

הוועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 21.2.65
מחוז הדרום

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון מקומי אילות

תכנית בנין ערים מפורטת מספר

לקבוץ אליפז

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מלחם הכפרים מקומי
תכנית מס' 124/03/12
הגישת התוכנית / מסמך נכח
מס' 246
החליטה להפקיד את
התוכנית לביטול
יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מלחם הכפרים מקומי
תכנית מס' 124/03/12
הגישת התוכנית / מסמך נכח
מס' 96
החליטה להחזיר לתת תוקף
לתוכנית
בגן מנהל לביטול
יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 124/03/12
הפרסומים מס' _____ מיום _____ עמוד _____

תכנית מס' 124/03/12
הפרסומים מס' 2560 מיום 26.8.65 עמוד 2063

1. שם וחלוח : תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של קבוץ אליפז מס" _____ לשנת 1978 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. החשריט : החשריט בק.מ. 1:2500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התוכנית : כמוהם בקו כחול בתשריט.
4. המקום : מחוז הדרום, נפת באר-שבע, מרחב חכנון מקומי אילות.
5. שטח התכנית : כ-565 דונס.
6. יוזם התכנית : הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות, האגף לתכנון התישבותי.
7. עורך התכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ.
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
9. המבצע : משרד השיכון והכנוי, הכינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
10. מטרת התוכנית : א. חיחום שטח פיתוח של קבוץ אליפז.
ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באיזורים בהם מותרת הבנייה.
ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.
כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנות הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת חשויים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה אילות.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בחשויים בצבע, בפסיים או כמסגרת חיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין באירופיהט, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת החכליות שנקבעו לכך לפי חכנית זו.
4. קו דרך : קו הגבול אה גבולות צידי הדרך וכל הכלול במונח הדרך.
5. קו בנין : קו לאורך החזית או בגבול עם אזור אחר אשר מעבר להט לא יכלוס בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צוין במפורש אחרת.
6. חכנית בינוי : מבוססה על חכנית מפורטת, הכוללת העמדת הבנינים יגידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החוזית דרכים בשטח החכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלכיהם הכלליים, סימון שחי החכנית, מחקנים הנזוטיים וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו כחזב סמכויותיו, כולן או מקצונ.
8. כללי : בסמכות הועדה להמנע מלהוציאיהתר בניה כאשר לדעתה הבנין, ו/או הפעילות למענה מבוקש ההיתר יהיה מטרד לציבור או סיכון לבריאותו, סמכות זו תעמוד לועדה רק לגבי השטחים הגובלים באזור מגורים וחברה.

פרק ג' - קביעת איזורית ורשימת תכליות

1. איזור מגורים : איזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.
2. שטח לבניני ציבור א. הבנייה תותר באיזור זה על-פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הוועדה.
ב. מוסדות ומשרדים מקומיים; שירותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת חרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מיטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.
3. איזור מלאכה : איזור למכונות חקלאיות, בחי מלאכה וענפי עזר.
4. איזור תעשייה : כל מפעלי תעשייה כולל מבני עזר.
5. איזור ספורט : איזור המיועד להקמת מתקנים, מכנים, בנינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים.
6. שטח פרטי פתוח : שטחים לגינות, חורשות, מגרשי ספורט ומשחקים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.

טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור	שטח בנייה מקסימלי	מספר יח' דיור ומספר קומות	מיקום הבנינים, קווי בנין ומרווחים בין הבנינים
מגורים	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 4 יחידות לדונם	כמסומן בחשויט בכל מבנה ומבנה	מקומם של הבנינים, קווי בנין והמרווחים בין הבנינים יהיו כפי שמסומן בחשויט או לפי תכנית בנוי מיוחדת
בניני ציבור	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בחשויט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הוועדה.		
שטח מבני מסק ושירותים חקלאיים שטח למבני מלאכה והחסנה	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בחשויט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הוועדה.		
שטח פרטי פתוח דרכים וחניות	כל בנייה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.		
ספורט ומשחקים	מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה		

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בחשירים	ה י ע ו ד
9.6	54	בצבע כחום	איזור מגורים
2.8	16	בצבע כחום מוחתם כחום כהה	איזור נעורים
3.0	17	בצבע צהוב	איזור ילדים
3.2	18	בצבע חום מוחתם חום כהה	איזור מבני ציבור
3.0	17	בצבע ירוק מוחתם חום כהה	איזור ספורט
11.7	66	בצבע ירוק	שטח פרטי פתוח
1.8	10	בצבע סגול מוחתם סגול כהה	איזור מלאכה
5.6	32	בצבע סגול	איזור תעשייה
1.8	10	בצבע אפור מוחתם סגול כהה	שטח אחסנה
17.7	100	בצבע חום מוחתם ירוק כהה	איזור מבני משק
31.0	175	בפסים אלכסוניים בכחום	שטח לתכנון בעתיד
0.5	3	בצבע צהוב משובץ אלכסוני בירוק	ביה קברות
2.1	12	בצבע צהוב משובץ אלכסוני בחום	מחקני טיהור
0.4	2	בצבע צהוב	מזבלה
5.8	33	בצבע אדום	דרכים וחניות
100.0	565		סך-הכל

פרק ה' - חניית

עד שיאושר תקן חוקי, חוסדר 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 ייבחנו באופן מיוחד והוועדה תחליט לגבי כל מקרה.

פרק ו' - שונוח

1. לא יינתן היתר לבנין, חכלית ו/או פעילות שאינה כוללת פתרון לבעיות ניקוז, תיעול, ביוב, סילוק אשפה ופסולת, כבאות, גישה נאוהה ברגל וברכב וכו', הכל לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה ובחאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.

2. איסור בנייה מחתח ובקרבת קוי החשמל

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

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

3. יתוכנן מעבר תת קרקעי עבור הכלים החקלאיים לשדות.

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

פיקוח על הבנייה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הוועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם חכנית זו.

מקלטים :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הוועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

פרק ז' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לשם ציון בתכנית בינוי או מתכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח. כמו-כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט סכני כפי שתמצא לדרוש, כבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

ח ת י מ ת

הועדה המקומית
להכנת ובניה
לכבל אילנות

המהלקה הטכנית על יזמוצי השומר הצעיר בע"מ
תל-אביב, רח' הזן גבירול 30 ת.ד. 40011 טלפון 252241

חתימת המחכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע