

6-3396

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
16-09-1999
מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "אילות"

תכנית מפורטת מס' 3/133/03/12
המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/133/03/12
143/03/12 , 2/133/03/12
קיבוץ נאות סמדר (שזפון)

נפה: באר שבע

מקום: קיבוץ נאות סמדר (שזפון)

גוש: 39104 (חלק)

יזם התכנית: הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה לפתוח והתישבות

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אדר' עלי פורטי, רח' חצב 14א' - עומר

רשיון מס' 32783

תאריך: נובמבר 1995

עדכון: פברואר 1996

פברואר 1997

יולי 1998

אוקטובר 1998

משרד המבנים מחוז הדרום	
ת.ד. התכנון והגנה והח"מ - 1945	
3/133/03/12	
החלטת המועצה המחייבת	
לשם: החליטה	
תאריך: 19/10/99	
מס' התכנית: 32783	
מנהל המחוז	מנהל המחלקה

הודעה על אישור תכנית מס' 3/133/03/12	
מס' התכנון והגנה והח"מ - 1945	
3/10/99	
מיום	

שכת התכנון המחחית
16-09-1999
מחוז הדרום

מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי חבל אילות

קיבוץ נאות סמדר (שזפון)

מבוא

קיבוץ שזפון הוקם ע"י הסוכנות היהודית ומשתייך מבחינה אירגונית לתק"ם. הישוב ממוקם בשולי בקעת קטורה (כ-200 מ' מעל בקעת הערבה) בסמוך לצומת שזפון, לקיבוץ נוה חריף ולמחנה יעלון - המוחזק כיום ע"י אנשי הקיבוץ.

בשנת 1989 נעזב שזפון ובמקום גרעיני הנח"ל המתחלפים, התיישבה במקום אגודה שיתופית חדשה - נאות סמדר, אשר מקורה העירוני, הרכב אוכלוסייתה ותפיסת עולמה שונים ביסודם מקודמתה. המפגש בין התפיסה החברתית-כלכלית ותכנונית של אנשי הישוב עם זו של המוסדות המיישבים, הביאה לעדכון ורענון הפרוגרמה המהווה בסיס לתכנית.

הקיבוץ נועד לאכלס 250 משפחות. שרותי הקהילה, התרבות והרווחה ניתנים בחלקם בישוב ויתרתם במרכז האזורי אילות.

הפעילות הכלכלית מבוססת על חקלאות - כולל עיבוד תוצרת חקלאית, משק בעלי חיים, מלאכות קלות, הפקות (וידאו, עיצוב, גרפיקה, צילום), תיירות. לראשונה באזור זה, הועברה חלק מהפעילות החקלאית ממקומה המסורתי בבקעת הערבה לשטחים הסמוכים לישוב, שם ניתן לפתח חקלאות המנצלת את היתרונות הטופוגרפיים המאפיינים את בקעת קטורה.

אחת ממטרות התכנית הינה לאפשר גמישות מירבית בהמשך תכנון ופיתוח הישוב, מבלי להזדקק לשינויים סטטוטוריים תקופים. לפיכך, אוחדו יעודי קרקע בעלי זיקה פונקציונאלית כזו המאפשרת הגדרת מגוון רחב של שימושים שאין בהם הפרעה הדדית. תוך כדי כך, בוצע רה-אירגון של הזיקות בין האזורים השונים בישוב ובין הישוב לסביבתו, כולל דרך גישה קצרה וישירה לכביש הארצי.

1. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/133/03/12 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/133/03/12, 2/133/03/12, 143/03/12 ותחול על השטחים הכלולים בגבולות התכנית.
2. גבולות התכנית: כמסומן על גבי התשריט בקו כחול רצוף.
3. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. שטח התכנית: 1202.00 דונם.
5. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 (להלן: התשריט).
6. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מחוזית מס' תמ"מ/4 על שינוייה. תכנית זו מבטלת את התכניות המפורטות מס' 1/133/03/12 ; 2/133/03/12 ומבטלת את תכנית מפורטת מס' 143/03/12 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
7. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לקבוצת נאות סמדר ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

ב. תכליות ושימושים

- השימושים המותרים למטרות שירות בתחום התכנית, יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים), התשנ"ב - 1992.
- מרתפים: בכל איזור שנקבעו לו זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה (ראה טבלה, סעיף 12 להלן) תותר בניית מרתף בגבולות קווי הבניין. בניית המרתפים למטרה עיקרית ו/או למטרת שירות תהיה בהתאם למגבלות ולהוראות בתקנות התכנון והבנייה.
1. אזור מגורים ושרותים קהילתיים (מתחמים מס' 1-7)
במתחמים מס' 2-7: תותר בניית מבני מגורים, משרדים ומוסדות מקומיים כגון: שרותים לחבר, מוסדות חינוך, בריאות, דת, תרבות ואמנות, מועדונים, מתקני ספורט וכדומה, נטיעת גנים וחורשות, סלילת דרכים ושבילים והעברת מערכות וקווי תשתית.
במתחם מס' 1: יותרו כל השימושים המפורטים לעיל למעט מגורים. כמו כן יותרו:
א. שטחי תצוגה, חנויות מכר ובית קפה/מסעדה בשטח עיקרי מירבי של 2% משטח המתחם.
ב. אולפן הפקות וידאו וסדנאות יצירה ולימוד בתחומים הבאים: זכוכית, קרמיקה, עץ, צורפות, עבודות בברזל, טכסטיל, סריגים, הדפסים וכדומה.
 2. שטח למבני משק (מגרשים מס' 9-11)
מיועד להקמת מבנים לפעילויות ייצור בענפים המשקיים כגון: בית בד, מחלבה, יקב וכן למלאכה, אחסנה לצרכי המשק, סלילת דרכים ושבילים והעברת מערכות וקווי תשתית. במגרשים מס' 10, 11 - תותר כמו כן הקמת שטחי תצוגה וחנויות המפעל בשטח עיקרי מירבי של 1% משטח המגרש.

3. אזור משולב תיירות ושטח פרטי פתוח (מגרש מס' 16)
מיועד להקמת מוקד תיירות ונופש כגון: כפר נופש, אכסון כפרי, בית הארחה וכדומה אשר יתוכננו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות, משולב בשטחים פתוחים בעלי צביון חקלאי כגון: בוסתנים, גני פרי ונוי, נטיעות למיניהן, חורשות, מתקני נופש פעיל, מתקני משחק וכדומה. תכנית הבינוי כאמור בסעיפים מס' 14, 13 להלן, תקבע בין היתר:
א. מתחמי תכנון לאזורי הבינוי של מוקד התיירות. הבנייה למטרות עיקריות ולמטרות שרות תותר אך ורק בגבולות מתחמים אלו.
ב. דרך גישה למגרש מס' 18 (שטח לניקוז ואגירת מיים).
4. אזור ספורט (מגרש מס' 8)
מיועד עבור מבנים לפעילויות ספורט, שרותים ומלתחות, בריכות שחייה פתוחות ומקורות, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים, שבילים, גנים, חורשות והעברת מערכות וקוי תשתית.
5. שטח לניקוז ואגירת מים (מגרש מס' 18)
מיועד לניקוז מי הנגר העיליים ולהקמת מאגר אופרטיבי להשקיה. תותר הסדרת השטח במפלסי אגירה שונים ופיתוחו למטרות נופש פעיל. לא תותר בנייה מקורה כלשהיא.
6. שטח למתקנים הנדסיים (מגרש מס' 14)
מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה (חב' חשמל), חדרי רחק (חב' בזק), תחנת סניקה לביוב וכל מתקן הנדסי לפי הצורך.
7. שטח לתכנון בעתיד (מגרש מס' 15)
מיועד כרזרבה תכנונית להרחבת הישוב. יעודו של השטח יקבע בתכנית מפורטת נפרדת שתאושר ע"י הועדה המחוזית. תותר הקמת והעברת מערכות וקוי תשתית.
8. שטח צבורי פתוח (מגרשים מס' 19-24)
מיועד לנטיעות, גינון, חורשות, מתקני משחק והעברת קוי תשתית בלבד. לא תותר בנייה מקורה כלשהיא.
9. שטח פרטי פתוח (מגרש מס' 17)
מיועד להקמת הפארק המרכזי של היישוב. תותר הקמת אמפיתאטרון פתוח, מתקני משחק וספורט פתוחים, בוסתנים, נטיעות שונות, גנים, שבילים, העברת מערכות וקוי תשתית וכדומה. לא תותר בנייה מקורה כלשהיא.
10. שטח חקלאי (מגרשים מס' 12, 13)
מיועד לגידולים חקלאיים. במגרש מס' 12 יותרו גידולי גן ירק אורגניים בלבד.
11. דרכים
תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט ובתוכניות הבינוי והפתוח. יותרו סלילת דרכים, נטיעות והעברת קוי תשתית על ותת קרקעיים. תאסר בנייה מקורה כלשהיא.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
16-09-1993
מחוז הדרום

12. טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בנייה.

אזור	מס. מגרש או מתחם	מס. יחיד	שטח בדונם	הקפי בניה מירביים במתחם/מגרש - %				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ עיקרי ושרות	תכנית מירבית קומות מירבית - %	מס. קוי בניין
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	מטרות עיקריות	מטרות שירות					
מגורים ושרותים קהילתיים	מתחם 1	250	48.42	5	5	30	5	45	30	מ+3	מסומן בתשריט	
	מתחם 2		46.76	5	2	25	5	37	מ+2			
	מתחם 3		26.23	5	2	25	5	37	מ+2			
	מתחם 4		24.00	5	2	25	5	37	מ+2			
	מתחם 5		42.15	5	2	25	5	37	מ+2			
	מתחם 6		35.16	5	2	25	5	37	מ+2			
	מתחם 7		21.65	5	2	25	5	37	מ+2			
שטח למבני משק	9	-----	4.82	5	3	25	7	40	מ+2	מסומן בתשריט		
	10	-----	59.99	5	3	25	7	40	מ+2			
	11	-----	106.47	5	3	25	7	40	מ+2			
משוכב תירוח ופרטי פתוח	16	-----	190.02	1	1	5	1	8	מ+2	מסומן בתשריט		
ספורט	8	-----	36.41	3	2	15	5	25	מ+2	מסומן בתשריט		
מתקנים הנדסיים	14	-----	2.06	50	50	-----	-----	700	מ+1	מסומן בתשריט		

מ' = מרתף.

הערות לטבלה

- קוי בניין : א. במבנים קיימים יותרו קוי בניין החורגים מקוי הבניין המזעריים המפורטים בתכנית כולל קו בניין 0.0 מ'. תוספות בנייה למבנים קיימים יבנו בהתאם להוראות ומגבלות תכנית זו.
- ב. תותר בניית אמצעי מיקלוט ומיגון , מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים וכדומה בקוי בניין 0.0 מ' בכל איזור בתכנית.
- זכויות בנייה: א. במתחם תכנון שנקבע בהתאם לאמור בסעיף מס' 13 להלן - זכויות הבנייה יחושבו ביחס לשטח המתחם.
- ב. מגרש מס' 16: בכל מקרה זכויות הבנייה יחושבו ביחס לשטח המגרש.
- ג. מתחם מס' 1: זכויות הבניה כוללות שימושים מיסחריים (כמפורט בסעיף א.1): שטחים עיקריים - עד 2% משטח המתחם, שטחי שרות - עד 0.5% משטח המתחם.
- ד. מגרשים מס' 10,11: זכויות הבניה כוללות שימושים מיסחריים (כמפורט בסעיף 2): שטחים עיקריים - עד 1% משטח המגרש, שטחי שרות - עד 0.3% משטח המגרש.
- מגבלות גובה: לא יחושבו במנין הקומות מערכות ומתקנים טכניים ובכלל זה ארובות לקורר ומיזוג אויר פאסיביים.

שכת התכנון המחוזית
16-09-1999
מחוז הדרום

13. תכנית בינוי ופיתוח, מתחמי תכנון

בתכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף מס' 14 להלן, ניתן בין היתר לקבוע כדלקמן:
א. יצירת מתחמי תכנון במגרש.
ב. איחוד מתחמי תכנון גובלים ובלבד שיהיו זהים ביעוד הקרקע וזכויות הבנייה.

14. תנאים למתן היתרי בנייה

א. לכל מגרש או מתחם תכנון בשלמותו תוגש תכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בתאום עם הרשויות המוסמכות.
ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ובהתאם לתכנית בינוי ופתוח מאושרת כאמור לעיל.
ג. היתרי בניה במתחמי הבינוי של מוקד התיירות (מגרש מס' 16) ינתנו בתנאי התאמתם לקריטריונים של משרד התיירות.
ד. היתרי בניה למבני משק ינתנו בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
ה. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישון ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבנייה.

ג. הנחיות כלליות לתשתית ושונוות

1. ניקוז

כל קרקע בשטח התכנית תנוקז ע"י חלחול או באמצעות שפועי קרקע, תעלות וצנורות ניקוז מתאימים לשביעות רצונה של הועדה המקומית ובתאום עם רשות הניקוז האיזורית.

2. מים

הועדה המקומית תאשר תכניות פיתוח לאספקת המים אשר תהיינה תואמות לתכניות התשתית בשטח התכנית.

3. ביוב

כל בנין בשטח התכנית המחובר למערכת אספקת המים יחובר למערכת הביוב ע"פ תכניות מאושרות ע"י ועדת הביוב המחוזית. רשת הביוב תחובר למערכת האיזורית.

4. תקשורת וחשמל

א. אספקת התקשורת תהיה תת קרקעית.

ב. אספקת החשמל במתח גבוהה (למעט חריגים בשטח למבני משק) ובמתח נמוך, תהיה תת קרקעית.

ג. תחנות השנאה פנימיות וחדרי חק - תותר הקמתם בכל איזור/ מגרש אשר נקבעו לו זכויות בנייה בסעיף מס' 12 לעיל.

ד. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

שנת התכנון המחויבת
16-09-1999
מחוז תל אביב

- ה. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
5. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0 מ') והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
6. סילוק אשפה
באזור מגורים ושרותים קהילתיים ובשטחי הבינוי של אזור משולב תיירות ופרטי פתוח, יקבעו תחנות לריכוז אשפה ואמצעי אצירה בהתאם לדרישות והנחיות המועצה האזורית.
בשטח למבני משק תקבע לפחות תחנת ריכוז אשפה אחת לכל ענף.
האשפה תאסף ע"י המועצה האיזורית חבל אילות.
7. נטיעת עצים ושמירתם
הועדה המקומית רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות המיועדים לכך בתכנית או שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק.
8. עתיקות
במידה ויתגלו עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את עבודות הפיתוח והבנייה לאלתר ולתאם את המשך העבודות עם רשות העתיקות.
9. מיקלוט ומיגון
מיקומם ובנייתם של אמצעי מיקלוט, מיגון והגנה מרחבית יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות הרשות המוסמכת.
10. חניה
החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי בחוק התכנון והבנייה ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.
11. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

12. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 סעיף 188 א', ב'.

13. שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

שכת התכנון המהחזית

16-09-1999

מחוז הדרום

ד. הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

א. בתחום התכנית יותרו שימושים אשר יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה כמוגדר בתת סעיף ב' להלן.
ב. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי באיכות הסביבה (אוויר, קרקע ומיים עיליים ותחתיים), או עלולים לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה, או עלולים להוות מטרד, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי.

2. אנרגיה ואיכות אוויר

במקרה של שימוש במקורות אנרגיה העלולים לזהם את האוויר, ידרשו אמצעים טכנולוגיים למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא אשר יבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

3. חומרים מסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת סיכון בטיחותי או זיהום בחומרים מסוכנים, יעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

4. פסולת

א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
ב. הפסולת תסולק לאתר מוסדר בהתאם להנחיות המועצה האיזורית חבל אילות.

5. גינון

לפחות 10% משטח אזורי המגורים ישמש לגינון ונטיעות.

חתימות

שכת התכנון המחוזית
16-09-1999
~~מחוז הדרום~~

חסוכנות הנמדית כ"א
מרחב דרום
משה אלמוזני
מנהל המרחב

הזים

עלי פורטי
אדריכל
רשיון מס. 88723

עורך התכנית

בעלי הקרקע

הועדה המקומית