

6001982

מחוז הדרום
הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון שפירניס



4/96

תכנית מפורטת

מס' 291/03/7

ל- ישוב מס' 6 (גן)

השרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 291/03/7
הועדה המחוזית / משנה נפת
בישיבתה מס' 88
מיום 15.6.81 החליטה לתת תוקף
לתוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון

תכנית מס' 291/03/7
המסמכים מס' _____
עמוד _____

השרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 291/03/7
הועדה המחוזית / משנה נפת
בישיבתה מס' 263
מיום 29.7.80 החליטה להמקיד את
התוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון

תכנית מס' 291/03/7
המסמכים מס' 448
מיום 12.8.81

התכנון והבניה לתכנון

נתקבל בתאריך 3.6.81

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתיישבות

האגף לתכנון התיישבותי ת.ד. 92, כרשלים

התכנון והבניה לתכנון
נתקבל בתאריך 3.6.81

א"ה: החוכניות

הרחבה חבל הבשור. ישוב מס. 6

המקום:

במרחב בקו החול בחשד

גבול החוכניות:

מס. 6

"חוכניות ממוזגות של מושב"

שטח וחלוצי החוכניות:

מס. 1980.291/03/7 החול על כל היחס הכלול בגבולות

החוכניות המסומן בוואריס.

החוכניות:

החוכניות ב.כ.מ. 5000:1, המצורף לחוכניות זו יהנה חלק

בלתי נפרד ממנה.

כ-- 13250 דונט.

לשטח החוכניות:

100304	100303	100300	ג ב ו ל י ט
			ח ל ק ו ת

6. יוזמי החוכניות:

הסוכנות היהודית לא"י והמחלקה להתיישבות ח.ד. 92 ירושל ים

7. עורכי החוכניות:

הסוכנות היהודית לא"י המחלקה להתיישבות, האגף לחכנון התיישבותי ח.ד. 92

8. מבצעי החוכניות:

משרד הבנוי והשכון מינהל לבנה כפרית וישובים חדשים מחוז הדרום באר שבע

9. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

10. מרחב החוכניות:

- א. היחסים לשטח פיתוח יל המושב מס. 6
- ב. קביעת איזורים ושטחים קרקע ליישובים שונים בחוות החוכניות.
- ג. התווית רמת הדרכים למיניהן וטיוווגן.
- ד. קביעת היראות בנייה לווה המטדירות את מבורי אדם, טיבני איבור וירוחים ובנייני מים, באיזורים בהם מותרת הבנייה.
- ה. קביעת הוראות להיתור נטי נוי ולהטדירת הטימול במוסלה ציבורית אחרת.
- ו. קביעת חבאיות, הכחיות וליכיות של היתור. שינוייכו או מבצעי החוכניות.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים התוכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק:

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

התוכנית:

תוכנית מס' 1980/31/03 (כולל התשריטות וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התוכנית.

איזור:

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינה, בין כאחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

תוכנית חלוקה:

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

קו בניין:

קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית.

קו הדרך:

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

תוכנית כינוי:

מבוססת על תוכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישה אל הבניינים, התווית דרכים בחסות התוכנית ורוחבם, וותכי הדרכים ומפלטיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, טוגי נטיעות והלליט לפיתוחו הכללי של החסות, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פגטי רחוב, מחקנים לאספן ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מחקני פרסומת, מקומות לוחנות אוטובוטים ואורחם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם לחיקף התכנון ולטי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תוכנית כינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתוכנית הכינוי, לאחר שתוכן ותאשר.

מהנדס:

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

בניין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בנייני איזור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים: לדבוח אדם או חברה המקבל או זכאי לקבל הכנסה פנקס, או שהיה מקבלה

אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם חשום ביחס לנכס, בין

בזכותו הוא ובין כבא-כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו

הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל הקופה שהיא.

פרק ג' : הגנת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל

חומר רשמי, סקרים ומידע הוכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתוכנית ביצוע או בכל

תכנית מפורטת בשטח.

במו-בן יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודת פיתוח כל שהיא

לא תיעשה כל עבודה פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' : חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית:

שטח בדונמים	באחוזים	איוור מגורים
164,0	12,4	מרכז או שטח לבניני צבור
25,0	1,9	שטח חקלאי
829,0	62,5	שטח לבניני משק (אגרום כלים)
22,0	1,7	שטח ציבורי פתוח
217,5	16,4	דרכים, שבילים וחניות
67,5	5,1	
1325,0	100,0	סה"כ

פרק ה' : הנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית:

1. תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בגין הנמצאים באיוור המסומן בתשרים לשום תכלית פרט לתכליות

המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיוור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן ביצוע תכנית מפורטת

א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

(1) לגבי כל איוור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשרים, חוגש ותאושד תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע,

במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת.

(2) תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תוכנית חלוקה מבוססת, על

מידת שטח.

(3) תאוצנה חוכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתוכנית

מחייבת זאת.

(4) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות,

הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, סלפון וכד', לשביעת רצונם של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

(5) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע

התוכנית, לשביעת רצונה של הועדה.

(6) ייקבעו התנאים ויובאו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקירבה

לאחרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולהנחת דעתה

של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי,

הקמת בנינים לפי תוכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התוכנית המפורטת

הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתינתן לכך הסכמת הועדה

המחוזית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים:

1. כללי:

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות

באיזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות

המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. איזור מגורים:

איזור זה נועד לבניית מגורים בלבד, במידה והועדה תאשר תוכנית בינוי לאיזור זה,

מותר יהיה לכלול בה מבני עזר כגון: כחן ציוד ומוכך לפרטים.

3. איזור חקלאי

חלק מחלקת המתישב, שיותר לאחר הקצאת איזור המגורים, יישמש שטח למבנים משקים

להחסנת כלים וחומרים לבעלי חיים לגידולים מוגנים.

4. איזור הברכז או שטח לבנייני ציבור

א. הבניה תותר באיזור זה על פי תוכנית מפורטת זאת או תוכנית בינוי או תוכנית

עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתיקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

(1) מוסדות ומשרדים מקומיים

(2) שירותים מסחריים ומחסנים.

(3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.

(4) מועדונים.

ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות והמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות

מסרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת.

5. שטחים ציבוריים פתוחים :

- א. שטחים לבינונה וגנים ציבוריים, חורשות
 - ב. מגרשי ספורט ברשות הציבור.
 - ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז
 - ד. מתקנים הנדסיים למינהם באישור הועדה
 - ה. מקלטים ציבוריים.
6. **שטח לבניני משק:** איגוס כלים והחסנת מכונות חקלאיות.
7. **שטחים לדרכים:**
- דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדירות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לחצנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

לוח שימושים והגבלות בנייה: -

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יח' דיור	מספר קומות	מיקום וקווי בניין
מגורים	גודל חלקת המגורים יהיה			מקומם של מבנים וקווי בניין יהיה
	1.7 לא כולל חלק חקלאי			כפי שמסומן בחריט. כל סטייה
	שטח הבניה יהיה 510 מ ²			חייבת באישור מיוחד של הועדה.
	או % 30 מהחלקה הנ"ל.	2	1 עד 2	מבני עזר ייקבעו לפי חוכניות
	מבני עזר לא יעלו על 60 מ ²			בינוי אחידה.
בניני ציבור	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחריט.			מספר הקומות ייקבע בהתאמה
	הועדה.			
שטח חקלאי	מקומם גודלם ויעודם של מבני המשק יהיה כמסומן בחריט.			
שטח לבניני משק	איגוס כלים והחסנת מכונות חקלאיות.			
שטח ציבורי פתוח	כל בניה אסורה פרט למקלטים למתקנים ועבודות המפורטות במקום אחר,			
דרכים וחניות	בהוראות אלה.			
ספורט	מתקנים כמפורט במקום אחר בהוראות אלה.			

פרק ז': חניות :

- עד שייאשרו תקן חוקי, הוטדר החנייה בגבולות התוכנית 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 וסעינה.
 - ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
 - ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן אם יוכח לדעתה שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים אחרי חנייה משולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ח': נטענות וקירות גבול:1. סילוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי קרקעות הנבילות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם, קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע עצים וסיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א', אחר ההוראות במסך התקופה הנקבעת, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות הנקבעו בהודעה, על חשבונם.

2. נטענת עצים ושמירתם:

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בטח התוכנית, לנטוע עצים, סיחים, או גדר חיה לאורך כל דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ט': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גסמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על בריאות:
יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב:
כל בניין בטחחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.
5. מים:
הועדה תאשר תוכניות פיתוח לאספקת מים, מתואמות עם תוכניות התשתית.
6. תיאום:
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': שונו ת:

1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם:
לא יוקם כל בניין מתחת לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בניין ולא יבולט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני 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.

2. חוקה על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית, כל סטייה מהתוכנית
תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תוכנית זו.

3. מקלטים:

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

ח ת י מ ח

התכנית הידועה לאי
המחלקה לתכנון ולקביעת
המדיניות הכלכלית והתעשייתית
החלטת המחכנן

הסמכות היחידה לאישור
המחלקה לתכנון ולקביעת
המדיניות הכלכלית והתעשייתית
החלטת היוזם

החלטת בעל הקרקע

העברת הבעלות
המחלקה לתכנון ולקביעת
המדיניות הכלכלית והתעשייתית
החלטת המבצע

התעודות המקומיות להכנסות ולוצייה
שנת 1911

תכנית מנהל - וול - 6 פול - חס - של -

מס

התכנית נ' 101 ב' 101

מס 223 פול 15.7.80

ההוצאה ל' 101 : להעביר ל' 101

הוצאות

101

101