

העתק מיידי

לשכר החרנון המיוחדת
משרד הפנים - מחוז הדרום
08.11.2005
נתקבל

הוראות התכנית

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 2/126/03/7

שינוי לתכנית מס' 3/302/02/7 ותכנית 126/03/7 (ע / 82)

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

משרד הפנים מחוז הדרום
תוק התכנון והבניה תשס"ה/1965
אישור תכנית מס' 2/126/03/7
הוצעה המחנות להבטן ולבניה החליטה
ביום 10/10/05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
נחיר העדה המחוזית

קבוץ רעים

הודעה על אישור תכנית מס' 2/126/03/7
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5486
מיום 14/10/06

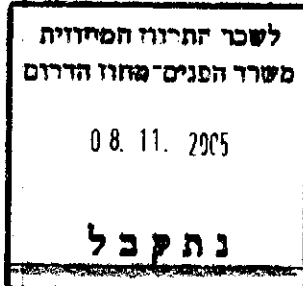
ינואר 2003

עדכון:

- דצמבר 2003
- יוני 2004
- אוגוסט 2004
- אפריל 2005
- יוני 2005

אדר' יורם בר סיני חברת א. ב. תכנון - שער הנגב, ד. נ. חוף אשקלון 89100
טל. 08 6891232 פקס. 086891228

העתק משרדי



מבוא ודברי הסבר לתכנית

קבוץ רעים נמצא בנגב הצפון מערבי בתחום מ. א. אשכול. התכנית התקפה נערכה בראשית שנות החמישים ואיננה מתאימה למצב הנוהג בפועל. אשר על כן קיים צורך בעריכת תכנית חדשה אשר תתאים את המצב הסטטוטורי למצב הנוהג.

מטרת התכנית היא יצירת מסגרת תכנונית על ידי אחוד וחלוקת מגרשים, הגדרת יעודי קרקע ומתן זכויות ומגבלות בניה. התכנית מייעדת שטחים למגורים, מבני ציבור, ספורט, מבני משק, תעשייה, אזור מלאכה, מרכז אזרחי, בית עלמין, שטח פרטי פתוח, דרכים, חניות ושטח למתקנים הנדסיים.

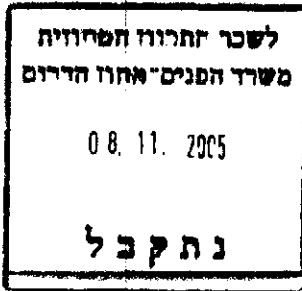
שטחי המגורים המוצעים בתכנית מיועדים למגורי חברי האגודה השיתופית. התוכנית לוקחת בחשבון את צרכי הגידול הטבעי של הקיבוץ לתקופה של 7 שנים. הקיבוץ מונה כיום: 92 יח"ד למגורי קבע.

התכנית קובעת תוספת של כ - 117 יח"ד למגורי קבע. ס"ה הקבוץ ימנה 209 יחידות.

שטחים פוטנציאליים לבניה במ"ר המוצעים בתכנית.

האזור	שטח יעוד הקרקע	זכויות בניה ב %	פוטנציאל לבניה
אזור לתעשייה.	63.64	60	38,184
אזור ומלאכה	12.44	60	8640
אזור לבנייני משק	177.37	50	88,685
שטח לבנייני צבור	41.11	50	20,555
שטח למרכז אזרחי	7.92	50	3,96

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מסי 2/126/03/7
 שינוי לתכניות מסי 3/302/02/7, 126/03/7 (ע / 82)
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים



2. מחוז : דרום
 3. נפה : באר שבע
 4. מועצה אזורית : אשכול
 5. מקום : רעים
 6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 7. מגיש התכנית : קיבוץ רעים - בן-עמי פרנק קבוץ רעים 85132
 8. המתכנן : יורם בר סיני - א. ב. תכנון שער הנגב, ד.ג. חוף אשקלון 89100
 9. גושים וחלקות :

גוש :	100315	100338
חלקה :	37,36,22,20,17,15,13 (5,8,10,16,19,21,23,24,25,28,29,30,31,34) - חלקי	(1) - חלקי

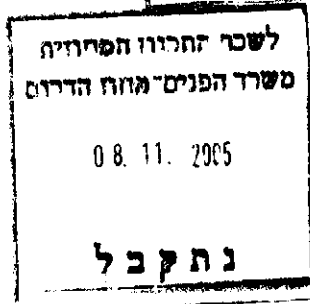
10. שטח התכנית : 908.6 דונם

11. מסמכי התכנית :

- המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 1:1250 (להלן "התשריט").
 ג. נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקני"מ 1:2500

12. מטרות התכנית :

- 12.1. התווית כבישים חדשים ובטול כבישים קיימים וכן הסדרת צומת בכביש 232.
 12.2. בטול שטחי יער קיימים, הוספת שטחי יער חדשים ומתן יער לערות קיימים מתוקף תמ"א 22.
 12.3. שינוי בתחום ייעודי הקרקע של אזור מגורים, מבני צבור ושינוי זכויות הבניה בהם.
 12.4. שינוי קרקע "חקלאי בנייני משק משותפים" לאזור לבנייני משק, מלאכה, תעשיה, מרכז אזרחי, שפ"פ ומתן זכויות ומגבלות בניה בהם.
 12.5. שינוי קרקע חקלאית לאזור לבנייני משק, מגורים, בית עלמין, כבישים, אזור למתקנים הנדסיים, שטח פרטי פתוח, שטח ספורט, אזור מלאכה ותעשיה ומתן זכויות ומגבלות בניה בשטחים אלו.
 12.6. שינוי שטח חקלאי בנייני משק משותפים, למרכז אזרחי ומתן זכויות ומגבלות בניה.
 12.7. שינוי שטח מגורים, חקלאי ויער בת.מ.א 22 לבית עלמין.
 12.8. איחוד וחלוקה של חלקות והגדרת קווי בניין.
 12.9. קביעת מספר יחידות בחלקות המגורים, אחוזי בניה, תכסית מרבית, מספר קומות והוראות עיצוב אדריכלי.
 12.10. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
 12.11. הגדלת הישוב מישוב בן 92 בתי אב לישוב בן 209 בתי אב.



13. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 4 שינוי 14 ותמ"א 22.

14. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

15. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- 15.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תוכנית בינוי לכל מגרש בשלמותו. התכניות יכללו תכנית ניקוז עילי או תת קרקעי.
- 15.2 היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות בנוגע למצב הטיפול בשפכים והצורך בשדרוג מתקן השפכים הקיים.
- 15.3 הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויה לאתר מוכרז.
- 15.4 מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

16. תכליות שימושים והגבלות:

16.1 אזור מגורים:

באזור זה תותר בניה למגורים צמודי קרקע. יותר שימוש חקלאי בשטח אשר עדיין לא נבנה, השימוש החקלאי יעשה מבלי שיהווה מפגע לתושבים, ובמרחק 40 מ' מהבית הקיצוני הבנוי.

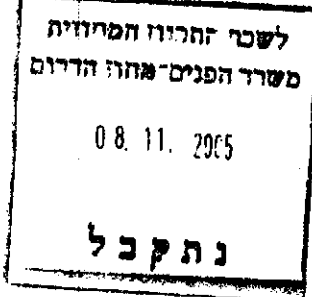
- 16.1.1 מפלס הכניסה הקובעת לבניין לצורך חישוב גובה הבית יהיה מפלס רצפת קומת הקרקע.
- 16.1.2 גגות - תותר בניית גגות משופעים או שטוחים. גובה מרבי לגגות שטוחים יהיה 7.50 מטרים. גובה מרבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים.
- 16.1.3 מחסנים: המחסנים יהיו צמודים לבית ובנויים מאותם חומרי גימור של בית המגורים.
- 16.1.4 תותר בניית מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור. גובה מרבי למתקנים על הגג - 1.8 מ' מעל הגג הבנוי.
- 16.1.5 פתרון לתליית כביסה יהיה באופן שאינו נראה מהשטחים הציבוריים.
- 16.1.6 מכלי גז ודלק-להסקה ישולבו בעיצוב הבית או ע"י פתרון שכונתי ויוסותרו מהשטחים הציבוריים.
- 16.1.7 חומרי גימור: קירות - טיח חלק וצבוע, או בטון גלוי.

16.2 בית עלמין:

יבנה בהתאם להוראות ת.מ.א 19 לבתי עלמין על תיקוניה. תוכן תכנית בנוי ערוכה בהתאם להוראות תמ"א 19 סעיף 3.2.

16.3 שטח פרטי פתוח:

מיועד לגנון, חורשות, חדר שנאים, דרכים ושבילים. כמו כן יוכשר השטח להובלת מי נגר, ומעבר תשתיות חשמל, תקשורת וביוב.



16.4 דרכים :

דרך מקומית- מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתכנית.
דרך ארצית- כמשמעותה בהוראות תכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א 3.
הרחובות המשולבים יעשו ע"פ הנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים.
דרך מס. 12, הכניסה למתקן הנדסי, תותר לרכב תפעולי של המתקן בלבד.

16.5 שטח לבנייני ציבור :

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות, בריאות, משרדים, מחסני אספקה לשרות לתושבי הישוב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות.

16.6 מרכז אזרחי :

מיועד למבני שירותים ציבוריים ואישיים.
יותר שמושים כגון : שרותי הסעדה, בדור, תרבות, ספורט, בריאות, משרדים (כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים).

16.7 אזור למתקנים הנדסיים :

מיועד למתקן לטיפול בשפכים עבור הישוב, והפיכת השפכים למי קולחין לשימושים חקלאיים.
צומת הכניסה למתקן הטיפול בשפכים תוסדר בהתאם להוראות מע"צ, שנה מיום אישור התכנית.

16.8 שטח ספורט

בשטח זה תותר בניית מתקני ספורט פתוחים, כגון, מגרשים מדו שאים, בריכת שחיה, גדרות טריבונוט מתקני תאורה וכד'. כמו כן תותר בניית מבני עזר כגון : מלתחות, שירותים מחסנים וכד'.

16.9 שטח לבנייני משק

השטח מיועד למבני משק חקלאי, גידול בעלי חיים, בתי מלאכה ואחסנה. הבניה עפ"י תכנית בינוי אשר תאושר בוועדה המקומית.

16.10 אזור תעשייה

האזור מיועד למבני תעשייה בלתי מזהמת העומדים בתנאי המשרד לאיכות הסביבה.

16.11 אזור מלאכה :

האזור מיועד למבני מלאכה לשרות ענפי היצור בקבוץ.

16.12 חניה :

החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתר בניה.
החניה תהיה בתחום המגרשים.

16.13 יער נטע אדם קיים :

שטח יער הנטוע עצי יער נטע אדם כמוגדר ומותחם בתשריט ובתמ"א 22.

16.14 שטח חקלאי :

ישמש לגדולים חקלאיים, גינון וחורשות בלבד.
לא תותר כל בניה למעט ביתן שער, מערכות ניקוז ותשתיות.

לשכת זהריוז הסחודיה
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 08.11.2005
נתקבל

17. טבלאות אזוריים זכויות ומגבלות בניה

17.1 טבלת אזוריים זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים.

רווח בין הבתים		גובה הבניינים	שטח בניה מכסימלי	צבע האזור	האזור
בחזיתות	בצדדים				
20 מ'	10 מ'	2 קומות	15%	כתום	בניי מגורים
באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית				פסים ירוקים מותחמים ירוק כהה	חקלאי בניי משק משותפים
באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית				חום מותחם חום כהה	בניי ציבוריים
באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית				ירוק מותחם ירוק כהה	שטחים פתוחים פרטיים

לשכה זתרון הסחווית
 משרד הפנים מחוז הדרום
 08.11.2005

17.2 טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע.

קווי בינין (מ')	מס' זומת מרכי	נת	היקפי בניה מרביים במגרש ב %						מס' יחיד	שטח מגרש מזערי בדנמים	מס' מגרש	שמושים	אזור
			תכנית שטח מרבי	סה"כ עיקרי ושרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת					
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג	יד
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-	110	0.3	1	כמצוין בסעיף 14.1	אזור מגורים	
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-	20	0.3	2	כמצוין בסעיף 14.1	אזור מגורים	
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-	26	0.3	3	כמצוין בסעיף 14.1	אזור מגורים	
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-	22	0.3	4	כמצוין בסעיף 14.1	אזור מגורים	
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-	31	0.3	5	כמצוין בסעיף 14.1	אזור מגורים	
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-		2	11	כמצוין בסעיף 14.5	שטח לבניני צבור	
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-		2	12	כמצוין בסעיף 14.5	שטח לבניני צבור	
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-		2	91	כמצוין בסעיף 14.6	שטח למרכז אזרחי	
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-		2	21	כמצוין בסעיף 14.8	אזור לבניני משק	
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-		2	22	כמצוין בסעיף 14.8	אזור לבניני משק	
במסומן בתשריט	2	50%	50%	10%	-	40%	-		2	23	כמצוין בסעיף 14.8	אזור לבניני משק	
במסומן בתשריט	3	60%	60%	10%	-	50%	-		2	31	כמצוין בסעיף 14.9	אזור תעשייה	
במסומן בתשריט	2	60%	60%	10%	-	50%	-		2	32	כמצוין בסעיף 14.10	אזור מלאכה	
במסומן בתשריט	1	40 מ"ר	40 מ"ר	10 מ"ר	-	30 מ"ר	-		-	121	כמצוין בסעיף 14.6	אזור למתקנים הנדסיים	
במסומן בתשריט	1	120 מ"ר	120 מ"ר	20 מ"ר	-	100 מ"ר	-		2	71	כמצוין בסעיף 14.2	בית עלמין	
במסומן בתשריט	1	35%	35%	5%	-	30%	-		2	51	כמצוין בסעיף 14.7	שטח ספורט	
במסומן בתשריט	1	4%	4%	-	-	4%	-		2	41	כמצוין בסעיף 14.3	שטח פרטי פתוח	

קווי בניין (מ')	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש ב %						מס' יחיד	שטח מגרש מזערי בדנמים	מס' מגרש	שמושים	אזור
		תכנית שטח מרבי	סה"כ עיקרי ושרות	מטרות משניות		מטרות עיקריות						
				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת					
כמסומן בתשריט	1	4%	4%	-	-	4%	-	2	42	כמצוין בסעיף 14.3	שטח פרטי פתוח	
כמסומן בתשריט	1	4%	4%	-	-	4%	-	2	45	כמצוין בסעיף 14.3	שטח פרטי פתוח	
כמסומן בתשריט	1	4%	4%	-	-	4%	-	2	47	כמצוין בסעיף 14.3	שטח פרטי פתוח	

הערות:

- במקום בו אין ציון של קווי הבניין יהיו קווי הבניין לפי המסומן בתשריט.



18. 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, המדודים בקו אנכי המשוך אל הקרקע מציר קו החשמל אל 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.

19. הנחיות כלליות לתשתית:

19.1.1 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.

19.1.2 יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית. וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

08.11.2005

נתקבל

-8-

- 19.1.5 ניקוז: הקיבוץ מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיטת קולקט מתאימים, תעלות וצינורות. תעשה הפרדה של מערכת הניקוז מאזור התעשייה והמוסכים ממערכת הניקוז הכללית. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.
- 19.1.5 ביוב: כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות בתאום עם משרד הבריאות.
- 19.1.5 סילוק אשפה: באזור מגורים ייקבעו תחנות לריכוז פסולת במרחק שלא יעלה על 100 מטר מכל בית מגורים. פסולת ביתית-תועבר לאתר פסולת גבולות של מועצה אזורית אשכול.
- 19.1.6 פסולת בניה: תועבר לאתר פסולת בניה וגרוטאות מאושר.
- 19.1.7 פסולת ברת מחזור: תועבר למפעלי מחזור עפ"י סדר שיקבע עם הרשות המקומית.

20. חניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה ארצי, התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.

21. ממצאים ארכיאולוגיים:

- 21.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 21.2 במידה וידרשו ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פקוח, חיתוכי בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם כל - פי תנאי רשות העתיקות.
- 21.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 21.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 21.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

22. מרכיבי בטחון:

מרכיבי בטחון כגון גדרות, דרך טשטוש, או תאורת גדר, יבוצעו בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

23. חלוקה ורישום:

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

24. הפקעות לצורכי צבור:

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

משרד

לשכה החרוז הפחזיה
 משרד הפנים מחוז הדרום
 0 8. 11. 2005
 נתקבל

25. שלבי ביצוע:
 הביצוע - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

26. חתימות:

המתכנן
 אדר' ערס נר-סיני
 מס' רשיון 2876

קינן רעם
 מגיש התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שנו תהיה
 מיושמת עם רשויות החכנו המוסמכות.
 המיתנו הינד ייצרכו תכנון בלבד, אין בה כדי להקווה
 על יפוח ליוזם התכנית או לכל בעל אחר או כל כשט
 המיתנו כל ענין הא הקטנה המיתנו ונתחם יתנו המטכ
 במיני יתנו ואין המיתנו יו בענין המיתנו כל
 בעל המיתנו המיתנו /אוי המיתנו המיתנו למי
 כל המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו
 למי המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו
 יתנו המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו
 על המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו
 ויתור על המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו
 בעל הקרקע על המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו
 שכן המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו המיתנו
 משרד מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום

תאריך 02/10/05