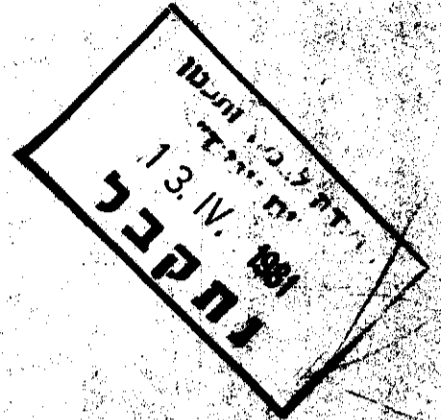


מחוז הדרום  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 למרחב חכנון שמעוניים



תכנית מפורטת

מס' 288/03/7

ל- ישוב מס' 5

**משרד הפנים**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב חכנון מס' מס' 288/03/7

תכנית מס' 88

הועדה המחוזית / משנה לפת

בישיבתה מס' 15.6.8

מיום 15.6.8 החליטה להת

לתכנית הנכבדת לעיל

מנן מבנה מס' 88/03/7

**הסדרת תכנים**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב חכנון מס' מס' 288/03/7

תכנית מס' 260

הועדה המחוזית / משנה לפת

בישיבתה מס' 23.6.8

מיום 23.6.8 החליטה להקד

לתכנית הנכבדת לעיל

מנן מבנה מס' 288/03/7

תכנית מס' 288/03/7 מרשמה לממן תוקף בילקוט  
 הפרסומים מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

תכנית מס' 288/03/7 מרשמה לחסידה בילקוט  
 מס' 260 מיום 20.9.80 מס' 99

הועדה המחוזית לתכנון  
 נתמנה בהחלט מס' 3.6.81

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתיישבות  
 האגף לתכנון התיישבותי ת.ד. 92, ירושלים

מס' 3.5.81

ת"מ א"י: התוכנית

חבל הכשור. הרחבה. ישוב מס. 5

1. המקום:

במרחק בקו כחול בחש"ש.

2. גבול התוכנית:

"תוכנית מפורטת של מושב מס. 5

3. שטח וחלוקת התוכנית:

מס' 288/03/7 1980 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התוכנית כמסומן בחש"ש.

4. תחשיבים:

התחשיב בק.מ. 5000: 1, המאורף לתוכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. גודל התוכנית:

כ- 1.325,0 דונם.

|  |        |        |           |
|--|--------|--------|-----------|
|  | 100303 | 100302 | ג ו ל י מ |
|  |        |        | ח ל ק ו ת |

6. יוזמי התוכנית:

התוכנית היהודית לא"י הכתובת ח.ד. 929

7. עורכי התוכנית:

המחלקה להתיישבות הסוכנות היהודית לא"י המחלקה להתיישבות, האגף לחכנון התיישבותי

8. מבצעי התוכנית:

משרד הבנוי והשכון המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים

9. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

10. מטרת התוכנית:

מס' 5

- א. היחוס שטח פיתוח לל המושב
- ב. קביעת איזורים ועבודות קרקע לימוקים יזמינים בתחום התוכנית.
- ג. החזית רשת הדרכים למיניהן וטיובן.
- ד. קביעת הוראות בניה לזמן המסדירות את מבורג אדם, מיבני איכות וליכותים ובנייני מים, באיזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לסיפוח שטחי נוי ולהטדת הימוקים במרחבים ציבוריים חזרים.
- ו. קביעת חנאים, הנחיות וזלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התוכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים החובניים זה יהיה לפי הפרושים הנכונים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

חוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על היקפניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הטנה ושריטות.

תוכנית:

תוכנית מס' 28863/ז 1980 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התוכנית.

איזור:

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוורו או במסגרת תיחוכים מיוחדים במיננס, בין כאחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציינן את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

תוכנית חלוקה:

תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוטסת על תוכנית מפורסת מאושרת כחוק.

קו בניין:

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

קו הדיוך:

קו המגדיר את גבולות אזור הדיוך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרו.

תוכנית בינוי:

מבוטסת על תוכנית מפורסת, קיימת ומאושרת הכוללת הועדה הבניינית, מיוזמיהם, מכפר קומותיהם, גובהם הכללי, הגיחות אל הבניינים, החוות דרכים ביחס לתוכנית ויוחבם, חתכי הדרכים ומפלטיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, טוגי נטיעות וכלליה לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי המל, פגטי רחוב, מתקנים לאסנת ולכביסה וכו', גדרות וקירות חומכים, סממליט, פרבולות, מזרקות, מתקני טרסומת, מקומות לתחנות אוטומוטיס וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם לחיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבואע כל עבודה בטטח עליו חלה חובה הכנת תוכנית בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתוכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאוטר.

מהנדס:

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

בניין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרו:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בנייני איזור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעליהם לרבות אדם או חברה המקבל או זכאי לקבל הכנסה סגורה, או שהיה מקבלה

אילו היה הנכס נוחן הכנסה, או אדם המשלם השלום ביחס לנכס, בין

בזכותו הוא ובין כבא-כה, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאינו

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

פרק ג' 1. הנכח מסמכים

היוזם נ/או המבצע ימציאו בכל עת שיודרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל

חומר רשמי, סקרים ומפירוט חוכניות לשם דיון בחכניה בינוי או בחוכניה ביצוע או בכל

חכניה מפורטת בשטח.

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

לא היעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' 1. חלוקת השטחים הכלולים בגבול החוכנית:

| מסמכים | שטח בדונמים |                             |
|--------|-------------|-----------------------------|
| 12.4   | 164.0       | איזור מגורים                |
| 1.9    | 25.0        | מרכז או שטח לבניני ציבור    |
| 62.5   | 829.0       | שטח חקלאי                   |
| 1.7    | 22.0        | שטח לבניני משק (אגרות כלום) |
| 16.4   | 217.5       | שטח ציבורי פתוח             |
| 3.1    | 67.5        | דרכים, שבילים וחניות        |
|        |             |                             |
|        |             |                             |
|        |             |                             |
| 100.0  | 1325.0      | סה"כ                        |

פרק ה' 1. הנאים מיוחדים ואופן ביצוע החוכנית:

1. חלליות ושימושים

לא יישאו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום חללית פרט לחלליות המפורטות ברשימת החלליות לבני האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן ביצועה של חכניה מפורטת

א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בנייה בשטח החכניה, לאחר שנחמלאו החנאים הבנויים

(1) לבני כל איזור חכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, חוגש ומאושר הבניים

מפורטת כוללת, ואליה הצורך פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מפורט לשלבי ביצוע.

במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בחוכניה זאת,

(2) חוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות החכניה, חוכניה חלוקה מבוטסת, על

מידת שטח.

- (3) תאשרנה תוכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אוחס שטחים שהתוכנית מחייבת זאת.
- (4) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון 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 לאתרים 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 הכליות ושימושים:

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת תחלים 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 האשר תוכנית בינוי לאיזור זה, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר כגון: מחסן ציוד ומוטך לפרטים.

3. איזור הקלאי

- חלק מחלקת המתייטב, שיותר לאחר הקצאת איזור המגורים, יישמש שטח למבנים מסקיים להחסנת כלים וחומרים לבעלי חיים לגידולים מוגנים.

4. איזור המרכז 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 ומטרדים מקומיים
  - (2) שירותים מסחריים ומחסנים.
  - (3) מוסדות בריאות, דת, תרבות ותינוך .
  - (4) מועדונים.
- ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות והמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לסניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת.

**5. שטחים ציבוריים פתוחים :**

- א. שטחים לגינות ובנים 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: איגום כלים והחסנת מכונות הקלאיות.
7. שטחים לדרכים:
- דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדירות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעום ציבוריות לאורך הדרכים.

**לוח שימושים והגבלות בניה:**

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

**פרק ז': חניות :**

- עד שייאשרו חקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות החוכמיות בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:-
- א. הישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
  - ב. הישוב שטחים לחנייה אינו מלל סידורי פריקה וסעינה.
  - ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
  - ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהחקן אם יוכח לדעתה שניתן לאזן ולמזג באיזור אחר ובמרחקים סבירים אחרי חנייה משולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ט': נטענות וקירות גבול:

1. סילוח מבצעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי קרקעות הגובלות 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 למסתמסים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א', אחר ההוראות במסך החקופה הנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

2. נטענת עצים ושמירתם:

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בסטח התוכנית, לנטוע עצים, סיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בסטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ט': חשחית, 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 הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על בריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות מסרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היחר בנייה, טיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגטח תוכנית מפורטת או בקטח לבניין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב:

כל בניין בטטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דריטות הועדה.

5. מים:

הועדה תאטיר תוכניות פיתוח לאספקת מים, מתואמות עם תוכניות החטחית.

6. תיאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרטויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': שונות:

1. איטור בנייה מתחת לקווי חטמל או בקירבתם:

לא יוקם כל בניין מתחת לקווי חטמל קיימים, ולא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק טהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חטמל, 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:

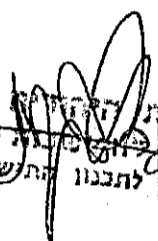
ועדה מקומית רטאית לקבוע המדרים לפיקוח על ביצוע החוכנית, כל סמייה מהחוכנית  
תועבר לאיסור הועדה המחוזית לאחר סחובא לידיעת יוזם תוכנית זו.

מקלטים:

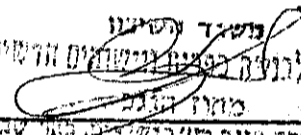
מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאיסור הועדה המקומית,  
בכל איזור ואיזור, פרט למסלולי דרכים.

ח ת י מ ו ח

  
חתימת המחכנך

  
חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

  
חתימת המחכנך