

מחוז הדרום
הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון אילות

11.9.82
הועדה המקומית לתכנון ובניה
נתקבל בתאריך

תכנית בנין ערים מפורטת
מס' 121/03/12
ל- קיבוץ גרופית

הטכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות
האגף לתכנון התישבותי, ת"ד 92, ירושלים

מרוזב תכנון אילות

פרק ז': הוכנית

1. המקום: גרופית
2. גבול התכנית: כמוחחס בקו כחול בתשריט.
3. שט וחלות התכנית: "תכנית מפורטת של קיבוץ גרופית" מס' 121/03/12 מס' 1985 וחחול על כל הטטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
4. התשריט: התשריט בק.מ. 2500: 1 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 625 דונם.

			גוסיס
			חלקית

6. יוזמי התכנית הסוכנות היהודית לא"י הכחובת ת.ד. 92 המחלקה להתישבות ירושלים
7. צורכי התכנית: האגף לתכנון התישבותי הכחובת ת.ד. 92 ירושלים
8. מוצעי התכנית: הכחובת
9. בעלי התרשעי: מינהל מקרקעי ישראל הכחובת

10. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח על הקיבוץ גרופית
- ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ג. החווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה יזומות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור וטרותים ובנייני משק, באזורים בהם מותרת הבנייה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול למחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות וטלבים של פיתוח, יזיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרוייקט הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוט מונחים:

חוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת חריטים.

התכנית: תכנית מס' 121/03/12 1985 (כולל החריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור: שטח קרקע כמטומן בחריט בצבע, בקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צוין במפורט אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונה דרך.

תכנית בניו: תכנית הבנוי תוגש לאיזור שלם (בהתאם לחלוקה בתשריט) והוצאת היתרי בניה תתאפשר רק לאחר אישור תכנית הבנוי הנ"ל

חכניה בניני:

מבוסס על חכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החווית דרכים בטוחה החכנית ורוחבם, חכמי הדרכים ומפלטיהם הכללים, סימון מטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות ומללים לפתוחו הכללי של הטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאחפה ולכביסו וכד', גדרות וקירות חומכים, ססלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה, לא חבוצע כל עבודה בטוח עליו חלה חובת הכנת חכנית בניני לפי המוסמן בחטריט, אלא בהתאם לחכנית הבניני, לאחר שחוכן ותאוטר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העפיר אליו בכתב סמכיותו, כולן או מקצתן.

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

דרג:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

בניני ציבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

בעליט:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המטלט חטלום ביוס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשות ובין שאיננו הבעל הרשות כולל לזכר, או לזכר מטנה לזכר את הנכס למל חקופה שהיא.

פרק ג': הגות מטמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת טידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לטט דיון בחכנית בניני או בחכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בטוח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שחמצא לדרוש, כבואה להוציא היחר לבניה או לעבודת פחות כל שהיא. לא תענה כל עבודת פיתוח בטוח אלא לאחר קבלת היחר כחוק.

פרק ד': חלקות השטחים הכלולים בגבול התכנית

<u>צ ב ע</u>	<u>כאחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	
צהוב	11.3	70	אזור מגורים
כתום מותחם בכתום	3.2	14	אזור בתי ילדים ומגורים לילדי ביי"ס
כתום	6	38	אזור מגורים מיוחד
חום מותחם חום	1	6.5	אזור מבני ציבור
ירוק מותחם ירוק	7	43	אזור פרסי פתוח
אפור	3	20	אזור שרותים ואחסנה
סגול מותחם סגול	3.4	22	אזור מלאכה
סגול	3	20	אזור תעשיה
חום מותחם ירוק	28	172	אזור מבני משק
ירוק מותחם חום	2.5	16	אזור ספורט
לבן עם פסים כתומים	14.4	90	שטח לתכנון בעתיד
צהוב עם משכצות ירוקים	2.4	15	בית עלמין
אפור עם פסים סגולים	2.5	15.6	מתקן הנדסי
קו ירוק	3.7	24	דרך שרות
קו ורוד	9.5	59	דרך מוצעת
קו כחול			גבול התכנית
	<u>100%</u>	<u>625</u>	סה"כ
	=====	=====	

פרק ה': חנאים מיוחדים ואופן באי התכנית

1. הכליות וסימונים:
לא יטענו לזום קרקע או בנין המצויים באזור המסומן בהסריט לחוס הכליון מרט לחכליות המפורסות בוועדה. החכליות לבני האזור יוכו נמצאים הקרקע או הבנין.
 2. אופן בצועה של חכניה בינוי
א. כוחה של הועדה יהיה להחייב תכניות הבנות בלשון החכנית, לאזור שנחמלאו החנאים והבאים:
 1. לגבי כל אזור חכנון שבבולותיו יהיו כמסומן בהסריט, חוגט וחאוור חכניה מפורטת כוללת, ואליה חזורף טרוגרמה כטוחית ולוח זמנים משוער לטלבי ביצוע, המיווה ולא נחמלאו זריחות אלה בחכנית זאת.
 2. חוכן, היחט לכל שטח הכלול בבבולות החכנית, חכניה מבוטסת על מדידת השטח.
 3. חאוטרנה חכניה בינוי, כולל עיצוב ארכיטקוטני לגבי אותם שטחים טחכנית מחייבת זאת.
 4. ייקבעו החנאים וזיבטחי הסידורים לביצוע ביקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגיטנו, הנחה קווי הטמל, מיט, כיוב, טלפון וכד'.
- לטיעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהטרוחים דלעיל.

5. וקבעו החנאים ויובטחו הסידורים לייטור קרקע הדרושים לבצוע החכניה, לטביעות רצונה של הועדה.
6. יקבעו החנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לחנאי חכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים טיט בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי חכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אטור החכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לחנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שחנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו' - רשימת תכליות ושימושים

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות החליט הועדה על פי הסוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בחכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
2. איזור מגורים - איזור זה נועד לבנית מגורים בלבד.
3. איזור מגורים מיוחד - איזור זה מיועד לבנית מגורים המותאמים לשיפועים טופוגרפיים ובהתאם לכך תתאפשר הגדלת הצפיפויות של יחידות הדיור.
4. איזור בתי ילדים ומגורים לילדי בתי ספר - איזור זה מיועד לבנית מגורים עבור תינוקות, ילדים, בית ספר ומגורים מיוחדים לנוער.
5. שטח לניני צבור :

א. הבניה תותר באזור זה על פי חכנית בינוי וחכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי דרישת הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים.
 3. מוסדות בריאות, דת, דת, תרבות וחינוך.
 4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
 5. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לחכנית בנוי מאושרת.
6. שטחים פרטיים פתוחים:
1. שטחים לגינות וגנים וחורשות.
 2. מגרשי ספורט ומשחקים
 3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

7. איזור שרותים ואחסנה - איזור זה מיועד לבנית מחסנים מסוגים שונים. מחסנים לכלי בית, חלפים, כלי עבודה לגינון ואחזקה. מחסנים לחמרי גלם, זבלים כימיים וחמרי הדברה וכו'. (הבניה באיזור זה תותר לפי תכנית בנוי ותכנית עיצוב, ארכיטקטוני, לפי דרישת הועדה).
8. איזור מלאכה - איזור זה מיועד לבנית מוסכים סככות טרקטורים, סככות לטיפול ואחזקה של כילים חקלאיים, תחנת דלק, חשמליה, נגריה וכו'. (הבניה באיזור זה תותר לפי תכנית בנוי ותכנית עיצוב. ארכיטקטוני, לפי דרישת הועדה).
9. איזור תעשיה - איזור זה מיועד למבני תעשיה עבור תעשיות שהפעילות שלהן אינה מהווה מפגע אקולוגי לסביבת מגורי בני אדם. (הבניה באיזור זה תותר לפי תכנית בנוי ותכנית עיצוב, ארכיטקטוני, לפי דרישת הועדה).
10. איזור מבני משק - איזור זה מיועד לבנית מבני משק לבעלי חיים - לולים, רפתות, מתבנים דירים, מכונני חליבה, סככות מיון וכו'. (הבניה באיזור זה תותר לפי תכנית בנוי ותכנית עיצוב ארכיטקטוני, לפי דרישת הועדה).
11. איזור ספורט - איזור זה מיועד למתקני ספורט, מגרשי ספורט שונים אולם ספורט. (הבניה באיזור זה תותר לפי תכנית בנוי ותכנית עיצוב ארכיטקטוני, לפי דרישת הועדה).
12. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

איזור	שטח בניה מכסימלי	מספר יחיד ומספר קומות	מיקום בנינים קווי בנין ומרווחים בין בנינים
איזור מגורים	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות עד 4 יחידות לדונם	עד 2 קומות	מקומם גודלם ושימושי המבנים יהיו על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
אזור מגורים מיוחד	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות עד 6 יחידות לדונם	עד 3 קומות	מקומם גודלם ושימושי המבנים יהיו על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית
איזור בתי ילדים ומגורים לילדי ב"ס	בהתאם לחישוב נטו של שטח איזור המגורים תהיה הצפיפות עד 4 יחידות לדונם	עד 2 קומות	מקומם גודלם ושימושי המבנים יהיו על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית
איזור שרותים ואחסנה	מקומם גודלם ושימושי המבנים יהיו על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית	קומה אחת	מקומם גודלם ושימושי המבנים יהיו על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית
איזור מלאכה	מקומם גודלם ושימושי המבנים יהיו על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית	עד 2 קומות	מקומם גודלם ושימושי המבנים יהיו על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית
איזור מבני משק	מקומם גודלם ושימושי המבנים יהיו על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית	עד 2 קומות	מקומם גודלם ושימושי המבנים יהיו על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית
איזור פרטי פתוח דרכים וחניות	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטות במקום אחר בהוראות אלה		
איזור ספורט	מתקנים כמפורט במקום אחר בהוראות אלה.		
איזור תעשייה	מיועד לתעשיות לא מזוהמות. מיקום המבנים גודלם וגבהם יקבעו בהסכמת הועדה לפי תכנית בנוי של המתחם. (האיזור).		

פרק ז': חנייות

עש שיאושר תקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חישוב של מקום חנייה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהמתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמגז באיזור אחד במרחקים סבירים, אתרי חנייה משולבים. המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ח': 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 טעיף א' אחר ההוראות במטן החקופה
שנקבעה, רטאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה,
על חשבוננו.

2. נטיעת עצים וטמירתם:

הועדה רטאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות במטח
התכנית, לנטוע עצים, טמירתם, או גדר חיה לאורך כל דרכים או בטמחים פתוחים
במקומות שנקבעו על ידי הועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט': תחזית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת טמחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רטאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גומים או מי
ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות
לביצוע הניקוז, הביוב, והתיעול.

2. טמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדרים הדרושים למלחמה בקדחת בהחאס לדרישות מטריד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רטאית להורות כתנאי למתן היחר בניה, טיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה
מוגטת חכנית מפורטת או בקטה לבנין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב:

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

5. מים:

הועדה תאטור חכניות פיתוח לאספקת מים מחואמות עם חכניות התחנית.

6. תאום:

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרטויות הווקיות
הנוגעות בדבר.

פרק י': טוננו

איסור בניה מתחת לקווי חטמל או בקרבחם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חטמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק
ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מ' מקו מאונך הנמחה 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 הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית, כל טמיה מהחכנית תעבר
לאיסור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעת יוזם חכנית זו.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאזור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

ח ת י כ ו ת

המסמך המוצג להלן
 המתייחס לתכנון ול
 ביצוע עבודות
 חתום על ידי

חתימת בעל הקרקע

המסמך המוצג להלן
 המתייחס לתכנון ול
 ביצוע עבודות
 חתום על ידי

חתימת המבצע

ועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 שגל אילון 27/8/87

משרד המבחנים
תוקף המבחן והמבחן המסומן 1965
במבחן המבחן

מרחב המבחן בקבוצה א
 חכמת א מס' 121/121
 דרגת המבחן/מבחן א
 ביצועה מס' AS 6
 מס' M/A/83 תאריך לתת תוקף
 לתוכנית המבחן א
 שגן מנהל המבחן א
 יו"ר ועדת המבחן א

משרד המבחנים
תוקף המבחן והמבחן המסומן 1965
במבחן המבחן

מרחב המבחן בקבוצה א
 חכמת א מס' 121/121
 דרגת המבחן/מבחן א
 ביצועה מס' 342
 מס' 121/15 תאריך לתת תוקף
 לתוכנית המבחן א
 שגן מנהל המבחן א
 יו"ר ועדת המבחן א

המבחן מס' 121/121 תאריך לתת תוקף א
 תאריך לתת תוקף א

המבחן מס' 121/121 תאריך לתת תוקף א
 תאריך לתת תוקף א