



הועדה המחוזית לתכנון
 נתקבל בחאריך 24.8.89

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מועצה אזורית בני-שמעון

1989-03-05
 נתקבל בחאריך

תוכנית בנין ערים מס' 2/104/03/7

לקיבוץ משמר הנגב

הועדה המחוזית לתכנון
 נתקבל בחאריך 2.10.89

המחלקה לתכנון של התנועה הקיבוצית תל-אביב
 רחוב סוטיץ' 27 טל. 03-5452095
 מס' עבודה 8.1195.00
 חאריך - 1.1.89

מגיש התכנית: אדר' בר אילן אילן

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה-65
 מחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי
 חכנית מס' 2/104/03/7
 הועדה המחוזית/משנה נפת
 בישיבתה כס'
 מיום 21.10.89
 לתוכנית הנכרת ל...
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-65
 מחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי
 חכנית מס' 2/104/03/7
 הועדה המחוזית/משנה נפת
 בישיבתה כס'
 מיום 21.10.89
 לתוכנית הנכרת ל...
 יו"ר הועדה המחוזית

חכנית מס' 2/104/03/7
 מיום

2/104/03/7
 2816 4.5.89 3654



פרק א' - כללי

1. שם וחלות:
תכנית זו תיקרא שינוי לתכנית מפורטת של קבוץ הנגב מט' 2/104/03/7 לשנת 1987 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט:
התשריט בק.מ. 1:2500, יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנון ובתשריט.
3. גבול התוכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום:
מחוז הדרום, נפה באר-שבע.
מרחב תכנון מקומי שמעונים.
5. שטח התכנית:
640 דונם.
6. יזום התכנית:
קבוץ משמר הנגב.
7. עורך התכנית:
המחלקה לתכנון - תק"ם
8. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
9. המבצע:
קבוץ משמר הנגב
10. מטרת התוכנית:
א. תיחום שטח פיתוח של קיבוץ משמר הנגב.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים. בתחום התוכנית.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני צבור, מבני משק חקלאי - באיזורים בהם מותרת הבנייה.
ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי, להסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התוכנית.
11. התייחסות לתכנית קודמת:
תכנית זו שמספרה 104/03/7 מבטלת תוכנית 1/104/03/7 וכל תוכנית אחרת הנמצאת בתחומי התוכנית הנדונה.



פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.
כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבציידו כמופיע בתכנית זו.

1. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית
3. אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגווש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורט אחרת בתכנית זו.
5. קו זרן: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
7. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתם.
8. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. זרן: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות
10. בניני צבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות: כל המקרקעין שנועדו לצרכי ציבור יופקעו במסגרת חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועברו לרשות הישוב.



12. נושאי איכות סביבה

א. מזהם חומר או אנרגיה הגורמים או שעלולים לגרום לשנוי איכות הסביבה לרבות: אויר, קרקע ומים (כולל מי-תהום), או שיכולים להיות מטוּרד או מפגע לצבור ולסביבה, או להפריע לפעולתם התקינה של מתקנים וכתוצאה מכך עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

ב. זיהום הווצרות פליטה או סילוק של מזהם.

ג. תסקיר השפעה על הסביבה - כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תסקיר השפעה על הסביבה התשמ"ב 1982.

ד. היועץ הסביבתי - כפי שנקבע בתקנות חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה התשמ"ב 1982).



פרק ג' - קביעת איזורים ורשימת תכליות

1. תכליות ושימושים:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת תכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימה זו של תכליות.

התכליות איזור מגורים

איזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.

איזור בית ספר

איזור זה נועד למבני חינוך; בית ספר עממי, תיכון ומקצועי וכיתות יום.

איזור ספורט

בריכת שחייה, מגרשי ספורט, וכל שאר המתקנים ומבני השרות הזדושים לצרכי הספורט.

איזור פרטי פיתוח

שטחים לגינות, גנים וחרושות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה.

איזור בניני ציבור

הבנייה תותר באיזור זה עפ"י תוכנית מפורטת זאת, או תוכנית בינוי או תוכנית עיצוב ארכיטקטוני - הכל לפי שתקבע הועדה.

איזור מבני משק

איזור המיועד להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי-חיים, כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שחי חנייה.

איזור תעשייה

איזור זה נועד להקמת מפעלי תעשייה. לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים או מפעלים שלהם שפכים תעשיתיים - פרט לאלה שקבלו אישור מוקדם מהיועץ המחוזי. על אף הוראה אחרת יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון ומסרד היחיד, מפגע - על פי חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי ייקבע על ידי משרד הפנים - השירות לאיכות הסביבה. כל המבקש להקים מפעל באיזור התעשייה יחוייב בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה על פי הנחיות הישירות לשמירת איכות הסביבה.



איזור מלאכה זעירה אזור זה נועד להקמת מבנים לענפי שרות כגון: מוסך, מסגריה, ושרותים נגריה ומחסנים, כולל מתקנים, הנדסיים, דרכים ושטחי חנייה.

שטחים לדרכים דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

בית עלמין איזור זה נועד לקבורה, כולל מבנים ושרותים נדרשים, כולל דרכים פנימיות. נמצא מחוץ לתחום התוכנית.

איזור אגני חמצון השפכים יוזרמו אל מתקן הטיהור האיזורי הנמצא צפונית לקיבוץ מחוץ לתחום התוכנית

אזור חקלאות אזור לגדולים חקלאיים ומערכות תשתית.



טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר הקומות	מיקום הבניינים, קוי בנין ומרווחים בין הבניינים
איזור א-1 מגורים	בהתאם לחישוב נטו שטח איזור המגורים יהיו לכל היותר 6 יחידות לדונם. והיטלן על הקרקע לא יעלה על 30%.	2 קומות מקסימום	לצורך הוצאת היתרי בנייה באיזור זה, תוגש תוכנית בינוי לקבוצות בניינים. שתאושר ע"י הועדה המקומות.
איזור א-2 4,3 מגורים בעתיד	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה שני בתים לדונם היטל על הקרקע 30%.	3 קומות מקסימום	לצורך הוצאת היתרי בנייה באיזור זה, תוגש תוכנית בינוי לכל המתחם.
איזור א-5 מגורים	פעוטונים גני ילדים	3 קומות מקסימום	לצורך הוצאת היתרי בנייה באזור זה, תוגש תוכנית בינוי לקבוצות בניינים.
איזור ב' בית ספר			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".
איזור ג' ספורט			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".
איזור ד' פרטי פיתוח			כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטות בסעיף תכליות לעיל.
איזור ה' בנייני ציבור			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".
איזור ו' מבני משק			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצות בניינים".
איזור ז' תעשייה			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".
איזור ח-1 מלאכה זעירה ושרותים			לצורך הוצאת היתרי בנייה, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בינוי באיזורים בנויים ל"קבוצת בניינים".
איזור ח-2 מלאכה זעירה ושרותים			איזור לבנייה בעתיד. תוגש תוכנית בינוי לאישור הוועדה. איזור לבנייה בעתיד. תוגש תוכנית בינוי לאישור הוועדה.
אזור חקלאי כ'	קרקע לגדולי חקלאות.		



השטח ב-%	סה"כ השטח	הסמון בתשריט	היעוד
		בצבע כתום 126 ד'	אזור א-1 מגורים
		בצבע כתום 2.7 ד'	אזור א-2 מגורים
		בצבע כתום 21 ד'	אזור א-3 מגורים
24.5	157.0	בצבע כתום 8 ד'	אזור א-5 מגורים
3.6	23	בצבע כתום מותחם בחום	אזור ב' בת-ספר
3.6	23	בצבע ירוק מותחם בחום כהה	אזור ג' ספורט
4.0	26	בצבע חום מותחם בחום כהה	אזור ה' בניני ציבור
21.1	135.2	בצבע חום מותחם בירוק	אזור ו' מבני משק
10.0	63.6	בצבע סגול	אזור ז' תעשייה
4.6	30	בצבע סגול מותחם בסגול כהה	אזור ח-1 מלאכה זעירה ושרותים
1.7	11	בצבע סגול מותחם בסגול כהה	אזור ח-2 מלאכה זעירה ושרותים
4.3	28	אפור מתחם אפור כהה	אזור ט' אגני חמצון
5.3	34	בצבע אדום	דרך מוצעת
0.8	5	בצבע צהוב מותחם ומרושת בירוק	אזור י' בית עלמין
16.5	104.2	פסים ירוקים	אזור כ' חקלאות
100%	640		סה"כ



פרק ה' - חניות

- תוסדר החנייה בגבולות התוכנית, בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:
- א. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
 - ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
 - ג. מקרים ספציפיים ייבחנו באופן מיוחד, והוועדה תחליט לגבי כל מקרה.
 - ד. למכולות האשפה יוכנו מפרצי חניה מיוחדים.
 - ה. תכנון שטח למפעל יכלול שטח לפריקה וחניה לבאי המפעל, בתחומי שטח המפעל.

פרק ו' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז - הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הוועדה. ראה תכנית מפורטת 2/130/03/10.
5. מים - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת מים, לפי דרישת הוועדה.
6. תאום - בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.



פרק ז' - שונו ת

איטור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין אוחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה דק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה 22 ק"ו
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו
- 2 מ' -
- 5 מ' -
- 9.5 מ' -

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא דק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות מוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

פיק ח' - הגשת מסמכים

היזום ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ט' - שלבי ביצוע

1. א-1 עד שנת 1995, 60 דירות.
2. א-2 עד שנת 2005 40 דירות.
3. א-3 עד שנת 2015, 40 דירות.

נספח: תצורף תוכנית בקנ"מ 1:1000 לא צבועה, לצורך עבודת הועדה.

התנועה הקיבוצית המאוחדת
המחלקה לתכנון
ת"א סוטינ' 27 • טל. 03-5452222

חתימות

חתימת המתכנן

חתימת היזום