

קביעת חנאים, הנחיות ושלפים של פיתוח, שיחייבו את מכעזי התכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים

החוק: - חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: - תכנית מס' _____ 1979 (כולל התשריטים וההוראות)

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

אזור: - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, כקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

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

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

תכנית בינוי: - מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת, הכוללת: העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, תגישות אל הבנינים, החווית דרכים כשטח התכנית ודרכיהם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי התניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פגסי רחוב, מתקנים לאספה ולכביסה וכד'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה, לא תבוצע כל עבודה כשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בנין לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאשר.

מהנדס: - מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

דרך: - כפי שהוגדרה בחוק ובחקנות.

בניני צבור: - כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות, כולל שירותים מסחריים.

בעלים: - לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום כיהס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר דקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולת הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה על עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' - טבלת היעודים, הציונים בתשריט וחלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

היעוד	הציון בתשריט	השטח בדונמים	אחוז מהשטח
שטח לבניני צבור	בצבע חום ומותחם חום כהה	26.5	29.12
שטח ספורט	בצבע ירוק ומותחם חום כהה	13.0	14.28
שטח צבורי פתוח	בצבע ירוק	11.5	21.42
שטח למבני משק	בצבע חום ומותחם ירוק	11.5	42.63
דרכים ותחניות	חום או אדום	20.5	22.55

סה"כ 94.0 דונם סה"כ 100%

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואלה הצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.
2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
3. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
4. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
5. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבת לאתרים הגדולים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקטת בניינים למי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת, בהתאם לתנאים שהיא תסביר להגשתם, ובלבד שתתן לכך הסכמת הועדה המוחדרת.

פרק ו' - רשימת תכליות ושימושים

1. כללי

- א. לגבי תכליות שלא חוזקו ברשימת התכליות, תחלים הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. כמציפות לשעף אי למעלה, אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

התנאים בתכנית זו יחולו גם על השטח המצוי באזור הנדון ונתקף השרותים

שטח לבניני צבור

2.

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בנוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים

1. מוסדות ומשרדים מקומיים, גושים או אזוריים
2. שרותים מסחריים ומחסנים
3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך
4. מועדונים

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין חר. מה מסדר אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

שטחים למבני משק

3.

מבנים לאחסנה תוצרת חקלאית, הציוד והחומרים. מבנים למיון ואריזה של תוצרת חקלאית. בתי מלאכה.

שטחים ציבוריים פתוחים

4.

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות
2. מגרשים ומתקנים לספורט ומשחקים, ברשות הציבור
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז
4. מקלטים ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה

שטחים לדרכים

5.

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, חניות לרכב, שדרות, מעברים להולכי רגל, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

שטח ספורט

6.

מבנים ומתקנים של ספורט מארגן מועדונים לספורט וחינוך גופני.

7. לוח שימושים והגבלות כניה

איזור	שטח בניה מקסימלי	יחידות מספר	מיקום וקרי בנין	מספר קומות
שטח לבניני ציבור	מקומם, גודלם ויעודם של המבנים וכן מספר הקומות ייקבעו בהסכמת הועדה, או לפי תכנית בנוי			
שטח למבני משק	מקומם, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, ייקבעו בהסכמת הועדה.			
שטח ציבור פתוח	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.			
דרכים וחניות				
ספורט	מתקנים כמפורט במקום אחר בהוראות אלה.			

פרק ז' - חניות

עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החניה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- חישוב של מקום חניה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- חישוב שטחים לחניית אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אחרי חניית משולבים, המנצלים הכוללי זמן או עונה.

פרק ח' - נטיעות וקירות גבול

1. סלוק מפגעים

- הועדה רשאית להורות בהודעה למבצע התכנית או לבעלי הקרקע הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצו או לזמור עצים ושיחים או לשתל כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למתמשים בדרך.
- לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחרי ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

לא יעקרו עצים אלא באישור מיוחד מהועדה המקומית.
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חי לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט' - 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, הכיוב, והתיעול.

2. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, 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 הכיוב, לפי דרישות הועדה.

5. מים
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.

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

פרק י' - שונות

איסור בניה מתחת לקרוי חשמל או בקרבתם
לא יוקם כל בנין מתחת לקרוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יכלוס כל חלק ממנו במרחק שהוא קרוי מ-5 מטר מהקו הממוצע לאדמת המחוץ החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מטר, אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פקוח על הבניה
ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית. כל סטייה מהתכנית תעבר ללאשר הועדה המחוזית לאחר שתוכא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור
הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי הדרכים.

חתימות:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת מחנך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

תאריך: 15.1.79 22.4.80

השד"ר הביטחון
כפרית
סינת רחוב
באר-שבע
4/5/77
אריה טוניו - אדריכל
237670

תעודת זהות
 מס' 1060
 שם: דפנה
 תאריך לידה: 1/134/3/6
 מקום לידה: 68
 מס' 91
 תאריך: 14/9/81
 חתום: [Signature]
 תאריך: 1/134/3/6

תעודת זהות
 מס' 1060
 שם: דפנה
 תאריך לידה: 1/134/3/6
 מס' 268
 תאריך: 23/2/81
 חתום: [Signature]
 תאריך: 1/134/3/6
 מס' 25/6/81
 חתום: [Signature]