

הוועדה הפיקודית
לתכנון וביצוע בני שמעון
14.08.2012
בני שמעון

-1-

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת 3/103/03/7

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
10.09.2012
נתקבל

שינוי לתכנית מפורטת מס' 103/03/7 ; 2/103/03/7
ולתכנית מתאר מס' 305/02/7
תכנית איחוד וחלוקות מגרשים בהסכמת הבעלים

הוראות התכנית

ק י ב ו ן ד ב י ר

- אוגוסט 2000
- מעודכן: ספטמבר 2000
- מעודכן: נובמבר 2000
- מעודכן: ינואר 2001
- מעודכן: אוגוסט 2001
- מעודכן: נובמבר 2001
- מעודכן: ינואר 2002
- מעודכן: אפריל 2002
- מעודכן: מאי 2002
- מעודכן: יולי 2002
- מעודכן: אפריל 2003
- מעודכן: ספטמבר 2003
- מעודכן: אוגוסט 2012

משרד הפנים מחוז הדרום
תיקון טעות סופר
יגאון זמיר
ד"ר ~~ד"ר~~ מתוקן בהתאם
7/5/12
להחלטת ועדה מיום 7/5/12
ילך משרד הפנים הועדה

מבוא ודברי הסבר לתכנית

דביר הוא קבוץ הנמצא בנגב הצפוני בתחום מ. א. בני שמעון.
מטרת התכנית היא הרחבת הישוב ע"י תוספת של 138- יחידות קהילתיות בשטח של כ-0.50 דונם כ"א, תוספת והסדרת שימושי הקרקע בתחום הישוב אשר ישרתו את הצרכים של הישוב המוגדל כגון: גישות לאזור מבני ציבור עבור מערכות שרותי חינוך, תרבות, ובריאות, אזור ספורט ומסחר, על מנת לספק שרותים לכל משקי הבית.

להלן פירוט חישוב יחידות הדיור בדביר - קיבוץ קיים + הגדלה + הרחבה קהילתית:
קיימות כיום: יח"ד משפחתיות בגדלים שונים (מ- 40 מ"ר עד 100 מ"ר) - 118
108 יח"ד רווקיות, שיאוחדו (בממוצע ל-1 מכל 2 קיימות) 54

172

סה"כ קיימות

עפ"י תמ"א 31 ניתן לבנות בדביר (הקיבוץ מתוכנן ל 120- נחלות):
לפי סעיף 11.13 ג' 3) 350 יח"ד
לפי סעיף 11.13 ג' 5) 15% מ-172 קיימות 26 יח"ד

376 יח"ד

סה"כ

עפ"י התכנית יהיו בדביר בסה"כ כמפורט להלן:

יחידות משפחתיות קיימות 118 יח"ד
יחידות משפחתיות מרווקיות שיאוחדו 54 יח"ד
בינוי חדש ב-31 דונם שטח למגורים בקיבוץ (קיים וחדש) 66 יח"ד
הרחבה קהילתית (115% ממספר הנחלות המתוכנן) 138 יח"ד

376 יח"ד

סה"כ

כמו כן דרך הגישה הראשית לקבוץ מהדרך הארצית מס' 325 תועבר למיקומה החדש, והדרך הישנה תבוטל.

	: המקום:	1.1
הדרום	:	1.1 מחוז
באר שבע	:	1.2 נפה
דביר - מ.א. בני שמעון	:	1.3 המקום
מנהל מקרקעי ישראל	:	1.4 בעל הקרקע
קיבוץ דביר	:	1.5 מגיש
אברהם אידלשטיין - א.ב. תכנון שלוחת איבים ד.ג. חוף אשקלון 79100	:	1.6 המתכנן
	:	1.7 גוש וחלקות

100224/1	100248/1
3,1 חלקי	6,7,9,10,16 חלקי

1.8 שטח התכנית : 552.60 דונם

2. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/103/03/7 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מפורטת 103/03/7 - 2/103/03/7 ולתכנית מתאר מס' 305/02/7

3. מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - א. 9 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - ב. גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
 - ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:500.

4. מטרות התכנית:

הרחבת קבוץ דביר המונה נכון למועד הפקדת התכנית 118 יח"ד משפחות ו 54- יח"ד לרווקים וצעירים, ע"י הקמת שכונה בעלת אופי קהילתי המונה 138 יח"ד, ותוספת שטח לבניית כ-66 יחידות מגורים עבור הקבוץ באופן בו סה"כ יח"ד הקיימות והמתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה 376 יח"ד וזאת ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מבטלת תכניות מפורטות מס' 103/03/7 ו- 2/103/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

6. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
 - 1. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר 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.
 - 2. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.
 - 3. היתרי בניה יותנו באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
 - 4. כל בקשה להיתר בניה תיכלול בין השאר, פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח המגרש; כולל גובה הקרקע הטבעי וסופית, ומפלסי קירות תומכים; חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים; שבילים וגדרות; ומיקום מחסן.
 - 5. כל בקשה להיתר תכלול פתרונות לחניה בתחום המגרש עפ"י התקן, לפחות שני מקומות חניה למגרש.

6. היתרי בניה במגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
7. הגשת תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז.
8. היתרי בניה לדרך מס' 4 יוצאו לאחר תיאום עם חברת מקורות.

8. תכליות שימושים והגבלות:

8.1 אזור מגורים: באזור זה תותר בניה למגורים.

8.2 אזור מגורים א':

- 8.2.1 באזור זה תותר בניה למגורים.
בכל מגרש באזור זה תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד.
- 8.2.2 מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.
- 8.2.3 גגות - תותר בניית גגות משופעים או משולבים.
גובה מירבי לגגות שטוחים יהיה 7.5 מטרים ממפלס המדרכה.
גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים ממפלס המדרכה.
- 8.2.4 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד.
תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין.
גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ-80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).

8.2.5 חניה -

- 8.2.5 החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.
קרוי החניות יהיה אחיד בכל מבן על-פי נספח פרטי עיצוב ובאישור הועדה המקומית בשטח של 15 מ"ר.
תותר חניה בגבול המגרש הצידי והקדמי, בקו בנין 0. ניקוז גגות המבנים לא יהיה לכוון שטח ציבורי או מגרש שכן.
8.2.6 מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג.
כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הכולט 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.
- 8.2.7 מסתור כביסה/חצר משק -
פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש. (אפשרי גם בחזית).

8.2.8 מחסן:

- 8.2.8 תותר בניית מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, בקו בנין אחורי וצידי 0, למעט במקרים שבהם המגרש פונה לשפ"פ או לדרך לא תותר בניה בחזיתות אלה. הגג ינוקז לפנים המגרש. המחסנים יבנו מבלוקים בציפוי טיח, או מעץ, עם גגות רעפים או דמוי רעפים.
- 8.2.9 מיכלי גז ודלק-להסקה ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מהכביש.

8.2.10 תומרי גימור

- א. קירות - טיח חלק ומגורד ב-3 גוונים על פי בחירת האדריכל, ובטון חזותי חשוף. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן.
- ב. קירות תומכים וגדרות - יהיו עשויים אבן אחידה בכל מבן או שכונה.
בגובה 1.20 מ' מפני המדרכה.
- ג. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו על-פי רצון הדייר.
- ד. שילוט - שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על-פי מפרט שיוצא על ידי החברה המפתחת את השטח, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

8.3 שטח לבניני צבור: אזור זה נועד לבניית:

1. מבנים למשרדים מקומיים.
 2. מבנים למוסדות בריאות תרבות ודת.
 3. מועדונים.
 4. מבני חינוך.
 5. מבנים למוסדות נוער וילדים.
- גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות. ניתן לכלול בבנין אחד מספר תכליות המפורטות לעיל.
- 8.4 אזור ספורט: אזור המיועד למתקני ומגרשי ספורט.

8.5 שטח פרטי פתוח - אזור המיועד לגינון וחורשות, גנים ציבוריים, כולל פיתוח

- שטח, גדרות וקירות תומכים.
מגרשי ספורט ומתקני משחקים.
מקלטים ציבוריים.
שטחים לצרכי ניקוז, ומערכות תשתית, לרבות מבני טרנספורמציה, שערים ודרכי בטחון.
מעברים להולכי רגל.
מוקדי שרות שכונתי, כגון אשפה תחנות אוטובוס וכד'.

8.6 דרכים -

האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים סככות לתחנת הסעה. נטיעות וניקוזים כנדרש ו/או מסומן בתכנית.
רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

- 8.6.1 תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן וכמצויין בתשריט.
- 8.6.2 לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות שאינם מטופלים, לצורך סלילת דרכים.
- 8.6.3 המסעה תהיה עשויה אספלט. אבני המדרכה יהיו משתלבות או מחומר אחר באישור הועדה המקומית. רחובות משולבים יבנו על-פי הכללים לרחובות משולבים.
- 8.6.4 שילוט הרחובות יהיה אחיד, לפי מפרט.
- 8.6.5 התחברות דרך הראשית עם כביש 325, תעשה בתאום עם מע"ץ, ע"י היזם ועל חשבונו. חיבור כביש מקומי מס' 1 לדרך מס' 325 יבוטל בפועל לאחר סלילתו של כביש מס' 4.

8.7 שביל להולכי רגל - אזור שנועד למעבר הולכי רגל, ובמידת הצורך לרכב חרום.

8.8 מתקן הנדסי - האזור נועד למתקני סניקה עבור מערכות הביוב.

9. תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

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 מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 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 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 חשמל.

10. טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים

מס' יח' במגרש	מס' קומות מירבני	קווי בניה			תכנית מורכבת	סה"כ	זכויות בניה מירביים למגרש			שטח מגרש מנימלי במ"ר	מס' מגרש	היעוד
		אחורי	צדדי	קדמי			מטרות עקרויות	מיקום				
5 יח' / דונוס נטו	4	5	3	3	15%	25%	5%	20%	מעל הקרקע	183.410	—	מגורים
—	גובה מקסימלי מ' 16	כמסומן בתשריט			—	—	גודלם כמסומן בתשריט מספר הקומות יקבע בהסכמות הועדה			28.620	—	מבני ציבור
—	—	כמסומן בתשריט			—	—	—			15.780	—	ספורט
—	קומה 1	כמסומן בתשריט			—	—	גודלם כמסומן בתשריט מספר הקומות יקבע בהסכמות הועדה			165.00	—	מבני משק
—	—	כמסומן בתשריט			—	—	—			15.000	—	מתקן תחסי

טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

מס' במגרש	מס' קומות מירבי	קווי בניה			סה"כ	זכויות			שטח מגרש מכללי במ"ר	מס' מגרש	היעוד
		אחורי	צדדי	קדמי		למטרות שדות	מטרות עקריות	מיקום			
מס' יחידות לדגום נטו אזור מגורים	3	מסומן בתשריט מרחקים אחוריים וצדדיים מינימום 4 מ'	25%	35%	10%	25%	מעל הקרקע	500	139	מגורים	
							מתחת לקרקע				
							מ"ר 50 (1)				מ"ר 190
							מ"ר 20				
							מ"ר 240				מ"ר 260
—	3	מסומן בתשריט	35%	50%	10%	40%	מעל הקרקע	1.000	200 201 202 203	בניני צבוע	
							מתחת לקרקע				
							מ"ר 20				
—	1	מסומן בתשריט	10%	20%	—	5%	מעל הקרקע	1000	500 501	שפ"פ מותקנים הנדסיים	
							מתחת לקרקע				
							מ"ר 20				
							מ"ר 240				מ"ר 260
—	1	מסומן בתשריט	40%	40%	10%	30%	מעל הקרקע	1000	250	ספורט	
							מתחת לקרקע				
—	1	מסומן בתשריט	5%	5%	—	5%	מעל הקרקע	1000	320	שפ"פ	

הערות לטבלת זכויות בניה - ממצב מוצע - דביר

(1) שטח זה כולל חניות מקורות בשטח של 30 מ"ר ומחסן בשטח של 12.5 מ"ר.
וממ"ד 7.5 מ"ר.

(2) בסמכות הו. המקומית לאשר קו בניין צידי 0- בין שני מגרשים סמוכים
ובהסכמת בעלי זכות על הקרקע בשני המגרשים.
במקרה זה קו בניין צידי נגדי יהיה 5 מ'.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

11.1 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.

11.2 תקשורת:

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

11.3 ניקוז:

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

11.4 ביוב:

המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של קיבוץ דביר.

11.5 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.

11.6 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.

11.7 פסולת בנין ועפר:

פסולת בנין ושאריות עפר ישמשו לבניית סוללה אקוסטית לאורך כביש 325 כדרישת המשרד לאיכות הסביבה. סוללה זו תכוסה באדמה גננית וגינון.

11.8 מיגון אקוסטי:

באם ידרש הדבר יוקם מחסום אקוסטי לאורך כביש 325 בשטח חקלאי הגובל במגורים (המיגון יבוצע על ידי מגיש התכנית).

12. הפקעות לצרכי צבור:

"שמקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית".

13. חלוקה ורישום.

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

14. שלבי ביצוע:
- 14.1 את התכנית ניתן יהיה לבצע בבת אחת או בשלבים.
 - 14.2 קביעת השלבים תהיה בסמכות הקבוץ ובשיתוף הועדה המקומית.
 - 14.3 שלב א' יבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי של התכנית.
 - 14.4 יוחל בביצוע שלב ב' רק לאחר שהסתיימה הקמת התשתיות של שלב א', והוחל בהקמת לפחות 70% מהמבנים הכלולים בשלב זה.
 - 14.5 יוחל בביצוע שלב ג' רק לאחר שהסתיימה הקמת התשתיות של שלב ב' והוחל בהקמת לפחות 70% מהמבנים הכלולים בשלב זה.
 - 14.6 יותר שימוש חקלאי לגידול לי שדה בשטח אשר עדיין לא נבנה, ובלבד שלא יהווה מפגע לתושבים, ובמרחק 50 מ' מהבית הקיצוני הבנוי.

אברהם אידלשטיין
אוריאל
המתכנן מס' השיון 37836

15. חתימות:
היוזם **קובץ דפ"ד**

----- תאריך

----- בעל הקרקע