

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון שמעונים

הועדה לבניה ותכנון
שמעונים
30. IV. 1979
נתקבל

תכנית בנין ערים מפורטת מס'

ל- קבוץ להב

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכה - 1965

מחוז יריחו

מרחב תכנון מס' 151/3/7

תכנית מס' 256

הועדה המחוזית / משנה נפת

בישיבתה מס' 256

סיום 25.2.80 החליטה

לתוכנית הנזכרת לעיל.

שגן מנהל לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכה - 1965

מחוז יריחו

מרחב תכנון מס' 151/3/7

תכנית מס' 240

הועדה המחוזית / משנה נפת

בישיבתה מס' 240

סיום 24.11.78 החליטה

לתוכנית הנזכרת לעיל.

שגן מנהל לתכנון

תוכנית מס' 151/03/7
הפרסומים מס' 2647
תוקף בילקוש
עמוד 215
27.7.80

תכנית מס' 151/03/7
הפרסומים מס' 2524
פורסמה להפקדה/בילקוש
עמוד 1246
27.7.80

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30 ת"א

APR 9 1979

1. שם וחלוח : חכנית זו תיקרא "חכנית מפורטת של קבוץ _____ להב _____ מס' _____ לשנת 1978 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות החכנית כמסומן בחשריט.
2. התשריט : התשריט בק.מ. 1,000 : 1 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובחשריט.
3. גבול החכנית : כמותם בקו כחול בחשריט.
4. המקום : מחוז _____ הדרום _____, נפה _____ באר שבע _____ מרחב תכנון מקומי _____ שמעונים _____.
5. שטח החכנית : כ- 597.00 דונם.
6. יזום החכנית : קבוץ להב _____.
7. עורך החכנית : המחלקה הטכנית של קיבוצי השה"צ _____.
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל _____.
9. המצע : _____.
10. מטרת החכנית : א. תיחום שטח פיתוח של קבוץ _____ להב _____
 ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום החכנית.
 ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק וחעשיה, באיזורים בהם מותרת הבנייה.
 ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 ו. קביעת הנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי החכנית.

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 שבצידו כמופיע בתוכנית 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 צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט גגין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול בטונח ודרך.
6. תכנית בינוי : תכנון על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים בידותיהם, מספר קומותיהם, גיבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכניה ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח.
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן וחאושר.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בניני צבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת חכליות

1. חכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט לשום חכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי חכליות שלא הוזכרו ברשימת החכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון. אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהחכליות המותרות על פי רשימה זו של חכליות.

ה ח כ ל י ו ח

- אזור מגורים : אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.
- שטח לבניית צבור : א. הבניה תותר באזור זה על פי חכנית מפורטת זמח או חכנית בינוי או חכנית עיצוב ארכיטקטונית, הכל לפי שתקבע הועדה.
- ב. מוסדות ומשרדיים מקומיים.
- שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מסרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בניית מאושרת.

- אזור מלאכה : אזור למכונות חקלאיות, בתי מלאכה וענפי עזר.

שטח צבורי פתוח : כל פעולה בשטח זה תחואם עם קק"ל.
שטח לפניית ציבור: " " " " " " " " " "

- שטחים פרטיים : שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 מגרשי ספורט ומשחקים.
 שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 מתקנים הנדסיים למיניהם כאישור הועדה.
- שטחים לדרכים : כביש הכניסה לקבוץ וכביש היער יהיו דרכים צבוריות.
 שאר הדרכים יהיו דרכים פרטיות.

טבלת ההגבלות לאזורים

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יח' דיור ומספר קומות	מיקום הבנינים, קווי בנין ומרווחים בין הבנינים
מגורים	בהתאם לחישוב נטו של שטח אזור המגורים תהיה הצפיפות <u>4.5</u> יחידות לדונם	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה	מקומם של הבנינים, קווי בנין והמרווחים בין הבנינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בנאי מיוחדת
בניני צבור	כקומם, גודלם וייעודם יהיו נמחזקין בתשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.		
שטח מבני משק ושרותים חקלאיים			מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת היעדה.
שטח למבני מלאכה והחסנה			
שטח פרטי פתוח			כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.
שטח פרטי וחנויות			
ספורט ומשחקים			מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.

פרק ד' - חלוקת השמחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	ה י ע ו ד
24.8	148	בצבע כחום	אזור מגורים
3.7	22	בצבע כחום מותחם כחום כהה	אזור ילדים
7.7	46	בצבע סגול מותחם סגול כהה	אזור מלאכה
—	—	בצבע סגול	אזור התעשייה *
7.0	42	בצבע חום מותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
4.7	28	בצבע ירוק	שטח צבורי פתוח
33.2	198	בצבע חום מותחם ירוק כהה	שטח לבנייני משק
6.7	40	בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
5.0	30	בצבע ירוק מותחם חום כהה	שטח ספורט
4.7	28	בצבע חום או אדום	דרכים וחנייה
2.3	14	מותחם בסו שחור מקוטע	שטח עתיקות
—	—		בית קברות *
0.2	1	בצבע אפור מותחם חום	שרותי הנדסה
100.0	597		סך הכל

* מחוץ לגבולות התכנית

פרק ה' - חנייה

עד שיאושר תנן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית 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 יבחנו באופן מיוחד והועדה החליט לגבי כל המקרה.

פרק ו' : נסיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים :

- א. הועדה 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. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

2. נסיעת 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 שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, ותיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה 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 הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורסת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
5. מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.
6. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

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

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

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

פיקוח על הבניה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע החכנית, כל סמיה מהתכנית העבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מ ק ל ט י ם :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות וורשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכיט.

פרק ט' - הגשח מסמכים

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

ח ח י מ ו ת

מחלקה הטכנית של יבוצי השומר הצעיר בע"מ
ל"הביב, רח' הבן גבירול 30 ת.ד. 40011 טלפון 252241

חתימת המחכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע