

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי
תכנון ובנייה (הוראת השעה) התש"ן 1990
וחוק תכנון ובנייה התשכ"ה 1965.

הועדה המוחדרת לתכנון
נתקבל בתאריך 07/07/92

תכנית מס' 140/במ/7 שינוי לתכנית מס' 41/במ/7
ותכנית מפורטת מס' 146/03/7 על שינוייה.

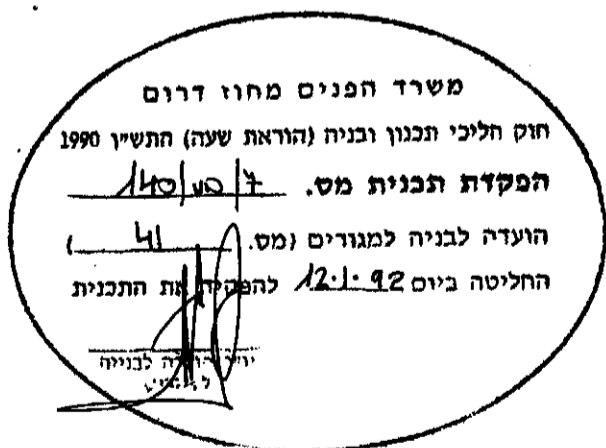
מבוא לתכנית

מושב גילת, מראשוני מושבי העולים בצפון הנגב ממוקם על צומת
הדרכים המובילות אל הישובים אופקים בכוון מערב ונתיבות
אשקלון בכוון צפון.

המושב מונה 124 יחידות משק ו-13 יח' לבעלי מקצועות.
במושב קיים מחסור לפתרונות דיור לבני המושב וקיימת הדרישה
להגדיל מכסות מגרשים לבניה עצמית על מנת לאפשר פתרונות
דיור מתאימים לתוספת אוכלוסיה, התכנית מאפשרת דרישה זו
באמצעות חלוקה מחדש של המגרשים באזור היחידות לבעלי מקצועות
ואזורים אחרים במושב ויצירת חלקות לבניה עצמית בגודל ממוצע
של כ-600 מ"ר למגרש, סה"כ 214 מגרשים חדשים הכוללים 13 בתים
קיימים על מגרשים בחלוקה חדשה.

תוספת בגידול האוכלוסיה של הישוב מצריך הרחבת מבני השרותים
למושב באזור מרכז הישוב. לצורך זה מתוכנן אזור משולב
בניני ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח ותוכן תכנית בינוי על
בסיס פרוגרמה להרחבה.

משה אורון
אדריכל ומתכנן ערים.



על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי
תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990
וחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מס' 140/במ/7 שינוי לתכנית מס' 41/במ/7
ותוכנית מפורטת מס' 146/03/7 על שינוייה.

ת ק ו נ

מ ח ו ז : ה ד ר ו ם

נ פ ה : באר - שבע

מ ק ו ם : מושב גילת

תאריך: דצמבר 1991
יולי 1992 - (עדכון)

פרק א' - התכנית

1. המקום - מושב גילת.
2. גבול התכנית - כמותחם בקו כחול ע"ג התשריט.
3. על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990 וחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965.
מרחב תכנון מקומי שמעונים - מושב גילת תכנית מס' 7/במ/117 שינוי לתוכנית מס' 7/במ/41 ולתכנית מפורטת מס' 7/03/146 על שינוייה.
4. מסמכי התכנית - התכנית כוללת תשעה דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית" וגליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500, 1:1000 נספח חלוקת מגרשים לאזור המרכז ונספח חלוקת מגרשים באזורי מגורים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית חתומים ע"י קודר מוסמך.
5. גוש - 242/2 100 בהסדר. חלקה - 1 (חלק).
6. שטח התכנית - כ- 312 דונם.
7. יוזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון בניה כפרית.
8. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית משה אורון - אדריכל ובונה ערים; באר-שבע.
10. יחס לתכניות אחרות: (כמו סעיף מס' 3).
בכל סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות מפורטות אחרות תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבות.
11. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ובינוי מרכז הישוב ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
12. רשימת הציונים - הציונים יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

פרק ב' - הנחיות בניה

1. אזור מגורים א'

- א. שימושים: מגורים בלבד. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
- ב. גובה מירבי: שתי קומות עד 8.50 ממפלס קרקע סופי בחזית הבנין ועד לקו הרכס בגג העליון למבנה עם גג רעפים. גובה מירבי למבנה עם גג שטוח יהיה עד 7.00 מ' ממפלס קרקע סופי ועד למקום הגבוה ביותר בגג העליון.

ג. שטח בניה מירבלי : 180.0 מ"ר למגורים בתוספת 20.0 מ"ר מבני עזר. בחישוב שטחי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות מקלט, מרפסות מקורות, חלל גג רעפים שימושי וכו"נ.

חישוב השטחים ואחוזי הבניה יבוצעו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשנ"ב 1992.

- הערות: 1. תותר כניסה נוספת בחלקו האחורי של המבנה בלבד.
- מבנה העזר לא יחרוג מקווי הבניין.

ד. קווי בניין מזעריים: קו בניין קדמי בחזית דרכים-כמסומן בתשריט, קו בניין צדדי-3.0 מ', קו בניין אחורי-4.0 מ'.

הערה: לגבי קווי בניין במגרשים פינתיים כמסומן בתשריט.

ה. גדרות: תותר בנית גדר בגובה מירבלי 1.10 מ' בכל הצדדים. גדר רשת ע"ג מסד בטון עד גובה של 0.20 מ' מפני קרקע סופי. בחזית קדמית הגובלת עם דרך תותר גדר דקורטיבית הכוללת, מסד אבן 0.60 מ' וחלק עליון מברזל או עץ לשביעות רצון הועדה המקומית.

ו. חניה: בכל מגרש יבוצע מקום חניה אחד בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ'. קירוי החניה יבוצע מחומר קל עד גובה 2.20 מ' (נטו). שטח מירבלי לחניה יהיה עד 18.0 מ"ר.

ז. קולטל שמש : קולטל השמש יונחו בצמוד לגג הרעפים והדוד יוסתר בחלל הגג. במקרה גג שטוח יתוכנן מסתור לשביעות רצון הועדה המקומית.

ח. מסתור כביסה: המתקן לתליית כביסה יוסתר ע"י מסתור כביסה שימוקם במקום מוצנע מהדרך הציבורית.

ט. דרך גישה למגרשים עורפיים: למגרשים עורפיים יוסדר מעבר עם גישה לרכב ברוחב עד 6.0 מ' המחברת אל הדרך הראשית. המעבר יהיה שע"פ עם זכות מעבר לרכב מוטורי.

2. אזור משולב מסחרי, בניני ציבור ושע"פ (אזור מרכז הישוב)

א. תכליות מותרות: מיועד להקמת מכלול בניני הציבור והמוסדות ש הישוב כגון: מוסדות חינוך, תרבות בריאות ודת; מועדוני נוער וקהילה ומעונות יום; אולמלי ספורט על מתקניהם ובניני הספח הנלווים להם. כמו כן יותר שילוב בהקמתם והפעלתם של מבנים למסחר קמעוני, מנהל ציבורי ומשרדים למתן שירותים על בסיס מסחרי וכך תכלול אחרות באישור הועדה המקומית.

- שילוב מבנים: יותר לשלב תכליות מהנ"ל בבניין אחד או במערכת מבנים מחוברים.

- תנאים להוצאת היתר בניה מותנית בהכנת תכנית מפורטת הכוללת בינוי לאזור המרכז על פי פרוגרמה מנחה למבנים כמפורט בטבלה שלהלן שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

פרוגרמה למבני ציבור ומסחר לאזור מרכז הישוב

הערות	גובה מירבלי		מס' קומות	שטח בינוי מ"ר			יעוד	כמות	מבנה
	גג משופע	גג שטוח		סה"כ	שטח ליח' (**) (*)				
חינוך									
גגות משופעים	4.5	3.5	1	500	15	235	בנין ציבורי	2	גן ילדים
	4.5	3.5	1	500	15	235	"	2	פעוטון
	4.5	3.5	1	400	20	380	"	1	מעון-יום
	4.5	3.5	1	500	10	490	"	1	אולפן
קהילה									
	10.0	8.0	2	400	15	385	"	1	בית עם
	4.5	3.5	1	300	10	290	"	1	מועדון
	4.5	3.5	1	400	15	385	"	1	מועדון קשישים
	10.0	8.0	2	1000	30	970	"	1	מתנ"ס
דת									
	-	8.0	2	400	15	385	"	1	בית כנסת מרכזי
	-	8.0	2	300	10	290	"	1	בית כנסת עדתי
	-	3.5	1	60	--	60	"		מקווה
בריאות									
	4.5	3.5	1	150	10	140	"	1	מרפאה
	-	3.5	1	60	--	60	"	1	חחנה לאם ולילד

(*) שטח עיקרי במ"ר.
 (**) חלקי שרות במ"ר.

המשך טבלה:

הערות	גובה מירבלי		מס' קומות	שטח בינוי מ"ר		יעוד	כמות	מבנה	
	גג משופע	גג שטוח		סה"כ	שטח ליח' (* **) (**) (*)				
מנהלה									
	4.5	3.5	1	100	10	90	"	1	מזכירות
	4.5	3.5	1	50	--	50	"	1	ח.בטחון
	4.5	3.5	1	200	100	--	"	2	מקלט ציבורי
סה"כ בניני ציבור : 5,300 מ"ר									
מבנים ומתקני ספורט									
כולל חדרי ספח	12.0	11.0	2	1200	30	1170	"	1	אולם ספורט
	4.5	3.5	1	120	--	120	"	1	בריכת שחיה ומלתחות
	-	-					"		מגרשי טניס ומגרשים משולבים
סה"כ מתקני ספורט: 1,320 מ"ר									
מסחרי									
	5.5	4.0	1	600	40	540	מסחרי	1	צרכניה (מילנימרקט)
סה"כ מסחרי: 600 מ"ר									
סה"כ שטחי בניה 7220 מ"ר									

(*) שטח עיקרי במ"ר.
 (**) שטח חלקי שרות במ"ר.

הערה: חישוב השטחים ואחוזי הבניה לבוצעו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשנ"ב 1992.
 - כל שטחי הרצפה לבנינים הם בחישוב ברוטו ומיצגים מכסת שטח אופטימלי לבניה ובתנאי שסה"כ השטח המבונה באזור המשולב בניני ציבור ומסחר במרכז הישוב ליעלה על 12% מסה"כ שטח הקרקע לאזור זה.
 - לכל בנין ציבורי שאינו גובל בדרך, תתוכנן ותבוצע גישה מתאימה לרכב שירות וחרום.
 ב. קווי בניין: כמסומן בתשריט.

3. מקלטים ציבוריים

מקלטים ציבוריים לבנו במגרש שיעודו ש.צ.פ. המקלטים יהיו עלילים לשימוש דו-תכליתי לפי הנחיות הג"א. קווי בנין על פי המסומן בתשריט.

במקלטים יותרו שימושים ציבוריים כגון: הפעלת כתות גן ילדים, מועדונים, מעונות יום, בתי כנסת, פעולות מתנ"ס וכדומה.

4. דרכים: מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.

5. שטח ציבורי פתוח:

שטחים אלה מיועדים לבניית מקלטים ציבוריים, מתקני תשתית, גיכון לנוי, נטיעות ומתקני משחקים.

6. שביל להולכי רגל:

בשטח זה לא תותר כל בניה למעט ביצוע עבודות גיכון וריצוף גנני, הסדרת ניקוז ומעבר קוי תשתית ציבוריים. יותר מעבר לגישת רכב מנועי בתנאי רוחב שביל מרופף של 4.0 מ' לפחות.

7. שטח למסקי ציבור:

א. תכליות מותרות: על שטח זה יותר הקמתם של מבנים מבניה קשה וסככות למטרות תפעול משק חקלאי, כגון: מחסנים לחומרי דישון, הדברה, אביזרים להשקיה, צנרת וציוד למתקנים חקלאיים וכדו'.
הוצאת היתרי בניה מותרים בהכנת תכנית בינוי באזור זה אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.

ב. קווי בנין: כמסומן בתשריט.

ג. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד וגובהם לא יעלה על 5.0 מ' עם גג משופע.

פרק ג' - כללי

א. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, מים וביוב. תקשורת וטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים לפיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

ב. מקלטים : הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

1. לא יכתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל עלילים יכתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך: 2.0 מ'

בקו מתח גבוהה 22 ק"ו: 5.0 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.5 מ'

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעית ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. תאריכים ושלבלי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

ה. תנאים למתן היתר בניה: היתרי בניה יכתנו לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים אספקת המים התקנת הביוב אספקת החשמל, התקנת המתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
היתרי בניה לאזור מגורים יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

ו. תנאי לאיכלוס בתים: הסדרת בעית מערכת הביוב של המושב ע"י המוסדות המוסמכים יהיה תנאי לאיכלוס הבתים.

ז. חלוקה ורישום: החלוקה בתשריט היא גרפית בלבד. הפרצלציה תעשה ע"פ תכנית מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך. הרישום יעשה בהתאם לחוק.

ח. הפקעות לצורכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א ו-ב.

ט. תוקף התכנית:
סיום עבודות תשתית עבור 50% מיח"ד המתוכננות בתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

7. טבלת אזורים ושימושים:

קווי בנין			מס' קומות	שטח לבניה			מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרשים מינימלי (דונם)	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי		חלקי שרות	שימוש עיקרי	ק.ק.סה"כ			
4 או *0	3 או *0	(!)	2	20	180	100	1	0.500	מגורים א'
				סה"כ: 200 מ"ר					
כמסומן בתשריט			1	לפי פרוגרמה בטבלה עמ' 5-6			אזור משולב מסחרי בניני ציבור ושצ"פ		
כמסומן בתשריט			1	5%	20%	20%	שטח למשקי ציבור		
				סה"כ 25%					
כמסומן בתשריט			1	-	-	-	-	-	מקלט ציבורי

הערה: חישוב השטחים ואחוזי הבניה יבוצעו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשנ"ב 1992.

סה"כ - 214 יח' דיור.

* - בתנאי קיר אטום: - קיר משותף לשתי יח"ד צמודות (על קו בנין 0) במגרשים הגובלים וצמודים זה לזה.

(!) - כמסומן בתשריט, קווי בנין מתיחסים לבניה החדשה.

חתימת יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבנייה כפרית ויישובים חדשים
דוד מצדה פגוע דוד הנשיאים
באר-שבע

חתימת בעל הקרקע:

אני יוזם התכנית שקרונית לתכנית, הנני שואף
לממש את תוכנית הבנייה המוצגת.
התכנית היא ליישוב תלבוז, אין בה כדי להקנות
זכויות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשם
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמו השטח
הנזכר לעיל, ואין להקנותו או באה במקום הסכמת יזם
בעל זכות השטח הנזכר ו/או כל רשות מוסמכת, יזם
התכנית או אף אחר, בי אס נעשה או יעשה שי
יזם התכנית הורה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
אזינו על ונתנו לטעון כנגד הפרתו ע"י מי שרכש
הזכויות לעיל, או אחרים כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
השטח הנזכר לעיל, אלא הסכם האמור נעשה כל דבר
לפי תנאיו, וזאת על ידי מינהל סדרי הקרקע ישראל
מחוז הדרום 4.9.52

[Handwritten signature]

חתימת עורך התכנית:

משה אודון - אדריכל
בית רסקו - חדר 40
בגוש שבע, שד הנשיאים
טל. 70968, מיקוד 34893
34722