

לשכת התכנון המחוזית
1000-03-24
מחוז הדרום

העתק משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - "שמעונים"

קבוץ כפר עזה

תכנית מפורטת מס' 3/209/03/7

שינוי לתכניות מפורטות מס' 209/03/7, 2/209/03/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 303/02/7

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 3/209/03/7

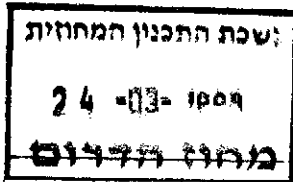
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/4/98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל להכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 3/209/03/7
פורסמה בילקון הפרסומים מס' 4647
2/5/98

אדרי יורם בר סיני - א.ב. תכנון

ד.נ. חוף אשקלון - 79100 טל' 07-6891233 פקס' 07-6891228



(1)

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - "שמעונים"

תכנית ממתאר ומפורטת לקבוץ כפר עזה - מס' 3/209/03/7

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת כפר עזה מס' 3/209/03/7

שנוי לתכניות מפורטות מס' 2/209/03/7, 209/03/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 303/02/7

2. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת 8 דפי הוראות לתכנית. (להלן "הוראות לתכנית").

ב. תשריט בקני"מ 2500 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט).

3. המקום

נפה : באר-שבע

מקום : קבוץ כפר עזה

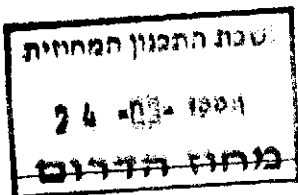
גושים : 901 (חלקי) 902 (חלקי)

4. שטח התכנית : 224 דונם

5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה "שמעונים" וקבוץ כפר עזה.

7. המתכנן : אדריכל יורם בר סיני, א.ב. תכנון



(2)

8. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את הוראות תכנית מפורטת מס' 2/209/03/7 ותכנית מפורטת מס' 209/03/7 וכפופה להוראות תכנית המתאר 303/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונה בעלת אופי קהילתי, ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים, וקביעת הנחיות ומגבלות לבניה.

10. תנאים למתן היתרי בניה:

10.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית, לאחר אישור תכנית זו, ולאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

10.2 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, וחלוקה לשלבי ביצוע, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

11. חלוקה ורישום:

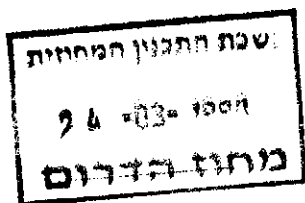
חלוקת המגרשים ורישומם תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הו. המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 סעיף 188 א' ו-ב' וירשמו על שם המועצה המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק זה.

13. ציונים בתשריט:

לפי המסומן והמתואר במקרא התשריט.



(3)

14. תכליות שימושים והגבלות:

14.1 אזור מגורים:

- 14.1.1 אזור זה מחולק למגרשים על פי המסומן בתשריט, במספרים 1 עד 138. באזור זה תותר בניה למגורים, כולל חניות.
- 14.1.2 הבניה תהיה מרוכזת. יתוכננו 3 עד 5 חלופות של מבנים לבחירת המשתכנים.
- 14.1.3 מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה למגרש.
- 14.1.4 גובה מירבי - למבנים עם גגות שטוחים יהיה 7.50 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מירבי למבנים עם גגות משופעים יהיה 8.5 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- 14.1.5 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תיהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאוורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ-80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).
- 14.1.6 גגות - תותר בניית גגות משופעים ו/או משולבים. גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון הכל בצבע אדום טרה-קוטה. ארגזי רוח יהיו על-פי פרטי גמר המופיעים בנספח פרטי עיצוב.
- 14.1.7 חניה - יש להקצות בתחום המגרש שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות.
- 14.1.8 מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית. גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה. משושות (אנטנות) - למערכות טלוויזיה, רדיו ומכשירים אחרים, תהיה תחנה מרכזית.
- 14.1.9 תליית כביסה: פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש. (אפשרי גם בחזית).
- 14.1.10 מיכלי גז ודלק לצריכה ביתית: ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.

(4)

14.1.11 חומרי גימור:

- א. קירות - בגמר צבע או שפריץ בגוונים בהירים ובטון חזות. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן עד לגובה 1.20 מ'.
- ב. קירות תומכים וגדרות - יהיו עשויים אבן אחידה בכל מבן או שכונה.
- ג. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו על-פי רצון הדייר.
- ד. שילוט - שילוט שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על-פי מפרט שיוצא על-ידי החברה המפתחת את השטח ובאישור הועדה המקומית.

14.1.12 מחסנים וסככות:

תותר בניית מחסנים וכן סככות לרכב. הסככות יהיו בשטח המסומן לחניה בשטח של עד 15 מ"ר. מבנה המחסן יהיה צמוד לחניה בשטח של עד 12 מ"ר. חומרי הגימור של המחסן ושל הסככות יהיו כמפורט לגבי קירות בסעיף 14.1.11.

14.2 חניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות המסומנים ועל-פי תקן חניה ארצי. קרוי החנייות יהיה אחיד בכל מבן על-פי נספח פרטי עיצוב ובאישור הועדה המקומית. תותר חניה ומבנים עבור חניה בגבול המגרש הצידי והקדמי. נקוז גגות המבנים לא יהיה לכוון שטח ציבורי או מגרש שכן.

14.3 שטח פרטי פתוח:

בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

- א. גנים ציבוריים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים.
- ב. מעברים להולכי רגל.
- ג. מתקני משחקים וספסלים.
- ד. מעבר תשתיות.
- ה. הקמת מבני טרנספורמציה למערכת החשמל לצורכי השכונה בתחום תכנית זו.
- ו. מוקדי שרות שכונתי, כגון רכוזי אשפה תחנות אוטובוס וכד'.

14.4 שטח ספורט

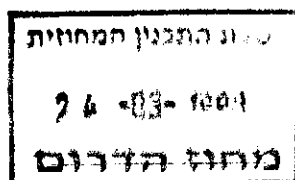
בשטח זה תותר בניית מתקני ספורט פתוחים, כגון: מגרשים מדושאים, גדרות, טריבונות, מתקני תאורה וכיוב'. כמו כן תותר בניית מבני עזר כגון: מלתחות, שרותים וכיוב'.

מחוז הדרום
 24-1001-103
 סניף התכנון המחוזית

(5)

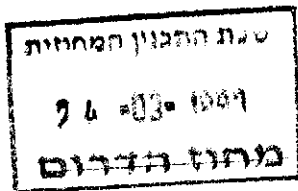
15 טבלת נכיוות בניה

הערות	סה"כ	יח"ד	מס' קומות	מס' חדרים	חכנסת	חכנסת בנין	קווי בנין	מ"ר שטח חכנסת	מ"ר שטח שירות	מ"ר שטח חכנסת	שטח חכנסת	שטח חכנסת	שטח חכנסת	מס' חדרים	אזור
במסגרת זו המקומות לאשר קו בנין צידי-0 בין שני חדרים סמוכים ובהתאמה בעלי הוכחות בקרקע בשני המדרשים במקרה כזה קו בנין צידי נגדי יהיה 5 מ' קו בנין צידי חיצוני במגרש פיתוי יהיה 4 מ'	138	1	2		200 מ"ר	3	3	40	190	20	250	60	190	1-138	אזור מגורים א'
במגרש 139 מותר לבנות מבני טרוספורציה למערכת החשמל לצרכי השכונה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר המבנה ימוקם במרחק של 7 מ' מקו בנין עפ"י חכנית כינוי ובאישור העדה המקומית			1											139-142	שטח פרטי
תותר בניה מתקני ספורט פתוחים ומכני עור במפורט בסעיפים 143-145 עפ"י חכנית כינוי ובאישור העדה המקומית														141-143 148-152	פתוח
לא תותר בניה סבל סוג שהוא אלא לשמוש חקלאי בלבד														144	שטח ספורט
														145 146 147	אזור חקלאי



רשימת מגרשים ושטחים

שטח במ"ר	חט' מגרש	שטח במ"ר	חט' מגרש	שטח במ"ר	חט' מגרש
529	100	500	51	500	1
529	101	500	52	500	2
529	102	500	53	500	3
520	103	500	54	500	4
500	104	500	55	500	5
500	105	500	56	500	6
500	106	500	57	500	7
500	107	500	58	500	8
500	108	500	59	500	9
512	109	500	60	500	10
512	110	500	61	500	11
512	111	500	62	500	12
512	112	500	63	500	13
512	113	500	64	500	14
512	114	500	65	500	15
512	115	500	66	500	16
522	116	500	67	500	17
512	117	500	68	500	18
512	118	500	69	500	19
512	119	500	70	500	20
512	120	500	71	500	21
512	121	500	72	500	22
512	122	500	73	500	23
500	123	500	74	500	24
500	124	500	75	500	25
500	125	500	76	500	26
500	126	500	77	500	27
500	127	528	78	500	28
512	128	528	79	500	29
500	129	528	80	500	30
500	130	528	81	500	31
500	131	528	82	500	32
500	132	535	83	500	33
500	133	540	84	500	34
500	134	545	85	500	35
500	135	545	86	500	36
500	136	529	87	500	37
500	137	550	88	500	38
500	138	550	89	500	39
		550	90	500	40
		550	91	500	41
		550	92	500	42
		500	93	500	43
		500	94	500	44
		500	95	500	45
		500	96	500	46
		529	97	500	47
		529	98	500	48
		529	99	500	49
				500	50



(7)

16. הנחיות כלליות לתשתית:

16.1 חשמל:

מערכות מתח-גבוה ומתח-נמוך יהיו תת-קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולפרטים הממשלתיים שייקבעו באזור. תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו לכך, במבנים לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות. התאורה בכל הכבישים, השבילים והשטחים הפתוחים, תהיה על עמודים ופנסים עם מתקן כבלי הזנה תת קרקעיים.

16.2 תקשורת:

מערכות טלפון, וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל "בזק" וזכ"י הטל"כ באזור.

16.3 ניקוז:

מערכת הניקוז בתחום הישוב תהיה עילית בתחום מגרשי המגורים, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושיטחי הציבור. ניתן יהיה להעביר באופן מוסדר מי גשם עיליים ממגרש למגרש ובלבד שכמות המים העוברת בתחום המגרש לא תעלה על הכמות האופקית הנצברת משני מגרשים שכנים. תכניות הניקוז, יותאמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית. התכניות האמורות יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.

16.4 ביוב:

האתר יחובר למתקן הטיפול במי ביוב של הקבוץ. בעתיד עם גידול הישוב תיבחן אפשרות להקמת מתקן טיפול נוסף מצפון לקבוץ. התכניות מפורטות לפתרון הביוב יאושרו על ידי הועדה המקומית, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

16.5 מים:

אספקת המים תהיה נפרדת מהקבוץ הקיים. תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות. תעשה התחברות מעגלית בין מערכת המים של הרחבת הישוב לבין המערכת הקיימת לצורך גיבוי.

16.6 אשפה:

האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מכל מגרש בנפרד, ממתקני אשפה כפי שיפורט בתכנית הבינוי. אשפה, עד לסילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים, אשר יבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטים סבירים.

דרכים: 16.7

- 16.7.1 תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן וכמצויין בתשריט.
 16.7.2 לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות שאינם מטופלים, לצורך סלילת דרכים.
 16.7.3 המסעה תהיה עשויה אספלט. אבני המדרכה יהיו משתלבות, או מחומר אחר באישור הועדה המקומית. רחובות משולבים יבנו על-פי הכללים לרחובות משולבים.
 16.7.4 שילוט הרחובות יהיה אחיד, לפי מפרט שיוגש על-ידי החברה המפתחת ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

שלבי ביצוע: 17

- 17.1 את התכנית ניתן יהיה לבצע בבת אחת או בשלבים.
 17.2 קביעת השלבים תהיה בסמכות הקיבוץ ובשיתוף הועדה המקומית.
 17.3 שלב א' יבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי של התכנית.
 17.4 יוחל בביצוע שלב ב' רק לאחר שהסתיימה הקמת התשתיות של שלב א', והוחל בהקמת לפחות 80% מהמבנים הכלולים בשלב זה.
 17.5 יוחל בביצוע שלב ג' רק לאחר שהסתיימה הקמת התשתיות של שלב ב' והוחל בהקמת לפחות 80% מהמבנים הכלולים בשלב זה.

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "שמעונים"**

התכנית נדונה בישיבה

מס' 536 מתאריך 17/11/86

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית

מהנדס/ת הועדה

חתימות: 18

מס' 536
 מס' 17/11/86

המתכנן

כפר עזה
 קבלת תשלום

היוזם

תאריך

בעל הקרקע