

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בתאריך 4.7.72

מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

למרחב תכנון שמעונים

תכנית כנין ערים מפורטת

לתכנית מס'

מרכז מושב גבעולים

הועדה לבניה ותכנון  
שמעונים  
1972  
**נתקבל**

**השדר הפנימי**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

שמעונים

מס' תכנון מקומי  
מס' 4/234/03/7  
תאריך תחילת / תאריך נפת  
256  
25.2.80  
החליטה להפקיד את

יו"ר הוועדה המחוזית

**השדר הפנימי**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

שמעונים

מס' תכנון מקומי  
מס' 4/234/03/7  
תאריך תחילת / תאריך נפת  
95  
18.1.82  
החליטה להחזיק את

יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 4/234/03/7  
הפרסומים מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ עמוד \_\_\_\_\_

תכנית מס' 4/234/03/7  
הפרסומים מס' 2632 מיום 5.6.80 1800

מרכז תכנון שזעונים

פרק א' : התכנית

1. המקום: מרכז המושב גבעולים
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בחשריט
3. שם וחלוח התכנית: "תכנית מפורטת של מרכז מושב גבעולים (תקון מס' 1) מס' \_\_\_\_\_ 1979" וחחול על כל השטח הכלול בגבולוח התכנית כמסומן בחשריט.
4. התשריט: התשריט בק.מ. 1:500 המצורף לתכנית זאח יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 75 דונם.
6. ירזמי התכנית: מועצה אזורית עזתה. הכתובת ד.נ. הנגב.
7. עורכי התכנית: המחלקה הטכנית ליד הכתובת רח' הארבעה 10 תל-אביב תנרעת המושבים בע"מ. טל. 258-258
8. מבצעי התכנית: המועצה האזורית עזתה הכתובת ד.נ. הנגב.
9. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
10. מטרח התכנית: א. תיחום שטח פיתוח של מרכז מושב גבעולים.  
ב. קביעת אזורים ועחודוח קרקע לשימושים שונים בחחום התכנית.  
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

- ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובניני משק, באזורים בהם מותרות הבנייה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבנים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כ ל ל י :

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

2. הגדרות ופרוש מונחים:

- החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 - על חיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
- התכנית: תכנית מס' \_\_\_\_\_ 1979 (כולל התשריטים וההוראות).
- הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
- אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד בהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.
- קר בנין: קר לאורך החזית או קר לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו. אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
- קר דרך: קר המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינרי:

מבוססת על תכנית מפורטה, קיימת ומאושרת הכוללת  
העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם גובהם  
הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח  
התכנית ורוחבם, חתכי הורכים ומפלסיהם הכללים,  
סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים  
לפתוח הכללי של השטח, כגון: קרוי ניקוז, קרוי  
חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד',  
גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, ממזרקות,  
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 בשטח  
עליו חלה חובת הכנת תכנית בנוי לפי המסומן בחשריט,  
אל בהתאם לתכנית בנוי, לאחר שתוכן וחאושר,

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב

סמכיותו, כולן או מקצתן.

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דוך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בניני צנור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

מינהל מקרקעי ישראל

פרק ג': הגשת מסמכים:

הירוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לכניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בתכנית

<u>באחרזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	
14.67	11.00	שטח לבניני ציבור
12.26	9.20	שטח למוסדות
10.00	7.50	אזור ספורט
26.53	19.90	שטח ציבורי פתוח
23.74	17.80	דרכים וחניות (כולל דרכים להולכי רגל)
5.60	4.20	שטח למבני משק
7.20	5.40	אזור מגורים לעובדי ציבור
<hr/>	<hr/>	סה"כ
100.00	75.00	

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן כצו התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית שפרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

- א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בחשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.
  2. הוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
  3. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
  4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה הדרכים והגישות, הנחת קורי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
  5. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
  6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ר': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. אזור לבניני צכור:

א. הכניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בנוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. שרותים מסחריים ומחסנים.

3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.

4. מועדונים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

3. שטח למוסדות:

א. הכניה תותר באזור זה עפ"י תכנית מפורטת זאת, או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות חינוך, תרבות, דת.

2. מתקני עזר למוסדות הנ"ל כגון: מגרש משחקים, סככות צל, וכו'.

3. בתי מלאכה לימודיים השייכים למוסדות חינוך.

4. אזור ספורט:

1. מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מתקני אמרנים.

2. מלתחות, שרותים, קפטריות, טריבונות לקהל.

3. שטחי גנון ומשק

המבנים יהיו בני קומה אחד בלבד.

5. שטחים ציבוריים פתוחים:

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים.

2. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.

3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

6. שטח למבני משק:

- א. לא יכנו מבני משק או בתי מלאכה אלא במקום שאושר לפי תכנית זו או לפי תכנית מפורטת מאושרת.
- ב. לא יעסקו במשק או מלאכה אלא במקום שהותר לפי תכנית זו או תכנית מפורטת.
- ג. מקום שהותר למלאכה או משק, יעסקו בהם רק בנינים או חלקי בנינים שנבנו במיוחד או הותאמו במיוחד לצורך זה, בהתאם לתנאי תכנית זו ו/או תכנית מפורטת

7. אזור מגורים לעובדי ציבור:

- א. אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד - במידה והועדה חאשר בינוי זה, מותר יהיה לכלול בה מבנה עזר, כגון מחסן, מחסן לצירוד ומוסך לפרטים.
- ב. כל יחידת דיור לא תעלה בשטחה על 110 מ"ר ולא יותר משתי קומות.
- ג. צפיפות ברוטו היא עד  $3/4$  דונם ליחידת דיור



לוח שמושים והגבלות בניה

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יחידות דיור	מספר קומות	מיקום וקרוי בנין
מגורים	שטח יחידת מגורים עד - 110 מ"ר מבני עזר לא יעלו על 20 מ"ר.	1 בכל חלקה	1 עד 2	מקומם של מבנים וקרוי בנין יסומנו בחכנית בנין מפורטת שתאושר ע"י הועדה קו בנין מינימלי בכל ההיקף 4 מ' - גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' ברוטר
בניני ציבור	מקומם, גודלם ועיודם יהיה כמסומן בתשריט, אחוז בניה מקסימלי 40% משטח יח' התכנון - מספר הקומות לא יעלה על 3 .			
שטח ציבורי פתוח	כל בניה אסורה, פרט למקלטים ולמתקנים ועבודות המפורטות במקום אחר, בהוראות אלה			
דרכים וחניות				
ספורט	מתקנים המפורט במקום אחר, בהוראות אלה שטח מבנים מקורים לא יעלה על 5% משטח יח' תכנון. גובה מקסימלי 9.0 מ' ברוטר.			
מבני משק	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט אחוז בניה מקסימלי 40% משטח יח' התכנון מספר הקומות לא יעלה על 1 והגובה לא יעלה על 8 מ'			

**פרק ז' : איזורי תכנון:-**

1. שטח תכנית זו מיועד לתכנון ופיתוח, ומחולק ליחידות תכנון.
2. כל יחידת תכנון, כמסומן בתשריט, מהווה יחידת תכנון אחת שלמה אין להתיר בניה באיזור תכנון עד אשר נתמלאו התנאים הנזכרים בפרק ה'.
3. חלוקת איזורי התכנון, שטחם, סימונם ויעודם, מפורטים בטבלה שלהלן.

**טבלת יחידות תכנון**

מס' יחידות תכנון	יעוד	שטח בדונמים	הערות
1	חורשה	5.40	
2	אזור ספורט	10.80	
3	מבני ציבור	11.40	
4	מוסדות חינוך	7.30	
5	אזור משקי	6.60	
6	אזור מגורים לעובדי ציבור	9.35	
7	שרותי דת	4.20	
8	אזור למוסדות	5.55	
9	שטח ציבורי פתוח	14.40	
	סה"כ	75.00	

**פרק ח' : - חניית:-**

- עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר 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.
  - ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אתרי חנייה משולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ט':-- נטיעות וקירות 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 למשתמשים בדרך.

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

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק י':-- תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:--

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:

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. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

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

4. ביוב:

כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.

5. מים:

הועדה תאשר חכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם חכניות התשתית.

6. תאום:

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י"א: - שונות:-

איסור בניה מתחת לקרוי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקרוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחרט 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 סטיה מהתכנית חעבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעה יוזם התכנית זר.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות - הג"א - ובאשרור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

ח ת י מ ר ת

המנהל המחוזי לתכנון ובנייה  
לשכת התכנון והבנייה  
תל אביב 252258  
חתימת המחכנך

חתימת הירוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

ספטמבר 1979