

6-4162



מחוז: הדרום

לשכת החכנון המחוזית
 משרד הכניסים-מהגז הדורות

01.02.2004

נתקבל

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת 4/129/03/7
 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
 שנוי לתכנית מתאר מס. 303/02/7
 שנוי לתכניות מפורטות - 1/129/03/7, 2/129/03/7, 3/129/03/7

קבוץ אור הניר

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין וכפסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה לאיחוד-
 שם _____
 חתימה _____

משרד הכניסים-מהגז הדורות
 חוק האיחוד והתכנון המחוזי
 4/129/03/7
 5/1/04
 ע"י הוועדה המחוזית
 כנסים לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 4/129/03/7
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5976
 מיום 29/1/04

יולי 2003

אדרי יורם בר סיני א. ב. תכנון - חוות איבים ד. נ. חוף אשקלון מ. 79100
 טל. 08-6891232-5 פקס. 08-6891228



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
קבוץ אור הנר

מבוא ודברי הסבר לתכנית

קבוץ אור הנר שוכן בנגב הצפון מערבי בתחום מ. א. שער הנגב.
בקבוץ יש כיום 197 יחידות, חלקם דירות קבע וחלקן דיור זמני.

מטרת התכנית להרחיב את הישוב ע"י תוספת של כ-138 יחידות מגורים במגרשים של
כ-0.50 דונם ליחידה, תוספת והסדרת שימושי הקרקע בתחום הקבוץ, אשר ישרתו את
צרכיו של הישוב המוגדל.



1. המקום:

- | | |
|-------------|-------|
| מחוז | : 1.1 |
| נפה | : 1.2 |
| המקום | : 1.3 |
| בעל הקרקע | : 1.4 |
| מגיש התכנית | : 1.5 |
| המתכנן | : 1.6 |
| גוש | : 1.7 |
| שטח התכנית | : 1.8 |
- הדרום :
 אשקלון :
 מ.א. שער הנגב :
 מנהל מקרקעי ישראל :
 קבוץ אור הנר :
 יורם בר סיני - א. ב. תכנון שלוחת איבים ד.ג. חוף אשקלון 79100 :
 2826 (חלקות - חלקיות 23, 26, 31, 30) :
 2827 (חלקות - שלמות 2, 3, 5, 6, 13, חלקיות 9, 12, 15, 16, 17) :
 617.71 דונם :

2. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/129/03/7 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מפורטת 1/129/03/7, 2/129/03/7 ו- 3/129/03/7 ושינוי לתכנית מתאר 303/02/7.

3. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת:
- א. תשריט עיקרי בקנה מידה של 1:2500 (להלן התשריט)
 - ומפות נוספות בקנה מידה 1:10,000, 1:50,000, 1:1250.
 - ב. 7 דפים של הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית).
 - ג. נספח תנועה מנחה
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

4. מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בקבוץ אור הנר, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה בשכונה החדשה ובישוב הקיים. התכנית תאפשר הוספה של 138 יחידות חדשות ל 197 היחידות הקיימות (דיוור קבע וזמני) ולאפשר ביחד 335 יחידות.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 1/129/03/7 לתכנית מס' 2/129/03/7 ולתכנית מס' 3/129/03/7 בגבולות הקו הכחול של תכניות אלו. התכנית כפופה להוראות תכנית שער הנגב מס' 303/02/7, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו, בתנאים הבאים:
- 7.1 התכניות יעמדו במגבלות הבניה כפי שמפורטות בסעיף 11.
 - 7.2 רשות התמרון תאשר תכנית הסדרי תנועה בתחום הקו הכחול של תכנית זו.
 - 7.3 היתרי בניה בשאר אזורי הישוב, יוצאו על סמך תכנית זו ועפ"י נספח בינוי אשר יוגש לוועדה המקומית לכל אזור ואזור.
 - 7.4 היתרי בניה לאזור מגורים אי (מגרשים 1-138) יותנו בתחילת בצוע פתרון לביוב לפי הודעת משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והגשת לוי"ז לשיקום שטח המתקן הקיים.

- 7.6 באזור המגורים (הקיים) תאושר תוספת של היתרי בניה של עד 20 יחיד נוספות בלבד. בשאר אזורי הישוב (שטח למבני צבור, שטח למבני משק, אזור תעשייה שטח חקלאי), יאושרו רק מבנים אשר אינם תורמים שפכים וזאת עד להקמת והפעלת פתרון הביוב המאושר.
- 7.7 פיתוח השטח באזור הנ"ל יהיה כפוף לאישור פתרון ביוב בוועדת משנה לביוב.
- 7.8 תוכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז ותבוצע בד בבד עם שאר התשתיות.
- 7.9 היתרי בניה יינתנו לאחר שהובטח כי פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, תפונה לאתר פסולת בניין מוכרז של המועצה האזורית שער הנגב.

8. חניה

- 8.1 החניה בתכנית זו תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.
- 8.2 החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות המסומנים ועל-פי תקן חניה ארצי.
- 8.3 באזור מגורים א' ת יותקנו שתי חניות בכל מגרש וכן חניה נוספת לכל מגרש בתחום הרחובות.

9. הפקעה לצורכי ציבור

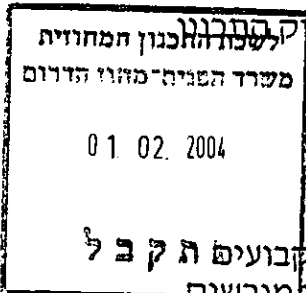
מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

10. חלוקה ורישום

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

11. תכליות שימושים, הנחיות ומגבלות בניה:

- 11.1 אזור מגורים א' (מגרשים 1-138).
- 11.1.1 בכל מגרש באזור זה תותר בניית יחידת דיור אחת לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית. על אף זאת, תותר בניה בקו בניין 0.0 מ' בגבול משותף לשני מגרשים צמודים ובלבד שתתקבל על כך הסכמת בעלי הזכויות במגרשים האמורים. במקרה זה קו הבניין הצידי הנגדי לא יפחת מ 5 מטר.
- 11.1.2 מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.
- 11.1.3 תותר בניית גגות משופעים מרעפי חרס או במשולב עם גגות שטוחים.
- 11.1.4 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד.
- 11.1.5 תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאוורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בניין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).
- 11.1.6 כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעל למעקה הגג, יחויב במסתור. גובה מרבי למתקנים על הגג - 2 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש בגג משופע ישולבו בשיפוע. הדוד יוסתר בחלל הגג. קולטי השמש יותקנו בקו הגג ללא בליטה.
- 11.1.7 פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.
- 11 1 8 מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בתכנון המבנה באופן בטיחותי ונסתר מהרחוב.



לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מהוז הררם
 01.02.2004
ש בציפוי
יהיו קב ל

- 11.1.9 חומרי גימור: הגימור החיצוני יהיה מטיח או בטון. כמו כן יותר שימוש אבן (טבעית או מלאכותית) עד גובה 1.20 מ'. קירות תומכים וגדרות מצופים או בנויים מאלמנטים טרומיים.
- 11.1.10 תותר הקמת המחסן בגודל מרבי של עד 12 מ"ר, אשר ימוקם בפינת המגרש האחורית המשותפת למגרש השכן. במגרש פינתי ימוקם המחסן בפינת המגרש האחורית והפנימית.
- 11.1.11 קרוי החניות יהיה אחיד, עפ"י תכנית שתאושר בוועדה המקומית. משטחי החניה ינוקזו ישירות אל הרחוב.
- 11.2 אזור מגורים**
 האזור מיועד למבני מגורים, חנוך, מעונות לקשישים וצעירים, מבני משרדים ומבני שרות לצרכי הישוב, לרבות מעבר תשתיות.
- 11.3 שטח לבנייני ציבור:**
 מיועד למבני חינוך, דת ותרבות, בריאות, משרדים, מזון, מחסני אספקה לשרות לתושבי הישוב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות.
- 11.4 שטח למתקן הנדסי:**
 מיועד למתקן זמני לטיפול בשפכים עבור הישוב. השפכים יועברו למתקן קבע אזורי לאחר שיבנה. לאחר חיבור הישוב למתקן קבע לטיפול בשפכים, יבוטל המתקן הזמני וישוקם השטח.
- 11.5 דרכים:**
 השטח מיועד לדרכים ברוחב ובקווי בנין עפ"י המסומן בתשריט.
- 11.6 דרכים משולבות**
 הדרכים מיועדות למעבר הולכי רגל מעבר רכב וחניות, בשיטת ה"רחוב ההולנדי", עפ"י הנחיות לדרכים משולבות של משרד התחבורה.
- 11.7 שביל הולכי רגל**
 מיועד למעבר הולכי רגל, ניקוז ומעבר תשתיות.
- 11.8 שטח פרטי פתוח:**
 בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
 גנים, גדרות, קירות תומכים, מעברים להולכי רגל, דרכים, שטחי ניקוז, מתקני ספורט ומשחקים ומעבר תשתיות.
 כמו כן תותר בניה של מתקני תשתית מקומיים כגון: מתקני שאיבה לביוב, שנאים וכד'.
- 11.9 שטח ספורט**
 בשטח זה תותר בניית מתקני ספורט פתוחים, כגון, מגרשים מדושאים, בריכת שחיה, גדרות טריבונות מתקני תאורה וכד'. כמו כן תותר בניית מבני עזר כגון: מלתחות, שירותים וכד'.
- 11.10 שטח לבנייני משק**
 השטח מיועד למבני משק חקלאי, בעלי חיים, בתי מלאכה ואחסנה. הבניה עפ"י תכנית בינוי אשר תאושר בוועדה המקומית. מבנים לבעלי חיים יאושרו עפ"י חוות דעת משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 11.11 אזור תעשייה**
 האזור מיועד למבני תעשייה בלתי מזהמת העומדת בתנאים המפורטים בסעיף 13.
- 11.12 יער**
 שטחי הייעור הכלולים בתכנית זו, יהיו כפופים להוראות תמ"א 22.
- 11.13 שטח חקלאי.**
 השטחים המיועדים לשטח חקלאי, ישמשו לגדולים חקלאים, ולמבנים המשרתים את היצור החקלאי (מבנים למיון והחסנה, מחסנים, בתי גידול לבע"ח וכד').

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מהוז הדרום
 01.02.2004
 מחוקק ב' ל
 ממפלסי הרעש

12. הנחיות סביבתיות

- 12.1 רעש בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) למניעת מפגעים), יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- 12.2 בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות, שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכה"ס וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד לאיכה"ס.
- 12.3 יידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים שפכים תעשייתיים ממפעלי אזור התעשייה, יחוברו למערכת ביוב מרכזית לאחר טיפולי קדם נדרשים, כך שאיכות השפכים תהייה בהתאם לרמה הנדרשת לטיפול במכון הטיהור של הקבוץ. או סיכונים בטיחותיים.
- 12.4 פסולת ברת מחזור, תשלח למחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס.
- מניעת זיהום קרקע ומי תהום – מפעלי תעשייה יידרשו בהגשת פתרון לניקוז וטיפול במי הנגר העילי שיש בתחומם, באישור המשרד לאיכה"ס.
- אחסנת דלקים וחמ"ס – תיעשה בתאום עם המשרד לאיכה"ס.

13. זכויות בניה מרביים למגרש (באחוזים ובמ"ר) - מצב מוצע

מס' יחיד במגרש	מס' קומות מרבי	קווי בנין			תכנית מרבית	סה"כ	זכויות בניה מירביות למגרש			שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
		אחורי	צדדי	קדמי			למטרות שרות	מטרות עקריות	מיקום			
1	2+ מרתף	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	240 מ"ר	250 מ"ר	50 מ"ר	180 מ"ר	מעל לקרקע	490-770	1-138	מגורים אי'
-	2	"	"	"	50%	50%	10%	40%	מתחת לקרקע	134,260	139	מגורים
-	"	"	"	"	"	"	"	"	"	7,070	140	"
-	"	"	"	"	400 מ"ר	400 מ"ר	40	360 מ"ר	"	1,270	141	"
-	3	"	"	"	50%	50%	10%	40%	"	15,380	142	שטח לבנייני צבור
-	1	"	"	"	15%	15%	5%	10%	"	10520	170	שטח ספורט
-	2	"	"	"	50%	50%	10%	40%	"	178,900	150	שטח לבנייני משק
-	3	"	"	"	60%	60%	10%	50%	"	15,620	163	אזור תעשייה
-	1	"	"	"	5%	-	-	5%	"	64,620	200-217	שטח פרטי פתוח
-	1	"	"	"	2%	2%	1%	1%	"	14,100	160,161 250	שטח למתקנים הנדסיים

14. הנחיות כלליות לתשתיות

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור קרקע, מילוי, וניקוז, וכן סילוק דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
 כל קווי החשמל, התקשורת והטל"כ באזור מגורים א' יהיו תת קרקעיים.

14.1. תשתיות חשמל

לא יינתן בניה למבנה או חלק ממנו 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 חימוני	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.
- 14.2 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
- 14.3 יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית. וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 14.4 ניקוז - מגיש התכנית מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז ותבוצע בד בבד עם שאר התשתיות.
- 14.5 בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית. איכות שפכי התעשייה יתאימו לרמה הנדרשת, כנדרש בחוק עזר לרשויות מקומיות לפני חיבורן למערכת הביוב הכללית.
- 14.6 מים - תופרד מערכת אספקת המים המיועדת לשתיה משאר מערכות אספקת מים לצרכנים אחרים (כבוי אש, גינון, ..). בצרכנים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח)
- 14.7 סילוק אשפה ופסולת מוצקה - באזור מגורים, בניני ציבור ומבני חנוך ייקבעו תחנות לריכוז פסולת, במרחק שלא יעלה על 100 מטר. פסולת ביתית-תועבר לאתר פסולת מאושר. פסולת בניה - תועבר לאתר פסולת בניה מאושר. פסולת ברת - מיחזור- תועבר למפעלי מיחזור עפ"י הסדר שיקבע עם הרשות המקומית. פסולת רעילה- (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר המאושר לפסולת רעילה.

15. שלבי ביצוע:

הביצוע - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפיתוח והתעסוקה

01 02 2004

נתקבל

16. חתימות:

קיבוץ אור הנר

מגיש התכנית

המבכר

המבכר
 28766

חתימת מינהל מקרקעי ישראל
 תקפה לשנה אחת כלכד
 מתאריך האישור

התכנית נמצאת בדרגת תוכנית מתאר ארבע עשרה (14) ויש להגיש את התכנית לשר הביטחון ולשר הפנים לצד התכנית. התכנית תישלח לשר הביטחון ולשר הפנים תוך 14 יום מיום אישורה. התכנית תישלח לשר הביטחון ולשר הפנים תוך 14 יום מיום אישורה. התכנית תישלח לשר הביטחון ולשר הפנים תוך 14 יום מיום אישורה.

מינהל מקרקעי ישראל
 בני שושן רטוח
 מנהלת מחוז הדרום

תאריך

בעל הקרקע