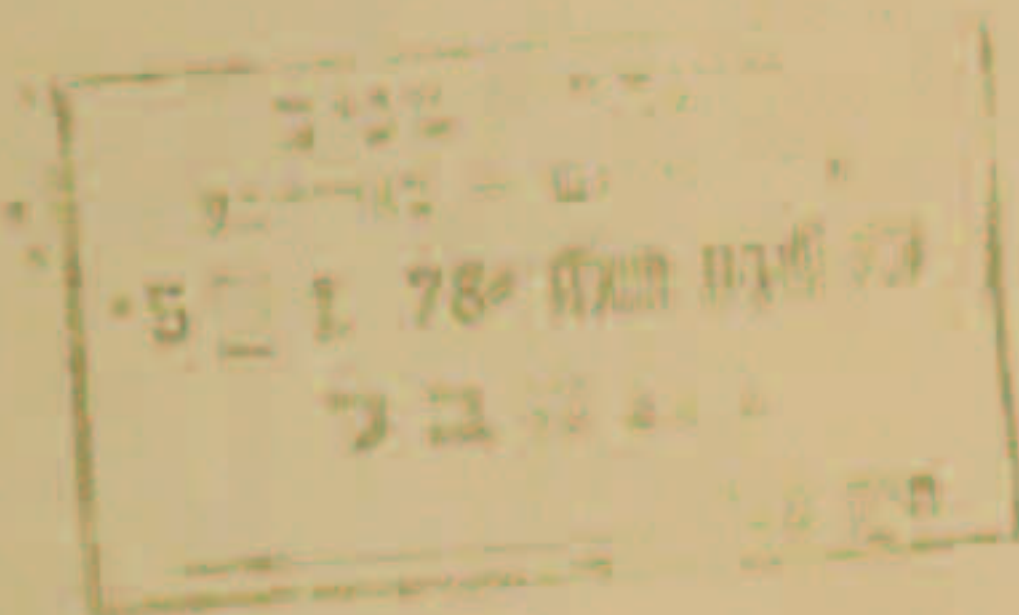


פרויקט חנוך - סדרה "החומר"

חקר מפי י' לחבניה בנין בריס "דורש" 01/03/14 (437/1) - פימר



המחלקה

9/101/02

מחלקת המחקר
מספר 178
5

(א) הגדרות :

1. כללי: פרט כל המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרטים בחוק ובתקנות, על תקניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
2. החוק: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 על תקנותיו ותקוניו.
3. התקנות: תקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תבואו ואגרות) תש"י 1970, על תקניהם וכל התקנות הנוספות אשר הותקנו או יותקנו על פי החוק - על תקניהם.
4. תקנות הג"א: כל נזילה בטוחה תכנית זו כפופה להוראות הג"א.
5. הועדה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בעומר.
6. הועדה המחוזית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום.
7. המהנדס: מהנדס הועדה המקומית "עומר" וכל אדם אשר, המהנדס העביר עליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. גבולות התכנית: המסומן בקו כחול ע"י גבי המשרים.
9. יחידת זמן: מדידת זמן של חודשי מגורים וחודשי שירות, וכל כניסה בפרדה, היסוד - יחידת הועדה המקומית, למבנה קבוע אחת או למבנה יחיד.
10. בנימי צורה: מבנים לשמו: הצבור, כגון גן ילדים וכד'.
11. שטח צבירי פחות: נחשב כבניית הצבור, המיועד לשמוש הצבור.
12. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין, מיוסדת על התכנית, ע"פ כללי מודד מוטמך, תוך חישוב החלוקה בשטח, אשר אינה הוגדרת תכנית זו, ואשר אושרה כחוק, היא תבוצע פ"י יוזמי התכנית.
13. מגרש: שטח קרקע בעל גבולות מוגדרים בתכנית החלוקה (כולל השטח אשר נחתם ליכוד) ואשר עליו מותרת הקמת בנין.

(ב) הוראות ונתונים כלליים

1. סמ וחלות התכנית: תכנית זו תהא: תיקן מס' 8 לתכנית בבין ערים מפורסמת 101/03/74 עומר, היא מחול על כל הטחנות הכלולות בגבולות התכנית, כמסומן בקו כחול על גבי המשרים.
2. המשרים: המשרים המצויים בקומה 1:2,500 יבנה חלק בלתי בפרד מתכנית זו.
3. יוזמי התכנית: מועדה מקומית עומר.

6. אספקת מים תהיה מרכזית, כל בנין או חלק יתחברו יחדו למידת הכללים, לפי
הבאים ולתבנות דגמו של המבנה, לא יורדו סקירות אחרות מים אחרים.
7. מרחק סקור המכל עיניים בתחנת מים לתוך המכל פתוחה.

1. התחריט בל.מ. (המסמך חלק בלתי נפרד מהכרטיס זה).
2. (במסמך)

הועדה המקומית לתכנון ולבנין
עומד
חתימת בעל הקרקע
חתימת הוועדה
חתימת הוועדה לתכנון ולבנין
עומד
חתימת הוועדה לתכנון ולבנין
עומד

חתימת הוועדה לתכנון ולבנין

5. גובה התכנית באזור המגורים ירוב גובה התכנית ל-70' לבנין עם גג שטוח ולבנין עם גג מוטה 5' (לא חגג מרות התכנית).
6. גובה סמך קומה בנין הקירות חצי סמך כרליסמו:
הגובה 5 מ', קומה בלדו 0.0, אורך קיר עד קו בנין 3 מ',
בליטות לקירות בצבים 0.5 מ', גובה קירות 2 מ' ברוח התכנית.
מסמך גג לא נקודת (חייבת במעקה בגובה 1.1 מ') לא חללי
באחריו התכנית.
7. מרחק גג

ה) בטיחות ובריאות

1. לא יסמך סמך קרקע או בנין הנמצאים בבנינות התכנית או אשר יבנו בבנינות התכנית ללא תכנית ידעל צורה, שרט לאילת המפורטים ברישומת התכניות ובטבלת המסומים והיפודרים ונחתו אזור או סמך.
2. רישומת התכניות (א) אזור מגורים - בתי מגורים חד מסתתרים.
(ב) אזור לבניני צבור - בנין ילדים, סגורתי מועצה, מחסבים של המועצה המקומית.
(ג) אזור שטח צבורי פתוח - נטחי בנין, סבילים, תורנות, בנים המתורמים לרשות הרבים, מחבוי קטורטי ספורט ומחלקות הפתוחים לרשות הרבים, בתי סמך צבוריים ומקלטים צבוריים.

ו) בטיחות ובריאות מים

לא יבנו בנין כל הבנין ודאגו למסמך ארכיטקטוני לדוד השמט ומיכל המים, מיכל המים יבנה בקבול של 750 ליטר למסמך.

ז) בטיחות ובריאות

1. הועדה המקומית רשאית ברשות הועדה המחוזית לתמור על קרקע הררונה למסמך כל בכתב או מי סומכין, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה כלום חוץ מהעבודות הררונות לבצוע הקבז ו/או המעול.
2. כל בעל קרקע או חוכר, לאחר שקבל הודעה על כך בכתב מאת הועדה המקומית, חייב - לא יאחר מבצוע ימים לאחר קבלת הודעה זו - לתת זכות מעמד חכמי לקרי בקבז מסגרתים גובלים או לבנור לאספקת מים או צבור בירב, כתבאי שצבור או תעלות אלה יוצחו סחור לסמך המיועד להקמת בנין ובתנאי שלמסמך ההבטח יוחזר הבכס לבעליו במצב תקין, ולהבטח דעתו של המסמך.
3. אין לחכר כל קרקע בבנינות הפרט עם דרך צבורית, עד אשר יותקבו מחקרים לחפול במי בכתבית לסביעות רצונה כל הועדה המקומית, בכתבית בקבת להיתר בבית ים להראותו במידת הצורך תעלות בקבז או צבורת בקבז או מעבירי מים-הכל ימי המקרה ולתקנת דעתו של המסמך, לא תוצא תעודת גמר עד אשר יבוצעו מחקרים אלה כמתוכנן.
4. הועדה המקומית סבורה שטיבת המקומות של קרקע כל שהיא, בתחומי התכנית, ספול מידוד להבטחת הבקבז, יהיה זה מסמכותה לכלול בהיתר התכנית דעת בזאת, חגאית לספול בזאת לדעתה.
5. יצאת התכנית יחזר לרשות הכיוב הכללית של המסמך, בתנאי ולהבטח דעתו.

ד) דרכים

1. מקומות דרכים ודרכי ירידה במסמך בתשרי בסמיות הנובעות מעריכת תכנית החלוקה.

2. לא יונח בתוך מקומה של דרך ו/או מעל או מתחת לדרך, כל צנור מים או ביוב, כל כבל או קו אספקה או חלוקה אחר, כל תעלה או תפילה אחרת, מבלי לקבל על כך מראש רשיון מאת המהנדס, ונמיתה ובחוק מחייב זאת - מאת הועדה המקומית.

3. כוונה של הועדה המקומית יהיה יפה לבנות כל קיר חומה, המבטיל דרך צבורית, באופן שיהיה את הגבול בין הדרך לבין מגרש פרטי אשר מעבר לקו הדרך המקומי.

4. בכל מקרה של חלוקת מגרש לחלוקת משנה, חייב יוזם החלוקה בתכנון דרך גישה ברוח מינימלי של 3 מ' לכל חלקה. במקרה של שני שכנים קיימת אפשרות שלכל שכן יפרים 2 מ' (שני מטר) משטחו לטובת דרך גישה בת 4 מ'.

ה) חניית רכב

1. כל הבונה בגבולות תכנית זו חייב לספק מקום חנייה לכל יחידת דיור בגבולות המגרש עליה מוקם אותה יחידת דיור.

2. תכנית הבניין עבורו מבוקש היתר הבניה תפרסם את הסדר החניה, להבחנת דעתו של המהנדס.

3. לא תיבנות תעודת גמר אלא לאחר הכשרת מקום החניה בהתאם לתכנית.

ו) גדרות

גדרות אסומות תבונה עד לגובה 1.1 מ' מדרג הכביש.

ז) תכנון בניינים - רגולות בניה

1. השלמת בניינים:

בעל היתר בניה חייב לשנות לבנינו מראה מוטלם וגמור, כדי הבחנת דעתו של המהנדס והועדה המקומית, גם במקרה שהבנין לא גבנה במלוא היקף המורשה בהיתר בניה.

2. קו בנין: קו הבנין לצד הדרך יהיה כמסמן בתשרים ולא פחות מאשר 5 מ'.

קו הבנין הצדדי בין שני מגרשים הפונים לאותו רחוב, יהיה 3.0 מ'.

במידה ושני שכנים יסכימו לבנות יחד בצמוד בית מגורים, עם קיר משותף ובחבאי כי בקשת היתר חבניה לשניהם חוגש בעת ובפורה אחת, יורשה ביניהם קו בנין צדדי של 0.0 מ'. במידה ובעל מגרש מעונין לבנות מוסך או מחסן על קו צדדי 0.0 עליו להביא מכתב הסכמה משכנו ויקבל היתר לכך.

2. קו בנין:

3. שטחים מינימליים

4. אחוזי בניה מותרים

א) באזור מגורים יהיה גודל המגרש לא פחות מאשר 500 מ"ר.

א) באזורים מגורים: ס"ה 40% בשתי קומות, כאשר שטח כל קומה לא יעלה על 30% משטח המבנה.

ב) תוספות למגורים: תותר באזור המגורים בבנין על האסור

בסעיף 4 לעיל, בניה בנייני עזר:

מוסך פרטי, מחסן ביתי וכד' בשטח

כולל של לא יותר מ- 5% (חמישה אחוזים)

משטח המגרש.

4. צעלי סקרקע:

מנהל סקרקע יידיאל.

5. עורך התכנית:

מרעצה מקומית עומר

6. שטח התכנית:

308,300 מ"ר.

7. חלוקת שטח התכנית:

בהתאם למסדמן בתערים ולמפורט בטבלת השטחים והיעודים באותן התטיות הקלות שבובעות מתכנית החלוקה, אשר תערך על בסיס תכנית זו ותאושר כחוק.

8. בנינים ושמושים חורגים

(א) בבנינים קיימים ושמושי קרקע אשר בעת כניסת תכנית זו לתוקף חורגים מהוראות התכנית, יוקפאו התריגות במצבת הקיים, אולם לא יותר בבנינים כל שינוי בשמוש או בצורה, כל תוספת או הרחבה, כל שינוי בפעילות או בהחזקה, אלא אם כן תחול התריגה ההתקיימת ותותאם להוראות תכנית זו, כמו כן לא תותר העברה משמוש אחד לשמוש חורג אחר.

(ב) כל האמור לעיל אינו בא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי סעיף 184 של החוק.

9. מתן ריתוך בניה

(א) אין לאשר בגבולות תכנית זו, כל בניה או שמוש לצרכי תעסוקה או מלאכה.

(ב) אין לאשר היתר בניה אלא בתחום מגרש, מוגדר על פי תכנית חלוקה מאושרת כחוק.

10. יחס לתכניות קיימות:

תכניות מפורטות ותכניות חלוקה תחלות על שטח התכנית אשר ניתן להן תוקף על פי אגודת הועדה המחוזית לכבי שוכנסה ותכנית זו לתקפה, תשארכה בתקפו רק כדי אי מתירה בין הוראותיהן לבין הוראות תכנית זו, במקרה של מתירה - הוראות תכנית זו הן הקובעות.

11. דרכים, שטחים צבוריים,

פתחים ושטחים לבנין צבורי: שטחים אלה יופקדו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

(ג) מחרת התכנית

1. לקבוע אחוזי בניה זהים באזור מגורים א' בעומר.

2. לקבוע קווי בנין אחידים באזור מגורים א'.

3. לאפשר חלוקת מגרשים בני 1-2 דונם לגודל מגרש מינימלי של 500 מ"ר.

4. להבטיח תנאים באותיות מבחינת שילוב אסה, חלוקה "פכים ומניעת מטרידים בגבולות התכנית.

משרד הפנים

חוק התכנון והתכנית השנתית - 1965

מחוז יבנה
 מרחב תכנון מקומי מ"ח
 תכנית מ"ח מס' 101/03/14
 תועדה המחוזית / משנה נפת מ"ח
 בישיבתה מס' 62
 מיום 15.1.79 תחליטת לתת תוקף
 לתוכנית הנפיקה לעיל
 יו"ר מועד התכנון

תכנית מס' 101/03/14 פורסמה למתן תוקף בילקום
 הפרסומים מס' 1507 מיום 15.1.79

משרד הפנים

חוק התכנון והתכנית השנתית - 1965

מחוז יבנה
 מרחב תכנון מקומי מ"ח
 תכנית מ"ח מס' 101/03/14
 תועדה המחוזית / משנה נפת מ"ח
 בישיבתה מס' 931
 מיום 27.2.78 תחליטת לתת תוקף
 לתוכנית הנפיקה לעיל
 שגן סגור לתכנון

תכנית מס' 101/03/14 פורסמה להפקדה בילקום
 הפרסומים מס' 2443 מיום 8/6/78