

מחרוזת הדרכים

הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון שמעונים



תכנית בנין ערים מפורטת

תכנית מס' 4/7 1/214/03

ל- קרית חיברך עזחה

יובי 1979

המחלקה לתכנון ובניה
למרחב תכנון שמעונים
תאריך: 1979.1.1
מס' תכ: 1/214/03

מרחב תכנון : שמעונים

פרק א': התכנית

1. המקום: קירית חינוך עזתה.
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. * שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת של קירית חינוך עזתה.
מס' ד/1979 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
4. התשריט: התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זאדת.
יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ-279 דונם.
6. יוזמי התכנית: המועצה האזורית עזתה - הכתובת: ד.נ. הנגב.
7. עורכי התכנית: המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים - הכתובת: רח' הארבעה
10 תל-אביב.
8. מבצעי התכנית: מועצה אזורית עזתה - הכתובת ד.נ. הנגב.
9. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל הכתובת _____
10. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח של קירית חינוך עזתה.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית
 - ג. החווית רשת הדרכים למיניהן לסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובנייני משק, באזורים בהם מותרות הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לפיתוח שטחי נוי להסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' פרוש מונחים והגדרות

1. כ ל ל ל : פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו המפורש אחרת בתכנית זו.
2. הגדרות ופרוש מונחים:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 - על תיקוניו
ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר
הכנת תשריטים.

התכנית:

תכנית מס' ד _____ 1979 (כולל התשריטים
וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון
בו נמצאת התכנית.

אזור:

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוור או במסגרת
תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין
בצורפיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר,
בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו
לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה:

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת
על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קר בנין:

קר לאורך החזית או קר לאורך צרי המגרש אשר מעבר
להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין
במפורש אחרת בתכנית.

קר דרך:

קר המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל
המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת
העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם גובהם
הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח
התכנית ורוחבם, תחכי הדרכים ומפלסיהם הכללים,
סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוח
הכללי של המשטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי
רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים,
ספסלים, פרגולות, ממזקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות
אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת
צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף
התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח
עליו חלה חובת הכנת תכנית בנין לפי המסומן בתשריט, אלא
בהתאם לתכנית בנין, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו,
כולן או מקצתן.

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בניני צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

מינהל מקרקעי ישראל.

פרק ג': הגשת מסמכים:

היזם ו-או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לשם דיון בחכנית בנוי או בחכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודות פתוח כל שהיא, לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית:

שימושי קרקע	שטח בדונמים	באחוזים
שימושי קרקע מוסדות חינוך	115.20	41.30
דרכים וחניות *	66.50	23.80
שטח ציבורי פתוח	23.00	8.20
שטח ספורט	25.00	9.00
שטח למבני ציבור	14.80	5.30
שטח פרטי פתוח	19.00	6.80
מגורי סגל	15.50	5.60
* כולל דרכים להולכי רגל	279.00 ד'	100.00 %

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצור התכנית:

1. תכליות ושימושים:

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

2. אופן בצורה של חכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר חכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בחכנית זאת.
2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, חכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
3. תאושרנה חכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהחכנית מחייבת זאת.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
5. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע החכנית, לשביעות רצונה של הועדה.

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

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלכד שתנחן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימוש - קרקע:

1. כללי: א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע בהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. מוסדות חינוך:

א. הכניה תותר באזור זה עפ"י תכנית מפורטת זאת, או תכנית בנוי, או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות חינוך - עפ"י תקני משרד החינוך.
2. מתקני עזר למוסדות הנ"ל, כגון: בית-כנסת, מועדונים, פנימיות.
3. בתי מלאכה לימודיים, השייכים למוסדות החינוך.

3. דרכים ורחנויות:

דרכים ציבוריות כוללות מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבה להתחנת אוטובוסים, חניות לכלי רכב, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים, זרכיט להולכי רגל המשמשות לגישת רכב אספקה בלבד.

4. שטחים ציבוריים פתוחים:

1. שטחים לגינות וגנים צבוריים.
2. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

5. שטחי ספורט:

1. מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מחקני אמונים.
2. מלתחות, שרותים, קפטניות, טריבונוות לקהל - מועדונים.
3. שטחי גנון ומשק.

גבה המבנים מעל הקרקע לא יעלה על 9.5 מ' ברומ.

6. שטח לכניית ציבור:-

א. הכניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. הכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים ו/או ממעלהיים.
 2. משרדים פרטיים, כפופים לאזור מיוחד של הרעדה המקומית להכנון ולבניה.
 3. ספריות, מרכזי פדגוגי.
 4. מוסדות דת.
7. **שטחים פרטיים פתוחים :** - חורשות.
8. **שטח למגורים:-**
1. אזור זה נועד לבניה מגורי סגל הקריה.
 2. כל יחידה מגורים לא תעלה בשטחה על 110 מ"ר. ולא יותר משתי קומות.
 3. צפיפות ברוטו היא עד 3/4 דונם ליחידת דיור.

לוח שימושים והגבלות בניה

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יח' דיור	מספר קומות	מיקום וקרוי בנין
מגורים	גודל חלקת מגורים יהיה 110 מ"ר - מבני עזר לא יעלה על 20 מ"ר.	1 או 2 יח' בשתי חלקות מצורפה לבית דו-משפחתי	1 עד 2	מקומם של מבנים וקרוי בנין יסומן בחכונת בנין מפורטת שתאושר ע"י הרעדה קו בנין מינימלי בכל ההיקף, 4 מ' גובה המבנה לא יעלה על 7.0 מ' ברוטו
בניני ציבור	מקומם, גודלם, ויעודם יהיה נמסר בכתב. אחרת בניה מקסימלי 40% משטח יח' החכונת - מספר הקומות לא יעלה על 3			
שטח ציבורי פתוח	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.			
שטח פורטי פתוח				
דרכים ותחבורה				
ספורט	מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה. שטח מבנים מקורים לא יעלה על 10% משטח יח' החכונת - גובה מקסימלי 9.5 מ'			

פרק ז': איזורי תכנון:-

1. שטח תכנית זו מיועד לתכנון ופיתוח, ומחולק ליחידות תכנון.
2. כל יחידת תכנון, כמסומן בתשריט, מהווה יחידת תכנון אחת שלמה אין לוותר בניה באיזור תכנון עד אשר נתמלאו התנאים הנזכרים בפרק ה'.
3. חלוקת איזורי התכנון, שטחם, סימונם ויעודם, מפורטים בטבלה שלהלן.

טבלת יחידות תכנון

מס' יחידות תכנון	י ע ר ד	שטח בדונמים	ה ע ר ר ת
1	מבני צבור	16.20	קיים
2	מגורי סגל	9.10	
3	בית ספר מקיף לבנים	51.50	
4	פנימיה לבנות	10.60	
5	בי"ס מקיף לבנות	22.50	
6	בית מדרש למו"ג (כולל פנימיה)	22.10	
7	מגורי סגל	11.00	
8	מרכז ספורט	35.60	
9	חורשה	18.50	
10	מוסדות חינוך בעתיד	37.40	
		234.50 ד'	

פרק ח': - חניית:

- עד שיאושר תקן 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 תחליט לגבי כל מקרה.
 - ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהזקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אחרי חנייה משולבים, המבצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ט': - נטיעות וקידות גבול :-

1. סלוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות כהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את ההורמ ממנו ייבנו, אופן בניהם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קר התכנית וקר הדוץ שעלול להיות בו משום סיכון למשחמשים 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 חשבונם.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

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

פרק י': - חשתי, ניקוז, תיעול ואספקת מים :-

1. קביעת שחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוג ותיעול:

- הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מים בשמים או מים ביוג, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוג, והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

- יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

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

4. ביוג:

- כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוג, לפי דרישות הועדה.

5. מים:

- הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות החשתי.

6. תאום:

- בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקרות הנוגעות בדבר.

פרק יא' - שרונה:

איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט והוויצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות - הג"א - ובאשרור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

ח ת י מ ר ת

4/12/79
התחלת הבניה
לפי תיקון הממשלה בע"מ
ר"מ המדינה 10, ת"א
מל 258258

חתימת המתכנן

חתימת הירוש

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ש.מ.ע.ו.נ.י.ם.

תקן / חלק - ארבע - קריה - חינוך - 252
מס' 2 / 80 / 32

התכנית נדונה בישיבה

חסי. 196 מתאריך 7.10.196

ה ח ל ט : להעביר לוועדה המסחרית
בתנאים :

פסח אהרן

נייד היעדה

0-337774-2

1965 - 10-11-1965

2023

21/8/20

Делу/с 37

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

११५

86/12/22

735 75109 0722100

~~מגן מנהל להכנות~~

תכנית מס' 1/814/03/א פירמטית להפסקת תשלומי

1754 18/5/68 2936 הפרטומים מס'

..... 123.

1/214/037

6/10 ✓

253

19/11/29

1/24/03/2

996 720 2602