

שכת התכנון המחוזית
13-12-1993
מחוז הדרום

העתק משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 1/113/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 113/03/7

מנהל הפנים מחוז הדרום
ת"ד 70000 תל אביב-יפו
מחוז הדרום
מחוזות לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית.
23/1/98
סמנכ"ל לתכנון
עדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 1/113/03/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 428
מיום 19/1/98

תאריך: 98/1/19

שכת התכנון המחוזית

13-12-1998

מחוז הדרום

העתק משרדי

(1)

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - "שמעונים"

תכנית מפורטת לצורך מתן היתרי בניה.

שינוי לתכנית מפורטת מס' 113/03/7

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לקבוץ בארי מס' 1/113/03/7

2. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת 9 דפי הוראות לתכנית (להלן "הוראות לתכנית").

ב. תשריטים בק"מ 1:2,500 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. המקום:

נפה: באר-שבע

מקום: קבוץ בארי.

גוש: 100316.

חלקות שלמות: 7, 32.

חלקות חלקיות: 37, 33, 31, 9, 8, 6.

רוב שטח הישוב (מסומן בתשריט) אינו נכלל בהסדר.

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית

13-12-1998

מחוז הדרום

(2)

4. שטח התכנית: 616 דונם
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
6. יוזם התכנית: קבוץ בארי.
7. המתכנן: אדריכל יורם בר-סיני
8. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו משנה את התכנית המפורטת מס' 113/03/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.
9. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית המסדירה את השימושים הקיימים בקבוץ בארי, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.
10. מבנים להריסה:
הריסת המבנים המסומנים להריסה במגרש מס' 4 תהווה תנאי למתן היתרי בניה במגרש זה.
11. תנאים למתן היתר בניה:
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי למתחם או למגרש כולו, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
היתרי בניה לתעשייה יוצאו ע"פ הוראות תמ"א 31 סעיף 15.4 ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

(3)

12. תכליות שימושים והגבלות:
- 12.1. אזור מגורים: אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד.
- 12.2. שטח לבניני צבור:
א. בשטח זה תותר בניה של המוסדות הבאים:
1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
3. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי באשור הועדה המקומית.
- 12.3. שטח פרטי פתוח:
א. שטחים לגינות גנים וחורשות.
ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
ג. שטחים למעבר תשתיות.
ד. שבילים להולכי רגל.
- 12.4. אזור תעשייה:
א. האזור מיועד לתעשייה בלתי מזהמת ושאיננה גורמת למפגעים מכל סוג שהוא.
ב. תנאים סביבתיים לאזור התעשייה:
1. שפכים - שפכים תעשייתיים ממפעלי אזור התעשייה יחוברו למערכת ביוב מרכזית לאחר טיפולי קדם הנדרשים, כך שאיכות השפכים תהייה בהתאם לרמה הנדרשת לטיפול במכון הטיהור של הקבוץ. מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פיתרון

העונק משרדי

שכת התכנון המחוזית

13-12-1998

מחוז הדרום

(4)

לסילוק תמלחת שיאושר ע"י המשרד לאיכה"ס. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים - מוצקים, נוזלים וכ"י - אל הקרקע ואל מערכת הניקוז ו/או למי התהום.

2. רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כד"ן.

3. איכות אוויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכה"ס וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4. פסולת - ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

פסולת ברת מיחזור תשלח למחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.

5. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פיתרון לניקוז וטיפול במי הנגר העילי שישטפו בתחומם, באישור המשרד לאיכה"ס.

6. אחסנת דלקים וחמ"ס - יעשה בתאום עם המשרד לאיכה"ס.

12.5. שטח לבניני משק:

א. השטח מיועד למבני משק חקלאי, בעלי חיים ואחסנה. הבניה תעשה ע"פ תכנית בינוי אשר תאושר בועדה המקומית. מבנים לבעלי חיים יאושרו עפ"י חוות דעת משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

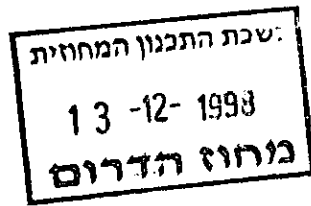
12.6. שטח ספורט:

האזור מיועד למתקני ספורט ונופש בהתאם לתכניות בניה אשר תאושרנה ע"י הועדה המקומית. (בריקת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים, אולם ספורט וכד').

12.7. בית עלמין:

יבנה על-פי הוראות תמ"א 19 לבתי עלמין.

תענוק משרדי



(5)

12.8 מלאכה:

בשטח זה תותר בניית מבני מלאכה ותעשייה זעירה לשרות הישוב, וכן מבני אחסנה. על אזור זה יחולו אותם התנאים הסביבתיים אשר חלים על אזור התעשייה.

12.9 דרכים וחניות:

תוואי הדרכים והחניות וכן רוחבן על פי המסומן בתשריט.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

13.1 חשמל:

לא ינתן היתר הבניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטר
קו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטר

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

13.2 תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק.

13.3 ניקוז:

תכניות ניקוז, יותאמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית, התכניות כאמור יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התוכנית.

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
13-12-1998
מחוז הדרום

(6)

- 13.4 ביוב:
תכניות הביוב יאושרו על ידי הועדה המקומית ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב הקיימת לאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 13.5 מים:
תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.
- 13.6 אשפה:
סלוק האשפה יתוכנן בהתאם לצרכי הישוב ולפי הנחיות הרשות המקומית. האשפה תסולק לאתר אשפה אזורי ולא תטופל בגבולות הקו הכחול.
- 13.7 תחבורה:
הכבישים יסללו מאספלט בתוואי המסומן בתשריט, הכל ע"פ תוכנית בנוי, בתחומי הדרכים המוצעות והמאושרות.

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית

13-12-1998

מחוז הדרום

(7)

14. טבלת זכויות בניה:

אזור	חסי הגרש	גודל החגרש בדונם	שטח מבטילי			קווי בנין	חסי קומות חירבני	תכנית חירבית משטח המגרש	הערות
			שיקרי	שרות	פריב				
אזור הגורים	1	180	25%	5%	30%	עפ"י החסות בתשריט	2	כביה שטח הבניה ליחידה הגורים -120 מ"ר חדרק הינימאלי בין הסבנים חייבות צורות 4-מטרים חייבות קדיומחי - 10 מטרים	אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת
	2	150	20%	5%	25%				
	3	64	20%	5%	25%				
	4	333	20%	5%	25%				
	5	155	20%	5%	25%				
	6	150	30%	10%	40%				
	7	210	20%	5%	25%				
	8	14	20%	5%	25%				
	9	155	30%	5%	35%				
	10	303	20%	5%	25%				
ושטר לכניו ציבור והעל לקרקע והחת לקרקע	11	200	50%	10%	70%	2	35%		
			45%	5%	50%				
אזור העשירה והעל לקרקע מתחת לקרקע	12	220	30%	10%	90%	2	50%		
			90%	5%	85%				
אזור הלאכה	13	313	20%	5%	25%	2	15%		-אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת
	14	140	40%	10%	50%	2	40%		-אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת
שטח ספורט	15	337	40%	10%	50%	2	40%		-אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת
	16	170	40%	10%	50%	2	50%		-אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת
בית עלמין	17	260	40%	20%	60%	2	50%		-אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת
	18	91	5%	-	5%	-	5%		עפ"י תכנית בניו ופיתוח מאושרת
שטח פרטי פתוח	19-30	473	לא יבנה כל מבנה לחצט תשתיות						

14. טבלת שטחים למגרשי שטח פרטי פתוח

חסי הגרש	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
שטח (דונם)	31	20	10	11	90	90	100	16	10	22	63	10


שכת התכנון המחוזית
13-12-1998
מחוז הדרום

(8)

15. שלבי ביצוע:

השינויים המוצעים בתכנית יבוצעו תוך פרק זמן של 15 שנים.

16. חתימות:


אורי קדם מר-סיני
מס' רישוי 28766

המתכנן


הבנין
בארי

היוזם