

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0690032

אזור למבנים ומוסדות ציבור, מושב גבעתי

דרום

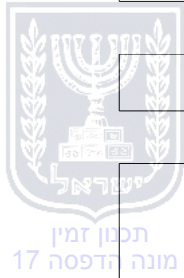
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/07/2019

להפקיד את התכנית

10/11/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית תקפה 2/126/03/6, משנת 1994, בטבלת זכויות בנייה בסעיף "אזור לבנייני ציבור" נכתב: "זכויות בניה יהיו עפ"י תכנית מפורטת שתאושר ע"י הוועדה המחוזית". תכנית זו באה להשלים את התכנית הנ"ל לעניין זכויות הבנייה באזורים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 616-0690032

1.2 שטח התכנית 45.989 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

באר טוביה

קואורדינאטה X

169800

קואורדינאטה Y

626850

1.5.2 תיאור מקום

מרכז המושב, רחובות חטיבת יפתח, גדוד 53.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: גבעתי

נפה אשקלון**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתי			

שכונה גבעתי**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2534	מוסדר	חלק		20, 25
2535	מוסדר	חלק		35
2537	מוסדר	חלק	105-106	103

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

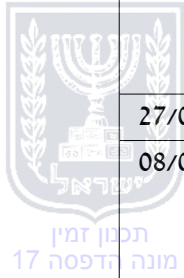
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 /126 /03 /8	פירוט		4196	2468	27/02/1994
4 /126 /03 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /126 /4 ממשיכות לחול.	7001	3980	08/03/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רונית פרידמן קיסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	11/09/2019	עופר קוקוס	16: 05 11/09/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/03/2019	רונית פרידמן קיסר	11: 46 03/09/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה באר טוביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

(1) כתובת: א"ת באר טוביה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות ממ"י	ירושלים	יפו	(1)	216	02-5318878	morand@mmi.gov.il
אחר				מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(2)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

(2) כתובת: אזור תעשייה באר טוביה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עופר קוקוס	701		יבנה	חבצלת החוף	7	08-9427224	08-9427225	office@absolute.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדרת זכויות הנחיות ומגבלות בנייה במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס' 110).
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס' 120).
- ד. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	120, 110
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	120
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	120, 110

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני ציבור	41,864	90.98
דרך קיימת	4,153	9.03
סה"כ	46,017	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,155.32	14.61
מבנים ומוסדות ציבור	41,824.09	85.39
סה"כ	48,979.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מוסדות קהילתיים, חדרי חוגים וכיו"ב. ב. גני ילדים, מבנים לצורכי דת, תרבות וספורט, מבני מורשת כגון ארכיון. ג. צרכניה' עמדה לחלוקת דואר ומרפאה לשירות תושבי המושב. ד. קווי תשתית.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי המבנים יצופו בחומר קשיח השומר על מראה הבנין לאורך זמן כגון: שיש, אבן, קרמיקה, טיח אקרילי, זכוכית, פסיפס וכד'.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. מעבר כלי רכב ב. מדרכה ג. מתקני דרך ד. קווי תשתית
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל בנייה אסורה, פרט לשימושים המותרים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	תכסיית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	55	5		5	65	29002	110	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	10	55	5		5	(2) 65	12834	120	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	10	55	5		5					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמתואר בתשריט.

(2) יותרו עד 400 מ"ר לצרכניה, מתוך סל זכויות הבנייה למבני ציבור..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור יהיה פירוט האמצעים ההנדסיים-אדריכליים ליצירת נגישות ונוחות עבור בעלי מוגבלויות.
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול:
 1. תכנית בינוי בכל שטח המגרש בקנ"מ 500:1.
 2. תכנית פיתוח השטח תכלול: חיבור לתשתיות, גינון, קירות תמך, תאורה, ריצוף חוץ מעקות וכו', פתרונות ניקוז בהתאם לסעיף 6.4 לעיל.
 3. תכניות לעיצוב אדריכלי, שיכללו הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.
 4. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה. חתימה על טופס התחייבות לפינוי פסולת הבניין לאתר מאושר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורן ע"י רשות התמרור המקומית והארצית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ח. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

6.2

חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3

חשמל

1. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מקווי חשמל:

מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל

3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך

6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים



חשמל	6.3
או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. 2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל? מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר 2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמכון טיהור שפכים חצור. לא יותר פתרון ביוב מקומי. 3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית	
תקשורת	6.5
חברת התקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם חברת התקשורת ובאישור מהנדס הועדה המקומית.	
ניהול מי נגר	6.6
1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
תנאי למותן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

