

תכנית בנין ערים מפורטת לאזור מגורים

מס' 118/03/10

פרק א'

1. המקום: עין יהב.
2. מחוז: הדרום.
3. נפה: באר שבע
4. גושים:
5. חלקות:
6. שטח התכנית: 460 דונם.
7. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
8. שם וחלות התכנית: התכנית הקרא תכנית בנין ערים מפורטת לאזור המגורים מס' 118/03/10 לשנת 1975 והיא תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
9. התשריט: התשריט הערוך בק"מ 1:1000 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
10. יזום התכנית: הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתיישבות, האגף לתכנון התיישבותי.
11. עורך התכנית: גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים בע"מ רח' שלמציון המלכה 18 תל אביב.
12. מבצעי התכנית: משרד השכון - אגף בניה כפרית וישובים חדשים.
13. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
14. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פתוח של אזור המגורים.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את מגורי האדם, מבני צבור, ושרותים באזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לטפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.
 - ז. קביעת הנחיות פיתוח התשתית בנושא ביוב, ניקוז, מים וחשמל.

פרק ב

1. הגשת מסמכים:

היוזם צ/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם ציון בהכנית בנוי 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 לעבודה פתוח כל שהיא.
לא תעשה כל עבודה פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

2. חלוקת השטחים בגבול התכנית:

האזור	שטח בדונם	%	צבע בהכנית
אזור מגורים	79.4	17.3 %	תכלת
אזור בניני צבור	52.4	11.4 %	חום עם מסגרת חומה.
אזור מגורים מיוחד	19.1	4.1 %	כתום עם מסגרת חומה.
אזור ספורט	10.7	15.4 %	ירוק עם מסגרת חומה.
שטח פרטי פתוח	161.3	35.0 %	ירוק.
דרכים וחנויות	77.1	16.8%	אדום.
סה"כ	460.0	100 %	

3. תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

א. תכליות ושמושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. אופן בצועה של תכנית מפורטת

כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי בצוע. במדה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.
2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
3. תאושרנה תכניות בנוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הטידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה

5. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומלוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.

6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

7. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר בסקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי, הקמת בניינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפופות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

4. רשימת תכליות ושימושים

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנידון:

בכפופות לנ"ל, אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של התכליות.

קביעת התכליות הנ"ל, תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

ב. אזור מגורים:

אזור זה נועד למגורים בלבד. במידה והועדה תאשר תכנית בנוי לאזור זה, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.

ג. אזור המרכז או שטח לבניני צבור

הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בנוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

תכליות ושימושים

1. מוסדות ומשרדים מקומיים, גושיים או אזוריים.

2. שרותים מסחריים ומחסנים.

3. מוסדות בריאות, דת, תרבות ותנועה.

4. מועדונים.

מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

ד. שטח לבניני צבור - חנוך

מוסדות חנוך כולל פנימיות, מועדונים לתלמידים וכיו"ב.

ה. שטח פרטי פתוח

1. שטחים לגינות וחורשות.

2. מגרשים ומתקנים לספורט ומשחקים ברשות הפרט.

3. שטחים שמורים לצרכי נקוד.

4. מתקנים הנדסיים למיניגם באישור הועדה.

ת. טח ספורט

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחנוך גופני.

5. לוח שימושים והגבלות בניה

האזור	שטח בניה מכסימלי	מספר יח' דיור קומות	מספר מקומות וקווי בנין
מגורים	גודל חלקת המגורים יהיה כ 410 מ"ר שטח בניה יהיה כ 90 מ"ר או 22% בקומה. מבני העזר לא יעלו על 12 מ"ר.	1 עד 2	מקומות של המבנים וקווי הבנין יהיה כפי שמשומן בתשריט. כל סטיה חייבת באישור מיוחד של הוועדה. מבני העזר יקבעו לפי תכנית בנוי אחידה.

שטח לבניני מקומות, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות יקבעו בהסכמת הוועדה או לפי צבור תכנית בנוי.

שטח פרטי פתוח כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות דרכים וחניות אלו.

ספורט מתקנים כמפורט במקום אחר בהוראות אלו.

הגבלות בניה לגובה

- א. באזור הרדיוס הראשון (2000) מ' - גבהו המירבי של כל מבנה או מכשול אחר לא יבלוט בנקודה הגבוהה ביותר, יותר מ-6 מטר מעל לפני השטח הטבעי, כולל גובהם של עמודי חשמל, עצים ואנטנות.
- ב. בקטע שבין הרדיוס הראשון לשני (9000 מ') מותר לבנות תוך עליה לגובה ביחס 1:20 בלן גובה 25- רדיוס ראשון ועד גובה 25+ רדיוס שני.

6. חניות

- עד שיאושר תקן חוקי תוסדר החניה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:
 - א. חישוב של מקום חניה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב,
 - ב. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה ושעינה.
 - ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והוועדה תחליט לגבי כל מקרה.
 - ד. הוועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אתרי חניה משולבים המנצלים הבדלי זמן או עונה.

7. נטיעות וקירות גבול

- א. סלוק מפגעים: הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמובן, לקצף או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו

רשאיית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו, על חשבוננו.

ב. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהן מכל נזק שעלול להגרם להם.

8. תשתית, ניקוז, חיעול ואספקת מים

א. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחייעול,

הוועדה רשאית לחייב 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 והחייעול.

ב. שמירה על הבריאות

יבוצעו הטידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ג. ניקוז

הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

ד. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה.

ה. מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמת עם תכניות התשתית.

ו. תאום

בכל העניינים דלעיל, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר

9. שונות

א. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מטר מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, אם הקו הוא של מתח עליון. 66 ק"ו במרחק קטן מ-9 מטר, אם הקו הוא של מתח גבוה, 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מטר, אם הקו הוא של מתח נמוך.

ב. פיקוח על הבניה

הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על בצוע התכנית, כל סטייה מהתכנית תועבר לאיסור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זאת.

ג. מקלטים

מקלטים מעל ומתחת לפני הקרקע לפי הוראות רשות מוסמכת ובאסור הועדה המקומית בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

התאגדות זו, תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.

ד. התאגדות זו תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.

התאגדות זו תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית, ותהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית, ותהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.

ה. התאגדות זו תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.

אשרד הפנים
משרד הפנים והכנסת - תשס"ה
מחלקת המבחן והכנסת - תשס"ה
תאריך: 29/5/76

מרחב הכנסת פקודי
מס' 118/3/76
מס' 26/10/75

מס' 29/5/76
מס' 26/10/75

מס' 26/10/75
מס' 29/5/76

מס' 118/3/76

מס' 118/3/76
מס' 26/10/75
מס' 29/5/76

התאגדות זו תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.

ו. התאגדות זו תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.

התאגדות זו תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית, ותהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית, ותהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.

ז. התאגדות זו תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.

התאגדות זו תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית, ותהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית, ותהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.

התאגדות זו תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית, ותהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית, ותהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.

התאגדות זו תהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית, ותהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית, ותהיה בעלת מטרה כלכלית, תעסוקה או תעשייתית.