

6002384

מחוז ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון שמעונים

הכנית בנין ערים מפורטת מס'

ל- קבוץ ניר-עוז

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30 ת"א

1. שם וחלוח : תכנית זו היא "תכנית מפורטת של קבוץ ניר-עוז מס' \_\_\_\_\_ לשנת 1978 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בחשיריט.
2. החשיריט : התשיריט בק.מ. 1,000 : 1 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל הענינים הכלולים בתקנון ובחשיריט.
3. גבול התוכנית : כמותחם בקו כחול בחשיריט.
4. המקום : מחוז הדרום, נפח באר-שבע מרחב חכנון מקומי שמעונים
5. שטח התכנית : כ- 561 - דונם.
6. יוזם התכנית : קבוץ ניר-עוז
7. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
9. המבצע : \_\_\_\_\_
10. מטרת התוכנית : א. תיחום שטח פיתוח של קבוץ ניר-עוז  
 ב. קביעת אזוריה וצהורות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.  
 ג. החוית 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.

פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.  
כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנות הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתוכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת השריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בחשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול גמונח 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, התכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי ההויה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח.  
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת תכנית בינוי לפי המסומן בחשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאשר.
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. בניני צבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

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

ה ת כ ל י ו ת

- אזור מגורים : אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.

- שטח לכניני צבור : א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. מוסדות ומשרדים מקומיים.  
שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.  
ג. מותר לכלול בבלין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בניי מאושרת.

- אזור מלאכה : אזור למכונות חקלאיות, בתי מלאכה וענפי עזר.

- אזור תעשייה : כל מפעלי תעשייה כולל מבני עזר.

שטחים

ציבוריים פתוחים : שטחים לגינות, גנים וחורשות.

מגרשי ספורט ומשחקים.

שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

שטחים לדרכים

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים

להולכי רגל, לעלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים,

נטיעות לאורך הדרכים.

טבלת ההגבלות לאזורים

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יח" דיור ומספר קומות	מיקום הבניינים, קווי בנין ומרווחים בין הבניינים
מגורים	בהתאם לחישוב נטו של שטח אזור המגורים תיהיה הצפיפות <u>5</u> יחידות לדונם	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה	מקומם של הבניינים, קווי בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בנוי מיוחדת
בנייני צבור	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.		
שטח מבני כשק ושרוחים חקלאיים	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.		
שטח למבני מלאכה והחסנה	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.		
שטח פרטי פתוח	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.		
דרכים וחניות	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.		
ספורט ומשחקים	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.		
תעשייה	בהתאם לתכנית בינוי מפורטת.		

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול החכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בהשריט	ה י ע ו ד
31.2	175	בצבע כחום	אזור מגורים
5.3	30	בצבע כחום מוחסם כחום כהה	אזור ילדים
4.1	23	בצבע סגול מוחסם סגול כהה	אזור מלאכה
7.1	40	בצבע סגול	אזור התעשייה
7.1	40	בצבע חום מוחסם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
-	-	בצבע כחום מוחסם חום כהה	שטח למוסד
20.8	117	בצבע חום מוחסם ירוק כהה	שטח לבנייני משק
6.8	38	בצבע ירוק	שטח מרטי פתוח
8.6	48	בצבע ירוק מוחסם חום כהה	שטח ספורט
9.0	50	בצבע חום או אדום	דרכים וחניות
		מוחסם בקו שחור מקוטע	שטח עתיקות
		בצבע צהוב משובץ אלכסוני בירוק	ביה קברות
100.0	561		סך הכל

פרק ה' - חניות

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

פרק ו' : נסיעות וקירות גבול

1. סילוק 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 למשחמשים 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. נסיעת עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנסוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכך 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 סרעק 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. אשפה - אסוף אשפה וסלוקה כמסגרת כוללת של המועצה האזורית.

3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של

אוחה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב - כל בנין בשטחה 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, תחאם הועדה את פעילותה עם הרשויות

החוקיות הנוגעות בדבר.

איסור בניה מתח ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינחן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתח 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 המכנה.

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

2. אין לבנות בנינים 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 הבניה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע החכניה, כל סטייה מהחכניה תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מ ק ל ט י מ :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הריטוח המוטמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרניים.

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 בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח. כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בכואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

ח ת י מ ת

המחלקה הטכנית של ריבוצי היישוב הצעיר בעימ  
תל-אביב, רח' זכנן גביעל 33 ת.ד. 40011 טלפון 252241

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

מישרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מסומן אלעזר

תכנית מבוא מס' 1123/03/7

הועדה המהווית / מסנה נפת

כישיתה מס' 65

מיום 16.9.78 החליטה לתת תוקף

לתוכנית הנוכחת לעיל.

פנ שנהל לתכנון

*(Handwritten signature)*

תכנית מס' 1123/03/7 פורסמה לסחן תוקף. כילקוט  
הפרסומים מס' 2581 מיום 22/11/79 עמוד 350

מישרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מסומן אלעזר

תכנית מבוא מס' 1123/03/7

הועדה המהווית / מסנה נפת

כישיתה מס' 237

מיום 28.8.78 החליטה להסיד את

התוכנית הנוכחת לעיל.

פנ שנהל לתכנון

*(Handwritten signature)*

תכנית מס' 1123/03/7 פורסמה להפסדה כילקוט  
הפרסומים מס' 2504 מיום 2.11.79 עמוד 835