 מיום 33  
 מס' 33 מס' 147/8 מיום 33