



משרד הפנים

תקום ת.ד. 1965 - תחבנית הטכנה - 1965

התורה

מרחב תכנון מקומי

Metosha

הגובה הממוצע / משקל גוף

95

בדיקות רפואיות

18.1.80

תחילתה לתת תוקף

למסמך המוגש לרשם

במסגרת תכנון המבנים

[Handwritten signature]

Metosha
מס' 2246

משרד הפנים

1965 -

התורה

א"ר

120/10

258

2.8.4

ידבר הועד המנהל

מנכ"ל המנהל

Metosha
מס' 2246 - 27780 - 2097



מחיר הדרום

חריטה המסחרית לת ברן רבניה

למרחב תכנרן אילות

תכנית בנין ערים מפורטת

מס' _____

ל- סמך _____

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

טלפון 252241

ת.ד. 40011

תל-אביב רחוב אבן גבירול 30

פרק ג': התכנית

1. המקום: קבוץ סמר
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. סם וחלות התכנית: "תכנית ספורט של קיבוץ סמר" מס' 1976 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
4. התשריט: התשריט בק.ס. 1:1,000 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 362 דונם.

גושים	אין
חלקות	אין

6. יזומי התכנית: הסוכנות היהודית לא"י הכתובת ת.ד. 92 ירושלים
למחלקה להתישבות חקלאית
7. עורכי התכנית: המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ
תל-אביב
8. מבצעי התכנית: האגף לבניה כפרית, משרד השכון הכתובת הקריה, תל-אביב
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל הכתובת דרך פ"ח, תל-אביב
10. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח של הקיבוץ סמר
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לטימוסים טונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.

- ד. קביעת הוראות בנייה טובות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור וסדרתיים ובנייבי מסק, באזוריכם בהם מותרת הבנייה.
- ה. קביעת הוראות לטיפוח סטחי גוי ולהסדרת הטימוש בסטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

דרך ג': פרוט מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרטים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוט מונחים:

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

התכנית: תכנית מס' _____ 1976 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה למרחל תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור: שטח קרקע כסטומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן הטימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו גבול: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרס אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צוין במפורט אחרת בתכנית.

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

תכנית בנייה:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת
העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם גובהם
הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בטוח
התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים,
סימון סחחי החניה, ירק, טוגי נטיעות וכללים
לפתוח הכללי של הסטח, כגון: קווי ניקו, קווי
חסל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד',
גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסורקות,
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 בטוח
עליו חלה חובת הכנת תכנית בנוי לפי המסומן בתשריט,
אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאוטר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב

סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בנייני צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה
מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה,
או אדם המסלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא
ובין כנא כח, או כנאמן, בין שהוא בעל הרטום
ובין שאיננו בעל הרטום ברלל סוכר, או סוכר
מסוג מסוכך את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגעת מטמנים

היוזם ו/או המבצע יטציאו בכל עת סידור לצוות כן, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לסם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בטוח. כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בטוח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת התחום הכלוליים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	ה י ע ו ד
21.60	78.00	בצבע כחום	אזור מגורים
3.80	14.00	בצבע כחום מוחסם כחום כהה	אזור בחי ילדים
7.20	26.00	בצבע חום מוחסם חום כהה	אזור מבני ציבור
4.10	15.00	בצבע ירוק מוחסם חום כהה	אזור ספורט
3.30	12.00	בצבע ירוק מוחסם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
5.50	20.00	בצבע סגול	אזור תעשייה
3.10	11.00	בצבע סגול מוחסם סגול כהה	אזור מלאכה
24.60	89.00	בצבע חום מוחסם ירוק כהה	מבני משק
5.00	18.00	בצבע אדום	דרכים וחניות
21.80	79.00	בפסים שחורים באלכסון על רקע ירוק	מערכת בטחונות
100.00	362.00		סה"כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן גבול התכנית

1. תכליות וטימונים:

לא יטמו זום קרקע או בנין הנמצאים באזור הטומן בתכריט לסוף תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור טבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצורה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר

שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון טבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגט ותאוטר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוברמה כמותית ולוח זמנים משוער לטלבי ביצוע, במידה ולא נתמלאו דריטות אלה בתכנית זאת.
2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית מבוטסת על מרידת הטסת.
3. תאוטרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם טטחים שהתכנית מחייבת זאת.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע גיקוז הקרקע, טלילת הדרכים והגיות, הנחת קווי חטמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לטביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחר מהטרותים דלעיל.

5. נקבעו התנאים והיבטחו הסידורים לטלפון קרקע הדריטות לבצוע

התכנית, לטביעות רצונה של הועדה.

6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובטיוחד

בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בטביבתם, בהתאם לתנאי

תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

- ב. על אף האסור לעיל רטוית הועדה להתיר במקרים מיוחדים טייט בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מנומזמת, אף לפני אסור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים טהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הטכמת הועדה המחוזית.

פרק ר': רטימת תכליות וטימוטים

1. כללי: א. לגבי תכליות טלא הוזכרו ברטימת התכליות תחליט הועדה

על פי הטוואה לתכליות הטותרות באזור הנדרון.

ב. בכפיפות לטעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת

להוטיף או לגרוע מהתכליות הטותרות על פי רטימה זו

טל תכליות.

2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.

3. שטח לכניסה צבור:

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

ב. תכליות ושימושים:

(1) מוסדות ומסדרים מקומיים.

(2) נרותים לחברים כמקובל בקיבוצים.

(3) מוסדות בריאות, זת, תרבות וחינוך.

(4) מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה

ואין הן מהוות מסד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם

לתכנית בנוי מאושרת.

4. שטחים פרטיים פתוחים:

(1) שטחים לגינות וגנים וחורשות.

(2) מגרסי ספורט ומשחקים.

(3) שטחים שמורים לצורכי ניקון.

(4) מתקנים הנדסיים למיניהם באיזור הועדה.

5. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל,

לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות

לאורך הדרכים.

6. מערכת כטחונית :

חותר בניה לצרכי המערכת הכטחונית.

לוח עימורים והגבלות בניה

סיקור הבניינים, קווי בנין ומרווחים בין הבניינים	מטרה יח' דיור, ומספר קומות	סמך בניה מקסימלי	איזור
מקומם של הבניינים, קווי בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי מסומן בתשריט או לפי תכנית בנוי מיוחדת	מסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה	בהתאם לחישוב נסו של סמך אזור המגורים תהיה הצפיפות 4 יחידות לדונם	מגורים
מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.			בנייני ציבור
מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.			סמך מבני מסך וטירותיים חקלאיים
			סמך למבני מלאכה והתסנה
כל בניה אטורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.			סמך פרטי פתוח
מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.			דרכים וחנייות
			מפורט ומטחקים

פרק ז': חנייות

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 סטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחננו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אתרי חנייה מטולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ח': נטיעות וקידוח גבול

1. סלוק 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 למסתמסים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במסך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בטמח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכך של דרכים או בטמחים פתוחים במקומות שנקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט"ז: תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת סטחי 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. סמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות מסרד הבריאות.

3. ניקוז:

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

4. ביוב:

כל בנין בטוחה 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.

פרק י"ח: שונות

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 טאונך 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.

פיקוח על הבניה:

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

מקלטים:

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

חתימות

המחלקה הטכנית של י.א.ה. המועצה הצעיר בע"מ
לחצנים, רח' הבן גוריון 30 ת"ד 40011 טלפון 252241

חתימת המתכנן

הסוכנות היהודית לארץ ישראל

המחלקה לתכנון ולקליטה
מנהל תכנון החישובים (מזר' מ"מ)
יפו-יפו
חתימת הינדס

משרד הבינוי והשיכון
מנהל לבניה כפרית וישובים חדשים
דרך מצוד פיתח במב' הנשיאות
בא-שבע

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע