

1-1360

מס' תעודת המהווה לתכנון
151.82

מחוז הדרום
הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון שיקמים

מישרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ו - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שיקמים
תכנית 127 מס' 228/03/6
הועדה המחוזית / מספר נפת _____
בישיבתה מס' 272
מיום 27.6.81 ההליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית בנין ערים מעורמת

מס' _____
ל- ואגף העשירה (בתוליות זיקים)

מס' תעודת המהווה לתכנון 228/03/6
מס' תעודת המהווה לתכנון 273
מס' 26.12 18.8

הועדה המקומית לתכנון ובניה
שיקמים

תכנית _____
מס' 228/03/6
התכנית נדונה בישיבה
מס' 105 מתאריך 31.5.81
החלט: להעביר לועדה המחוזית
בתנאים _____
יו"ר הועדה _____

מישרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ו - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שיקמים
תכנית 127 מס' 228/03/6
הועדה המחוזית / מספר נפת _____
בישיבתה מס' 275
מיום 26.10.81 ההליטה לתת חוקף
לתוכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מס' _____
מס' 228/03/6
מס' _____

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתיישבות
האגף לתכנון והתיישבות, ח"ד 92, ירושלים

חוליות זיקים

נתיב העשדה (בחוליות זיקים)

מס' _____ 1980" (תחול על כל הסטח הכלול בבבולות
התכנית כמטותן בוודיות.

התמריס בק"מ 1:2500 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק
בלחי נפרד ממנה.

כ- _____ 11 דונם.

1. המקום:

2. גבול הוכנית:

3. גור וחולות התכנית:

4. התמריס:

5. יטח התכנית:

בוסיס	חלקות

6. יוזמי התכנית: הסוכנות היהודית כתובת ת.ד. 92

המחלקה להתישונות ז'רלס

7. עורכיי התכנית: ס. מנדל, אדריכל כתובת ככד קדומים

יפו העתיקה גול: 828534

8. מבצעי התכנית: משד הבינוי והשיכון כתובת מתחז הדדום

המנהל לבניה כפרית וישונים חדשים באר- שוב.

9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל כתובת _____

10. מסרת הוכניות:

א. תיחום שטח פיתוח של המוטב נתיב העשדה (בחוליות זיקים).

ב. קביעה אזרית ועחודות קרקע לטימוסיס לוננים כחחום התכנית.

ג. התווית רשח הדרכיט למיניהן וסיווגן.

ד. קביעה הוראות בנייה לווה המסדירות או מגורי אדם, מכני ציכור וסרודותם

ובנייני משק, באזורים בהם מותרת הבנייה.

ה. קביעה הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת הטימוסיס-אטחים פיבוריים אחרים.

ו. קביעה חנאים, הנחיות וטלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי הוכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי

פרוש המונחים בחכניה זו יהיה לפי המרושים הניחנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בחכניה זו.

2. הגדרות ופירוש מונחים:

חוק: חוק התכנון והבניה מטכ"ה - 1965 - על חיקונו ועל החקונו

שנקבעו לפיו, לרבות חקנות בדבר הנחת הטריעים.

חכניה: חכניה מט' _____ 1980 (כולל החשריטיט וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לוחכנון ובניה שהוקמה במרחב חכנון בו נמצאת

החכניה.

אזור: שטח קרקע המטומן בחשרים בצבע, בקוקו או במסגרת מיתומית

מיוחדים במינט, בין באזור מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את

אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאזור אזור ואז ההנחיות

שנקבעו לכך לפי חכניה זו.

חכנית חלוקה: חכנית לחלוקת קרקעין לטחי חלקות או יוור, מבוססת על חכנית

מפורשת, מאושרת בחוק.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט

בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בחכניה.

קו ציר: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול

במונה דרך.

חכנית בינוי: מבוססת על חכנית מפורשת, קיימת ומאושרת הכוללת פעמדת הבנינים,

מידוניהם, מטער קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים,

התווית דרטיט בשטח החכנית ורוחבם, החכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים.

טימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לטונוו הכללי של

השטח כגון: קווי ניקוז, קווי האגל, פנסי רחוב, מחקניט לאשפה

ולכביסה וכד', גדרות וקירות חומכים, ספסליט, פרגולות, מזרקות,

מחקני פרסומת, מקומו לחחנות אוטובוטיט וצורתם וכן כל זבר אחר

הנראה כדרוט לקביעת צורם המרחב המוחכנון - כל אלה או מקצתם, בהתאם,

להיקף החכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא מבוצע כל עבודה בטסח

עליו קלה חובה הכנה חכנית בנוי לפי המטומן בחשריט, אלא בהתאם לחכנית

הבנוי, לאחר שתוכן ותאוטר.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אים שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויוויו, כולן או

מקצתן.

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

בעליות: לרבות אם או חברו המקבל או הזכאי לקבל הכנסה בנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או ארט המשלם השלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל לווכר, או לווכר משנה לזכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

ערך ג': הוצאת מטמנים

היוצא ו/או המכצע ימציאו בכל עמ סידרטו לעשות כך, לוודה המקומית ולועדה המוודית כל הווכר וקע, טקריט ותירוס תכניות לטח דיון בווכניה כגוי או בתכניה ביצוע או בכל תכניה מתורסת בטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוט, בבואה להוציא היתר לבגיה או לעבודה פתוח כל שהיא. לא תיקח כל עבודה פתוח בטחו אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

ערך ד': חלוקת השטחים הכלוליים בגבול הווכניות:

באחוזים	שטח בדונמים	הזור מגורים
15.98%	188.5	שטח לבניני צבור וספורט
2.05%	24.1	אזור למבני מסק לפרטיט (אזור חקלאי)
63.08%	744.2	שטח למבני מסק לרבים (איגום נלים)
5.50%	65.0	הוצא למבני מלאכה והחסנה
		שטח ספורט
8.47%	100.0	שטח סרטי פתוח
4.84%	57.0	דרכים, טבוליים ותניות
0.08%	1.0	שטח למתקנים הנדסיים
		סה"כ
100.00%	1167.9	

1179.8

ערך ה': תנאים מיוחדים וזוטן בצוע התכניה

1. תכליות וקיימות: לא ישמטו טום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחטרים לשטח תכלית פרט לתכליות המפורסות ברטימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועו של תכניה מפורסת: א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בגיה בטח התכניה, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור חכנון טבולותיו יהיו כמסומן בחטרים, חוגטו וחאוור תכניה מפורסת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מסוער לטלבי ביצוע, כמידה ולא נחמלאו דריעותו אלה בתכניה זאת.
2. תוכן, ביחס לכל שטח שכלול בגבולות התכניה, תכניה חלוקה מבוססת על מדידת שטח.

3. האוטרכה וכניית בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אוחס שמחים שהתכנית מחייבת זאת.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגיטות, הנחת קורי חשמל, מיט, ביוב, סלפון וכד', לטביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהטרוחים דלעיל.
5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לטביעות רצונה של הועדה.
6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להגדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבת לתחנים הגורמים לריכוז רכב בפביכותם, בהתאם לתנאי חכנית זו ולהנחיות זעתו של הועדה.
7. על אף האמור לעיל ראיה הועדה להחיר במקרים מיוחדים סיט בהם ענין ציבורי, הקפת בניית לפי חכנית מקורמת מצוטצמת, אף לפני אטור התכנית המפורסת הכוללת, הכתיבת חכנית שהיא חקבע להקמתם, ובלבד שאונתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

נוק ר"ו רשימת חמליות ותימויות:

1. כללי: א. לבני חמליות ולא הזכרו ברשימת החמליות חמליט הועדה על טי הסוואה לחמליות הכתורות באזור הנדון.
ב. בכתיבתו לטעיף א' למעלה אמור יהיה בחכנית מפורטת להוטיף או לגרוע מהחמליות המפורטת על טי רשימה זו של חמליות.

2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבניה מגורים *ומבני עזר כגון:*

3. אזור חקלאי: *שטח אשר יותר בו שימוש חקלאי כולל הקמת מבני חשוק וחקלאות ולגידולים מובנים.*

4. אזור המרכז או סמח לבניני צבור:

- א. הבניה וותר באזור זה על פי חכנית מפורטת זאת או חכנית בינוי או חכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי מחקבע הועדה.

5. חמליות וטימויות:

1. מוסדות ומסדרים מקומיים.
 2. טרותים מסחריים ומחננים.
 3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 4. מועדונים.
 5. מתקני ספורט.
 6. מגורים לדווקים, זמניים, מתנדבים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר חמליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטוד אחת לסניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לחכנית בניי מאוסרת.

5. שמחים פרטים פתוחים:

1. שמחים לבנינה וגנים *צבועים*, חורשות.
2. מגרסי טפורט בריזוח הצבור.
3. שמחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מחקניט הנדסיט למיניהם באישור הועדה.

6. שמחים לדרכים:

דרכים ציבוריים כולל מדרכות, מדרות, מעבריט להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לאוטומוביל, נטיעות ציבוריות לאורר הדרכים

מיקוט וקווי בנין	מספר קומות	מספר יח' דיור	טוח בניה מקטימלי	אזור
מקומם של מבנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בחסריט. כל סטיה חייבת באישור מיוחד של הועדה. מבני עזר יקבעו לפי חכנית בנוי אחידה.	27/1	2	גודל חלקת מבורית כמסומן בגובה לא כולל חלק חקלאי. טוח בניה יהיה <u>20510</u> או <u>27%</u> מהחלקה הנ"ל. מבני עזר לא יעלו על <u>100</u> מ ²	מגורים
מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחסריט, מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.				בנייני איזור
מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחסריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הועדה.				שטח פתחי נחוצים לצורכי תחבורה (אגודת כלים)
כל בניה אסורה פרט למתקנים וקבוצות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.				שטח פתחי נחוצים וזיכיות והגבלות
מתקנים המפורט במקום אחר, בהוראות אלה.				ספורט

פרק ז': הנחיות:

על שיאזור חקן חוקי, חוסדר החנייה בגבולות החכנית בהחלט לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. הישוב של מקוט חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. הישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקריט טטציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן אם יוכח ^{עונה} שניתן לאזן ולמזג ~~אזור אחד~~ ובמרחקים סבירים, אחרי חנייה משולבית, המנצליט הכדלי זמן או עונה.

פרק ח': נחיעות וקירות גבול:

1. סלוק מטבעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי החכנית 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, לקצומו לזמור עצים וטיחים או לסלק כל מטע אשר בין קו הבנית ~~בין הבנית~~ וקו הדרך שעלול להיות סו מטום סיכון למטחמטים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי טעיף א' אחר ההוראות במתן החקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים וסמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכח למבצעי החכנית, או לבעלי הקרקעות בטוחן החכנית, לבטוע עצים, וטיחים, או גדר חיה לארוכך של זרכיט או בטוחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק 6: תנאים בניה, ביצוע, אמצעי ביטחון ואספקת מים:

1. הועדה רשאית להחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למימון מי גשמים או מי ביוב נהיך להקית על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לכיצוע הניקוז הביוב, וחיעול.

2. חמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדרים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. בנין:

הועדה רשאית להורות ^{בנין} למתן היחר בניה, טיובסח ניקוז של אותו קרקע עליה מוגשת חכניה מפורטת או בקשה להנין ביה או למסילת דרך.

4. ביוב:

לל בנין בטוחה של חכניה זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לתי דרישות הועדה.

5. מי ט:

הועדה תאיר חכניה פיהו לאספקת מים מוחאמות עם חכניה הת חיה.

6. וארות:

בכל הענינים הדרוים בטרך זה, תאט הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוקיות הנוגעות בדבר.

התקנת חכניה:

איטור בניה מחת לקוני חמל או בקרבות:

לא יוקם כל ניך מחת לקוני חמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שווא קטן מ-5 מ' עקו מאונך הנחח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר אל קו חמל, אם הקו הוא של מחו עליון, אל 66 ק"ו, במרחק מ-3 מ', אם הקו הוא אל מחו גבוה, אל 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מחו נמוך.

הקצת על הבניה:

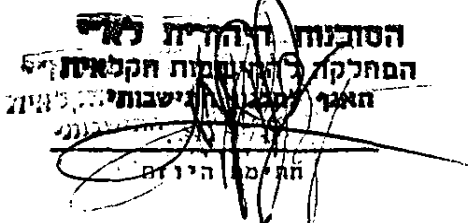
ועדה שקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע החכניה, כל סטיה מחכניה תעבר לאיטור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעה יוזט חכניה זו.

מסלטים:

מקלטים מעל או מחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוטמכות ובאשור הועדה המקומית בכל צדור והצור שוט למטלולי דרכים.

ח ח י מ ת


שמי נודל אנדל
חתימת המתכנן


הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המחלקה לתכנון ומחוז הקליפת
חאגו
חתימת היוזם