



פרק א' - כ ל ל י

- 1. שם וחלות : חכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של קבוץ רוחמה.....  
מס' 264/03/7... לשנת 1985 ותחול על כל השטח הכלול  
בגבולות התכנית כמסומן בחשריט"ט שינוי מס. א/2.
- 2. החשריט : החשריט בק.מ. 2,500.. ו יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית  
זו בכל העניינים הכלולים בחקנון ובחשריט.
- 3. גבול התוכנית : כמותחם בקו כחול בחשריט.
- 4. המקום : מחוז הרצה... נפה כאר-שבוע.....  
מרחב תכנון מקומי שמעונים.....
- 5. שטח התכנית : כ-478..... דונם.
- 6. יזום התכנית : קבוץ רוחמה.....
- 7. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר
- 8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.....
- 9. המבצע : .....
- 10. מטרת התוכנית : א. תיחום שטח פיתוח של קבוץ רוחמה.....  
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום  
התכנית.  
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים,  
מבני ציבור, מבני משק וחעשיה, באיזורים בהם  
מותרת הבנייה.  
ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש  
בשטחים ציבוריים אחרים.  
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את  
מבצעי התכנית.
- 11. משך ביצוע : כ-15 שנים.

פרק ב' - פירוש המונחים

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

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

1. החוק : חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובנייה שהוקמה במרחב חכנון בו נמצאת התכנית.
3. איזור : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאוחו איזור 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 הבניינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, תחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. לא חבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאור שתוכן ותאושר.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בנייני ציבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט 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.

התכליות :

- איזור בניני ציבור : א. הבניה תותר באיזור זה על-פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
- ב. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- שירותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מיטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

- איזור מגורים : איזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.

- איזור ספורט : איזור המיועד להקמת מתקנים, מבנים, בניינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים.

- שטח פרטי פתוח : שטחים לגינות, גנים וחורשות. מגרשי ספורט ומשחקים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

- איזור מבני משק : איזור המיועד להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים, מכונות חקלאיות, בתי מלאכה וענפי עזר.

- איזור מלאכה ותעשייה : איזור המיועד להקמת בנייני מלאכה, מחסנים ותעשייה.

- שטחים לדרכים : דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

- מתקני טיהור : איזור המיועד למערכות ומתקנים לסילוק שפכים, מתקני ביוב וטיהור וכד'.

- בית עלמין : באיזור זה תותר בניית ביתן טהרה, מחסן כלים, קברים, שטחים מרוצפים, ספסלים וכו' והמתקנים הדרושים לאחזקת בית הקברות ולצרכי אספקת מים, ביוב, ניקוז וחשמל.

טבלת ההגבלות לאיזורים

מיקום הבניינים, קווי בניין ומרווחים בין הבניינים	מספר יחידות דיור ומספר קומות	שטח בנייה מקסימלי	איזור
מקומם של הבניינים, קווי בניין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בינוי מיוחדת לקבוצה של בניינים. מרחקים אחוריים וצדדיים מינימום 6 מ'	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות 3.5 יחידות לדונם אחוזי בנייה 25%	מגורים
מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה. גובה מכסימום 16 מ'			כנייני ציבור
מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה המקומית ועל-פי תכנית בינוי.			שטח מבני משק ושרותים חקלאיים שטח למבני מלאכה ותעשייה זעירה
כל בנייה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.			שטח פרטי פתוח דרכים וחניות
מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה			ספורט ומשחקים

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	ה י ע ר ד
9.4	45	בצבע חום מותחם חוס כהה	איזור לבניני ציבור
52.3	250	בצבע כתום	איזור מגורים
3.8	18	בצבע ירוק מותחם בחוס כהה	איזור ספורט
3.8	18	בצבע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
20.5	98	בצבע חום מותחם בירוק כהה	איזור מבני משק
5.2	25	בצבע סגול	איזור מלאכה ותעשייה זעירה
3.1	15	בצבע אדום	דרך וחניה
1.1	5	בצבע אפור מותחם וקווים אלכסוניים בסגול.	מתקני טיהור
0.8	4	בצבע צהוב מותחם ומשובץ אלכסונית בירוק	בית עלמין
100.0	478		סך-הכל

פרק ה' - ח נ י ר ת

בהתאם לתקן חניות.

פרק ו' - נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים :

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל זרך, 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 חשבונו.

2. נטיעות עצים ושמירתם :

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

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי 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. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקזחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

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

4. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה המקומית.

5. מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.

6. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל

1. לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט 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 בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פיקוח על הבנייה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מ ק ל ט י ם :

מקלטים מעל או מתחת 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 תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן, יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

ח ת י מ ו ת

המל"ק והטכניקאים של "יבנה" והינדוס והצעיר באיגוד  
המל"ק והטכניקאים של "יבנה" והינדוס והצעיר באיגוד  
202241 טלפון

חתימת המתכנן

**קיבוץ רוחמה**

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע



הועדה הפסיכיתית לזכויות  
החברות

חברות אגודת רופאים

מס. 290

מ. 2.86

דביר

1556