

19

לשכת התכנון והנדסה
 משרד הפנים - מנהל המרחב
 26 01 2003
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מתאר מס' 32/305/02/7

שינוי לתכנית מס' 305/02/7

כרמית - ישוב קהילתי

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 32/305/02/7
 האגף המנהלתי לתכנון ולבניה החלטה
 מס' 2378/02
 מנהל האזורי
 מקומיות ומפורטות

הודעה על אישור תכנית מס' 32/305/02/7
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

חלקי גושים: 100218.1, 100219.1

שטח התכנית: 4,460 דונם

ק.מ.: 1:5000

המגיש: מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: ר. דונסקי-פזירשטיין אדריכלית ובונה ערים

- נובמבר 1998
- אפריל 1999
- יולי 1999
- דצמבר 1999
- מרץ - 2001
- מאי - 2001
- 25.05..2001
- 28.05.2002

פרוגרמה כללית לצרכי הישוב

גודל משפחה 4 נפש x 2,500 יח' = 10,000 נפש.

גודל שנתון 250 ילד (2.5%).

הצפיפות הממוצעת נטו הנה 1.35 יחידות דיור לדונם

לשכת חשבונות המנהל
 כשדר הפנימי מחוז הארבע
 26 01 2003
נתקבל

| נושא | פרוט | כמות | תיאור | סה"כ בזונם |
|------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------|------------|
| מסחר ושירותים עסקיים ואישיים | מסחר, בנק, ביטוח, מספרה וכיו"ב | 5,400 מ"ר | לפי 30% כיסוי קרקע | 18.0 ד' |
| מרכז אזרחי | רשות מקומית דת בריאות משק דואר ... | | | 15.0 ד' |
| תרבות וספורט | מתנ"ס | 1 | | 40.0 ד' |
| | מועדוני נוער | 4 | | |
| ש.צ.פ | פארק ראשי | לפי 10 מ"ר לנפש | | 120.0 ד' |
| | גינות שכונתיות | לפי 5 מ"ר לנפש | | 50.0 ד' |
| חינוך | פעוטונים | 6 כיתות | 0.75 ד' לכיתה | 4.5 ד' |
| | טרום חובה | 16 כיתות | 0.6 ד' לכיתה | 12.5 ד' |
| | חובה | 8 כיתות | 0.8 ד' לכיתה | 6.4 ד' |
| | יסודי | 48 כיתות | 0.8 ד' לכיתה | 38.4 ד' |
| עתודה | שטח לתכנון בעתיד, (אולי חטיבת ביניים) | | | 50.0 ד' |
| בית קברות | | לפי 1 דונם ל - 1,000 נפש | | 10.0 ד' |

לשכת התכנון והמהוויה
משרד הפנים מחוז המזרח
26.01.2003
נתקביל

תכנית מתאר מס' 32/305/02/7
שינוי לתכנית מתאר מס' 305/02/7

1. שם התכנית:

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים כדלהלן המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א' - 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
- ב' - תשריט בקני"מ 1:5,000 (להלן התשריט)
- ג' - תכנית שלבים (ניתנת גמישות בין שלבים א' עד ד' שלב ה' מחוייב אחרון)
- ד' - נספח תנועה מנחה

3. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.

4. שטח התכנית: 4,460 דונם.

5. מקום התכנית: בתחום המועצה האזורית בני שמעון מערבית לקיבוץ כרמים חלקי גושים: 100218.1, 100219.1

6. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית בני שמעון 305/02/7 בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

7. הוראות התכנית: הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור והמצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת רקע עליה נערך התשריט, במידה ואינם מצויינים במקרא). במידה וקיימת סתירה כלשהיא בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, תחייבנה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן צויין אחרת.

8. **מטרות התכנית** : הקמת ישוב חדש - כרמית (מערבית לקיבוץ כרמים) קביעת יעודים שימושים בקרקע, וקביעת הנחיות בדבר הכנת תכניות מפורטות לתכנית.

9. **תכליות, שימושים והוראות:**

9.1 **אזור מגורים א'**: אזור מגורים א' המיועד למגורים חד ודו משפחתיים, גודל מגרש מינימלי לא יקטן מ - 400 מ"ר.

בתכניות מפורטות ניתן ליעד באזור זה מגרשים ל"קוטג'ים" זוגיים וטוריים, בשטח קרקע מינימלי של כ - 250 מ"ר ליחידת דיור, וכן שטחים לגני ילדים, גני משחקים, תחנות טרנספורמציה, דרכים וחניות, ש.צ.פ שכונתי ומתקנים הנדסיים. הצפיפות הממוצעת נטו תהיה 1.45 יחידות לדונם.

9.2 **אזור מגורים**

מיוחד:

אזור המיועד לבניה רוויה. גודל מגרש מזערי לבנין לא יקטן מ - 2 ד', מגרש מסי' 30 מיועד עבור דיור מוגן לגיל הזהב, ויותר בו בינוי של עד 10 יחידות לדונם עד 4 קומות ובנוסף שירותים נלווים כגון חדרי טיפולים, סיעוד ושירותי אוכל ופנאי. הצפיפות הממוצעת נטו תהיה 8 יחידות דיור לדונם.

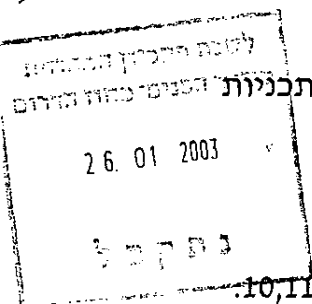
9.3 **אזור משולב לבנייני ציבור ומסחר:**

אזור המיועד למבני חינוך, דת, ציבור, ספורט, קהילה, שרותים ומסחר בהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו לכל אחד מ - 4 המגרשים המסומנים בתשריט במספרים 1-4.

9.4 **אזור לתכנון בעתיד**: מגרשים מסי' 5, 6, 7 הינם שטחי עתודה ייעודם יקבע בתכניות הסניף כחוז הודים מפורטות.

9.5 **אתר לסילוק פסולת בנין** :

אזור המיועד לסילוק פסולת בנין ועודפי חפירה, מגרשים מסי' 10,11. אתרי הפסולת בתחום הישוב יופעלו כל עוד אין פתרון אזורי אחר מאושר ע"י משרד איכות הסביבה. א. תכנית מפורטת לאזור תקבע את הגבולות המדויקים של האתר, דרכי הגישה, אופן השיקום הנופי של האתר ויעודי הקרקע העתידיים לאתר סגירתו.



ב. לאזור יערך תכנון הנדסי מפורט שיכלול: חתכים של דרכי גישה לאתר, חלוקת האתר לתאי הטמנה. הסדרת ניקוז של נגר עילי, גידור היקפי, אמצעים ושיטות למניעת מפגעי רעש, אבק וזיהום מקורות מים. שיטות העבודה ומילוי הפסולת בתאי ההטמנה ונוהלי כיסוי הפסולת.

השטח מיועד לגנים ציבוריים, שבילים ודרכי גישה, נטיעות וגינון, מגרשי משחקים לילדים ולנוער, מגרשי ספורט כולל מתקנים ושרותים נלווים. וכל פעילות לרווחת הציבור. בשטח תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, מאגרים ותחנות שאיבה למערכת המים וכן מעבר התשתיות אליהם, הסימון בתשריט הינו עקרוני וגבולותיו המדוייקים יקבעו במסגרת התכנית המפורטת.

9.7 ש.צ.פ.:

השטחים מיועדים לדרכים. רוחב זכות הדרך שיקבע בתכנית ישמש לסלילת כבישים, מעגלי תנועה, מדרכות, מסלולי אופניים, תעלות ניקוז, נטיעות, קווי אספקה עירוניים לסוגיהם ותחנת ויסות לתח"צ כמצוין בנספח התחבורה.

9.8 דרכים:

השטח ישמש לבית עלמין לחלקות קבורה ומבנים נלווים כגון בית הלוויות, כפוף לתמ"א 19.

9.9 בית עלמין:

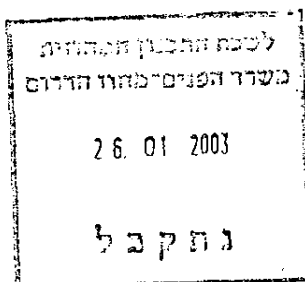
9.10 קשר להולכי רגל

וש.צ.פ. שכונתי: הינו קשר פתוח להולכי רגל, ורוכבי אופניים ומתחמים עבור ש.צ.פ. ומוסדות ציבור שכונתיים, הסימון בתשריט הינו עקרוני, מיקום ורוחב מדוייקים יקבעו במסגרת התכנית המפורטת.

9.11 מתקנים הנדסיים: שטח מיועד להקמת בריכת מים, פיתוח האתר יתואם עם הק.ק.ל.

10. חובת הכנת תכניות

מפורטות: לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית, ללא הכנת תכניות מפורטות ואישורן קודם למתן היתר.



11. הפקעות

לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לדרכים ולצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, עפ"י סעיף 188 א' ו - ב'.

12. חלוקה ורישום: חלוקת ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

13. תשתיות

13.1 חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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 חיצוני | מתיל | 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 עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) | | | 35 מ' |

אין לבנות בניינים 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.

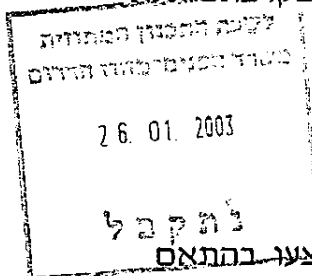
קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים.

13.2 תקשורת:

13.3 ניקוז וטיפול

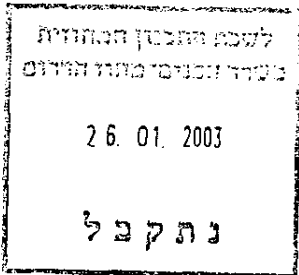
בנחלים:

- פעולת הניקוז והטיפול בנחלים בשטח התכנית יבוצעו בהתאם לחוק הניקוז תש"ח - 1957 על תיקונו, ובהתאם לנספח הניקוז המנחה של התכנית. הנספח יהווה בסיס להכנת תכניות ניקוז לשכונות. תכניות הניקוז יוגשו לאישור רשות הניקוז ויבוצעו במקביל לביצוע תשתיות אחרות.
- ניקוז מגרשים והטיפול בנחלים בשטח התכנית יהיו בהעדפה ע"י חלחול וניקוז טבעי.
- שטחים בתכנית לאורך מאספי ביוב בסמוך לערוצי נחלים, יקבלו טיפול נופי ושילוב בפיתוח הנחל.



14. פיתוח ושלביות

- 14.1 התכנית תבוצע בשלבים כמצויין בנספח ג' הוא נספח שלבים.
- 14.2 לכל שלב תוכן תכנית מפורטת שתכלול:
- א. חלוקת השטח למגרשים.
 - ב. קביעת זכויות והוראות בניה בכפוף להוראות תכנית זו.
 - ג. קביעת שטחי שרות המותרים בכל אחד מהאזורים עבור מבני עזר, חניה מקורה, מחסנים ומרתפים.
 - ד. הקצאת מגרשים למבני ציבור ברמה השכונתית כגון: מעונות יום, גני ילדים, בית כנסת וכיו"ב.
 - ה. פרוט תנאים להוצאת היתר בניה.
 - ו. מקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט.
 - ז. תותר הוספת רחובות משולבים.
 - ח. הוספת ופרוט דרכי גישה של מגרשים המיועדים לצרכי ציבור.
 - ט. הוספת שטחי ש.צ. פ. שכונתיים.



- י. התכנית לשלב א' תכלול את אחד מאתרי פסולת הבנין שבתחום התכנית כולל שלבי בצוע לפתוח האתר בד בבד עם פתוח השטח ותנאים להקמה והפעלת האתר.
- יא. הגשת נספח לפתרון לטיפול וסילוק שפכים באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- * מספר יחידות הדיור בכל שלב מוצע בקירוב בטבלת השלבים, אולם סה"כ היחידות לא יעלה על 2,500.

15. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יינתנו רק לאחר הכנת תכניות מפורטות למתחמים שיאושרו ע"י המוסד המוסמך לכך.
- ב. היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לבנין ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת ביצוע הסדרת צומת דרך גישה לישוב עם דרך 60 הארצית בהתאם לתכניות מפורטות שיאושרו על - ידי מע"צ ולפי דרישותיה ובפיקוחה.
- ד. החניה תהיה בתחומי המגרשים לפי תקן החניה התקף ביום מתן היתרי הבניה.

ה. לא ינתנו היתרי בניה לאחר בנית 1000 יח"ד הראשונות, אלא לאחר שיבדק הצדק לרמזור בצומת של כביש הגישה עם כביש מס' 60. במידה ולא יהיה הצדק לרמזור יש לתכנן ולבצע בצומת עם כביש 60 מעגל תנועה בקוטר המותאם ל 18 - WB או מחלפון. במצב בו יהיה הצדק לרמזור, לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע הרמזור.

ו. מתן היתרי בניה יותנה באישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

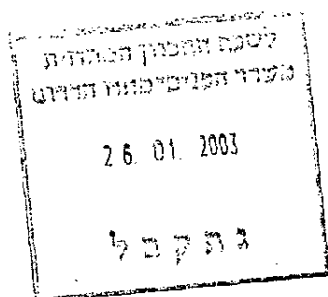
ז. היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תוכנית מפורטת לאתר לסילוק פסולת בנין.

ח. היתרי הבניה ינתנו לאחר הגשת תוכניות ניקוז שיאושרו ע"י רשות הניקוז.

16. טבלת שטחים:

| שטח מתוכנן | | שטח קיים | | יעוד |
|------------|---------|----------|---------|-------------------------------|
| % | דונם | % | דונם | |
| 6.5 | 291.5 | - | - | אזור משולב בנייני ציבור ומסחר |
| 5.9 | 265.0 | - | - | שטח לתכנון בעתיד |
| 0.2 | 10.3 | - | - | בית עלמין |
| 0.04 | 2.0 | - | - | מתקן הנדסי |
| 0.7 | 32.0 | - | - | שטח לאתר פסולת בנין |
| 44.9 | 2,004.5 | - | - | אזור מגורים א' |
| 4.2 | 186.0 | - | - | אזור מגורים מיוחד |
| 25.8 | 1,148.8 | - | - | ש.צ.פ. |
| 3.4 | 149.8 | 59.3 | 2,644.2 | אזור חקלאי |
| 8.0 | 355.0 | - | - | דרך מוצעת |
| 0.3 | 15.1 | 0.3 | 15.1 | דרך קיימת |
| - | - | 0.01 | 0.7 | דרך לביטול |
| - | - | 40.4 | 1,800.0 | ייעור מוצע |
| 100% | 4,460.0 | 100% | 4,460.0 | סה"כ |

17. תוקף התכנית: תוקף התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



חתימות:

ל.ר.ה. מנהל מקרקעי ישראל
 26.01.2003
 נהקבל

אין לנו התנגדות עקרונית לחכירת, בתנאי שזו תהיה
 בתנאים של רישיון החכירה המסודרת.
 הרישיון יהיה לעסקי הכווץ בלבד, אין בה כדי להסוות
 כל צורך המגורים או כל צורך אחר.
 אנו מאשרים את החכירה בתנאים שצוינו לעיל.
 מנהל מקרקעי ישראל

היוזם:

רשעו הכרזת עסקי העירייה ביה כי אם נעשה או יעשה על
 ידיו המסב ובו המסב העירייה בתנאים אלו בתחילתו
 של העסקי העירייה או הוצאה בעליו המסב מסבדו ו/או
 יחזיר על זכותו בעסקי בעל העירייה ע"י מי שרכש
 מאתו על כפי זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת בזה המסב מאתו וזמני כל דיו.
 שכן החכירה אינה נעשית מתוך מטרה להסוות את
 מנהל מקרקעי ישראל
 האריך

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

דיטו - דונסקי-פויירשטיין
 ר. דונסקי-פויירשטיין
 7526591

עורך התכנית:

ר. דונסקי-פויירשטיין אדריכלית ובונה ערים