

6002015

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בתאריך 18.2.82

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
למרחב תכנון שמעונים

הגשת פניה להגשת  
שטח עסקי  
11.11.82  
נתקבל

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 107/03/7

ל- קבוץ דביר

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ  
רח' אבן גבירול 30 ת"א

1. שם וחלות : חכנית זו חיקרא "תכנית מפורטת של קבוץ דביר מס' \_\_\_\_\_ לשנת 1980 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט : התשריט בק.מ. 2,500 : 1 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התוכנית : כמותם בקו כחול בתשריט.
4. המקום : מחוז הדרום, נפת באר-שבע מרחב תכנון מקומי שמעונים \_\_\_\_\_
5. שטח התכנית : כ- 560 דונם.
6. יוזם התכנית : קבוץ דביר
7. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
9. המבצע : \_\_\_\_\_
10. מטרת התוכנית : א. תיחום שטח פיתוח של קבוץ דביר  
 ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.  
 ג. תחווית רשח הדרכים למיניהן וסיווגן.  
 ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק חקלאי 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.

פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וחקנות התכנון והבניה 1970.

כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובחקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתוכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות החקנות בדבר הכנת חשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בחשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בחשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
10. בניני צבור : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
11. הפקעות : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

פרק ג' - קביעת איזורים ורשימת תכליות

1. תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בחשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון. אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

ה ת כ ל י ו ת

- איזור מגורים : איזור זה נועד לבניה מגורים בלבד.
- שטח לבניני צבור : א. הכניה תותר באיזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שחקע הועדה.
- ב. מוסדות ומשרדים מקומיים. שרותים 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 מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

- בניני משק חקלאי : איזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מחקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מחקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חנייה.

- איזור ספורט : בריכת שחיה, מגרשי ספורט וכל שאר המחקנים הדרושים לצרכי הספורט.

- שטח חקלאי : מיועד לעבוד חקלאי

שטחים  
ציבוריים פתוחים :

שטחים לגינות, גנים וחורשות.  
מגרשי ספורט ומשחקים.  
שטחים שמורים לצרכי ניקוז.  
מחקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

שטחים לדרכים :

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לחחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

טבלת ההגבלות לאיזורים

א י ז ו ר	שטח בניה מקסימלי	מספר יחידות דיור ומספר קומות	מיקום הבניינים, קווי בניין ומרווחים בין הבניינים
מ ג ו ר י ס	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 5.0 יחידות לרונם. אחוזי בניה 25%.	כמסומן בתשריט ככל מבנה ומבנה 4 קומות מקסימום.	מקומם של הבניינים, קווי בניין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי חכנית בנוי מיוחדת. מרחקים אחוריים וצדדיים מינומם 4 מ'.
בניני ציבור	גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הוועדה. גובה מקסימים 16 מ'.		
שטח מבני משק ושדותים חקלאיים	גודלם וייעודם היה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הוועדה.		
שטח למבני מלאכה והחסנה			
שטח פרטי פתוח	כל בנייה אסורה פרט למחקנים ועבודות המפורטות בסעיף הכליות לעיל		
דרכים וחניות			

פרק ד' - חלוקת השטחים-הכלולים בגבול החכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בחשריט	ה י ע ו ד
42.0	235	בצבע כחום	איזור מגורים
5.3	30	בצבע חום מוחסם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
29.5	165	בצבע חום מוחסם ירוק כהה	שטח לבנייני משק חקלאי
0.7	4	בצבע ירוק	שטח פרטי פחוח
4.6	26	בצבע אדום	דרכים וחניות
2.7	15	בצבע צהוב מטובץ אלכסונית בחום	מתקני טיהור
2.7	15	בצבע ירוק מוחסם בחום	איזור ספורט
12.5	70	בפסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
100.0	560		סך - ה כ ל

פרק ה' - חניית

עד שיאושר חקן חוקי, חוסדר החנייה בגבולות החכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. הישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. הישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.

מדינת ישראל

9. מדינת - כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

5. אדם - כל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

מדינת ישראל

4. כלל - כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

3. כלל - כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

מדינת ישראל

2. מדינת ישראל - כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

1. מדינת ישראל - כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

גלד 1, - מדינת ישראל

הגדרה

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

2. מדינת ישראל :

הגדרה

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

כלל האזרחים והתושבים.

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

כלל האזרחים והתושבים, וכל מי שיש לו מעמד של אזרחי מדינת ישראל.

1. מדינת ישראל :

גלד 1, : מדינת ישראל

איסור בניה מתחח ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינחן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחח לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינחן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

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

פיקוח על הבניה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע החכנית, כל סטיה מהחכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעת יוזם חכנית זו.

מ ק ל ט י מ :

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

פרק ט' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לשם ציון בחכנית בינוי או בחכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח. כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שחמצא לדרוש, בכואה להוציא היתר לבניה או לעבודה פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודה פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

ח ח י מ ו ח

הנהלת הרכישות של יבנה הוטויד הצעיר בע"מ  
תל-אביב, רח' הנן גבידול 40211 טלפון 252241

חתימת המחכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע



