

19A/03/7

מ ח ר ז ה ד ר ר ס

השם המלא

הועדה המקומית לחינוך וכנייה
למרחב חינוך "שמעונים"

תכנית בנין עיר מפורטת
תקו"מ מס. 3 לתכנית מס. ד

למרכז לחינוך תרבות וספורט קריית-ספיר
מועצה אזורית "מרחבים"

דצמבר 1976

פרק א: התכנית

- 1. המקום: מרכז לחינוך תרבות וספורט קריה-ספיר מ.א. מרחבים.
- 2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
- 3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת של מרכז לחינוך תרבות וספורט קריה-ספיר מועצה אזורית מרחבים. תקון מס. 3 לתכנית מס. ד / 1976.
- 4. התשריט: התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 5. שטח התכנית: כ - 383.5 דונם.

23	גדשים
----	-------

חלקות משנה 1 - 17

- 6. יוזמי התכנית: מועצה אזורית מרחבים הכתובת ד.נ. הנגב המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים-משד השיכון ב"ש.
- 7. עורכי התכנית: המח' הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ. כתובת: רח' הארבעה 10 ת"א.
- 8. מבצעי התכנית: המועצה האזורית מרחבים הכתובת: ד.נ. הנגב.
- 9. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- 10. מטרת התכנית:
 - א. היחום שטח פיתוח של מרכז לחינוך תרבות וספורט קריה ספיר - מרחבים.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסירוגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את סוג הבניה, ואזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לטפוח שטחי נוי ולהסדרת השמוש בשטחים צבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח; שיחייבו את מבצעי התכנית.

העתק משרדי

פרק כ: פרוש מונחים והגדרות:

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניחנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק:

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

התכנית:

תקון מס. 3 לתכנית מס. ד/ _____ 1976 (כולל התשיטים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית.

אזור:

שטח קרקע המסומן בתשיט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאזור אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה:

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

קו בנין:

קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במרחב דרך.

תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת בנינים; מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התורית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שטחי החניה, ירק, סרגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מחקני 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 בינוי לפי המסומן בתשיט, אלא בהתאם לתכנית בינוי; לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו ככתב סמכויותיו כולן או מקצתם.

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בניני צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

מינהל מקרקעי ישראל.

העתק משרדי

פרק ג: הגשת מסמכים:

היזום ו-או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, טקרים ופרוט תוכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית כצו או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש, כבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כלשהיא חומר רקע כנ"ל. לא תעשה כל עבודה פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד: טבלת שמושי קרקע:

שטח קרקע	שטח בדונמים	% מהשטח הכללי
דרכים וחנייה	37.71	9.83
שטח צבורי פתוח	183.78	47.78
שטח ספורט	56.45	14.72
שטח מוסדות ספורט	74.03	19.30
שטח לבניני צבור	27.43	7.15
שטח חקלאי לימדי	4.10	1.07
שטח למתקני בירב וסניטציה	0.60	0.15
ס"ה:	383.50	100.00 %

פרק ה: תנאים מיוחדים ואופן בצווע התכנית:

1. תכליות ושימושים:

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

2. אופן בצווע של תכנית מפורטת:

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

1. לגבי כל אזור תכנון שבולותיו יהיו כמסומן בחשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי בצווע, במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.
2. תוכן, ניחוס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מכוססת על מדידת השטח.
3. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אוחס שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסדורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצווע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה.
5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לבצווע נקוד הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קרוי חשמל, מים, בירב, טלפון וכד'. לשביעות רצונם של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים לדעיל.
6. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לרכזו רכב סביבם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הוועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמה בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת; אף לפני אשר התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הוועדה המחוזית.

העדה משרדי

פרק ו: רשימת תכליות ושימושים:

1. כללי: א. לבני תכליות שלא הוזכרן ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בחכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות על פי רשימה זו של תכליות.
2. שטח לבניני צבור ומוסדות:
א. הבניה תותר באזור זה על פי חכנית מפורטת זאת או חכנית בינוי או חכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
ב. תכליות ושימושים:
 1. מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות חינוך, תרבות ודת.
 2. מתקני עזר למוסדות הנ"ל כגון: ח. אכל, אולמי התפילות, בתי מלאכה, וסדנאות השייכים למוסדות הנ"ל.
 3. מועדונים, מרפאות, צרכניות כולל מחסנים לנ"ל.
 4. דרכים, חניות, שטחים צבוריים פתוחים.ג. מותר לכלול בכנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לחכנית בינוי מאושרת.
3. שטחים צבוריים פתוחים:
 1. שטחים לגינות וגינים צבוריים, חורשות, שדרות רחכות ושכילים.
 2. מגרשי ספורט ברשות הצבור.
 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
4. שטחים לדרכים:
דרכים צבוריות כוללות: מדרכות, שדרות, מעברים להולכי-רגל, לעגלות, לאופנים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים, חניה לרכב.
5. שטחי ספורט:
 1. מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מתקני אימונים.
 2. מלתחות, שרותים, קפטריות, טריבונות לקהל, אולמות ספורט.
 3. שטחי גינון ומשחק, חורשות, שטחי פיקניק.

העתק משרדי

לוח הגבלות בניה

מס. קומות, גבה בניה	מיקום וקרי בנין	שטח בניה מקסימלי	מגרשים	אזור
מס. קומות, גבה בניה	מיקום וקרי בנין	שטח בניה מקסימלי	מגרשים	אזור
עד 2 קומות+קומת מרתף. גבה מקסימלי מעל פני הקרקע - 15 מ'.	המיקום ע"פי התשריט, אך לפחות 5 מ' לכל צד.	גדל חלקה מינימלי 1000 מ"ר שטח בניה עד 50% בקומה אחת או 100% בשתי הקומות.	2, 1	מבני-צנור
כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	6-16	מוסדות חינוך
קומה אחת למלחחות, שרותים וכד'. אולם-ספורט עד גבה 12 מ'.	המיקום ע"פי התשריט, אך לפחות 3 מ' לכל צד.	עד 20% משטח המגרש	3, 4	ספורט
קומה אחת, גבה מקסימלי 5 מ' מעל פני הקרקע.	המיקום ע"פי התשריט, אך לפחות 3 מ' לכל צד.	עד 20% משטח המגרש	5	חלקה חקלאית
קומה אחת, גבה מקס' 3 מ' מעל פני הקרקע	המיקום ע"פי התשריט, אך לפחות 3 מ' לכל צד.	עד 20% משטח המגרש	17	כירוב וסניטציה
כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטות במקום אחר, בהוראות אלה.				דרכים, חגירות ושטח צבורי פתוח

טבלת מגרשים ויעודים

שטח ב-%	שטח בד'.	יעוד	מס. מגרש	אזור
1.17	4.50	מרפאה אזורית	1	מבני-צנור
5.98	22.93	מתנ"ס, היכל ספורט, בי"ס למוסיקה.	2	
7.60	29.17	מגרש כדורגל	3	ספורט
7.11	27.28	מגרש טניס, כריכת שחיה אולם התעמלות	4	
1.07	4.10	חלקה חקלאית	5	חקלאי
6.04	23.16	בי"ס יסודי-דתי, כתי-מלאכה ב'	6	מוסדות חנוך
0.75	2.86	חט' עליונה דתית	7	
1.75	6.70	סדנאות, מסגרות	8	
0.30	1.15	חט' בינים ממלכתית	9	
0.77	2.96	כתי-מלאכה כלכלת בית	10	
0.98	3.76	ספריה	11	
0.70	2.70	חט' עליונה ממלכתית	12	
0.54	2.06	אולם ספורט	13	
5.19	19.90	ה. אכל, מטבח בי"ס יסודי	14	
1.66	6.38	כחות זמניות	15	
0.63	2.40	בית כנסת ואולם כנוסים	16	
0.15	0.60	מזקן שאיבה (ביוב)	17	סניטציה
57.61	214.89	שטח צבורי פתוח+דרכים וחגירות		דרכים רצ.פ.
100.00%	383.50 דונם	סה"כ		

העתק משודי

פרק י: שונות:

איסור בניה מתחת לקורי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקורי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, 110-150 ק"ו; במרחק קטן מ-5 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה (של 33 ק"ו) או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע סודים לפקוח על בצווע התכנית, כל סטיה מהתכנית העבר לאישור הועדה לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלול דרכים.

ח ח י מ ר ת

29/2/36 - המחלקה הטכנית ליד חמעת המושבים
בני ברק, ת"א. טל. 258-258
הח'מת המהכנן

המועצה האזורית מרחבים
מפגש מרחבים ד. ג. נגב
הח'מת הירזם

הח'מת קעל-הקרקע

המועצה האזורית מרחבים
מפגש מרחבים ד. ג. נגב
הח'מת הירזם

