

הועדה המחוזית לתכנון  
1991-05-02  
נתקבל בהאריך

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' 41/מ/7 שינוי לתכנית  
מפורטת מס' 146/03/7 על שינוייה

ת ו נ ק ו

מ ח ו ז : ה ד ר ו ם

נ פ ה : באר-שבע

מ ק ו ם : מושב גילת

תאריך: ספטמבר 1990

הפקד מס' 41/מ/7

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 41/מ/7  
הועדה לבניה למגורים (מס. 14)  
החליטה ביום 23/12/90 להקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה לבניה  
למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 41/מ/7  
הועדה לבניה למגורים (מס. 14)  
החליטה ביום 12/3/91 לאשר את התכנית.  
מנהל מנהל תכנון  
הועדה לבניה  
למגורים

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' 41/מ/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 146/03/7 על שינוייה.
4. מסמכי התכנית - התכנית כוללת שישה דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית" וגליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500, 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ונספח בינוי מנחה ולא מחייב לאתר קליטה מהירה בק.נ.מ 1:500 להלן "התשריט" המצ"ב לתכנית.
5. גוש - 100 242/2 בהסדר. חלקה - 1 (חלק).
6. שטח התכנית - 222.15 דונם.
7. יוזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון בניה כפרית.
8. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית אדר' משה אורון - בית רסקו חדר 40 שד' הנשיאים 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 ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
12. רשימת הציונים - הציונים יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

פרק ב' - הנחיות בניה

1. אזור מגורים א' (כמסומן בתשריט בצבע כתום)
  - א. שימושים: מגורים בלבד.
  - ב. גובה מירבי : שתי קומות עד 8.50 ממפלס קרקע סופי בחזית הבניין 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 מירבי : 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 וכיו"ב.

הערות: 1. תותר כניסה נוספת בחלקו האחורי של המבנה בלבד.  
2. מבנה העזר לא יחרוג מקוי הבנין.

ד. קוי בנין מזעריים: קו בנין קדמי בחזית דרכים-כמסומן בתשריט, ולא פחות מ- 5.0 מ'.  
קו בנין צדדי- 3.0 מ'.  
קו בנין אחורי- 4.0 מ'.  
הערה: לגבי קוי בנין במגרשים פינתיים כמסומן בתשריט.

ה. גדרות: תותר בנית גדר בגובה מירבי 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 בנין קדמי וצידי 0.0 מ'. קירוי החניה יבוצע מחומר קל עד גובה 2.20 מ' (נטו). שטח מירבי לחניה יהיה עד 18.0 מ"ר.

ז. קולטי שמש : קולטי השמש יונחו בצמוד לגג הרעפים והדוד יוסתר בחלל הגג. במקרה גג שטוח יתוכנו 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 תוקצה דרך גישה ברוחב עד 4.0 מ' המחברת אל הדרך הראשית. דרך הגישה תהיה משותפת בזיקת הנאה לציבור ותרשם ע"ש בעלי המגרשים הרלוונטים ביחס שווה למספר המגרשים הקשורים אליה.

## 2. אזור מגורים א' מיוחד , אזור לבנינים יבילים

א. שימושים: מגורים בלבד , המגרשים המותרים לבנינים יבילים : מספרי המגרשים - (1 עד 60) .  
הערה: יעוד שטחים אלה כיעוד לאישור התכנית במידה והמבנים היבילים יפורקו או יועברו לאתר אחר בתום 5 שנים לאישור התכנית או אם הועדה המחוזית מחליטה אחרת.

ב. גובה מירבי : קומה אחת בלבד עד גובה 3.50 מ' מפני קרקע סופי בחזית הבנין ועד רום גג.

ג. שטח בניה מירבי עד 50 מ"ר למבנה מגורים. לא יותרו הרחבות בניה למעט העמדת מחסן מבניה מוכנה ומתועשת בשטח של 5.0 מ"ר ובנית סככה לרכב בפינת המגרש במידות 3.0x6.0 מ'.

ד. על כל מגרש יותר הקמתן של שתי יח' בתים מוכנים מתועשים עם כניסות נפרדות.  
תותר כניסה נוספת לכל בנין ובחלקו האחורי של המבנה.

ה. מבני עזר (מחסן) : מאלמנטים מתועשים או יבילים, יותר הקמתם בפינת המגרש על קו בנין 0 ובתנאי קיר / מחיצה אטומה בגבולות פינת המגרש-בחזית אחורית.

ו. חלוקת מגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ויעוד הקרקע ואחוזי הבניה או זכויות הבניה המותרים.

ז. קו בנין מזעריים:

קו בנין בחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.0 מ'.  
קו בנין צדדי : 1.15 במגרשים פינתיים: מס' 1, 13, 14, 25, 39, 40, 48, 51, 56.  
יהיה קו בנין צדדי : 3.15 מ'. במגרשים מס' : 8, 19, 20, 30, 33, 34, 45, 48.  
קו הבנין הצדדי 3.0 מ' - הכל כמצויין בתשריט.  
קו בנין אחורי : 5.0 מ'.

הערה: קווי הבנין הנ"ל תקפים למשך תקופת המיקום של המבנים היבילים. בתום תקופה זו, ישונו קווי הבנין כמצויין לעיל בפרק ב' סעיף 1/ד לאזור מגורים א'.

ח. גדרות: גובה מירבי לגדרות יהיה 1.10 מ' בכל הצדדים-גדר רשת ע"ג מסד בטון. עד גובה 0.20 מ' מפני קרקע סופי.

ט. חניה: בכל מגרש יותר מקום חניה אחד לכל יח"ד בקו בנין קדמי וצידי 0.0 מ'. קרוי החניה יבוצע מחומר קל עד גובה 2.20 (נטו) בשטח מירבי לחניה 18.0 מ"ר.

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

3. מקלטים ציבוריים

מקלטים ציבוריים יבנו במגרש שיעודו ש.צ.פ המקלטים יהיו עיליים 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: דרך מוצעת: - מסומן בתשריט בצבע אדום. דרך קיימת: - מסומן בתשריט בצבע חום בהיר. דרך משולבת: - בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים באדום. מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.

5. שטח ציבורי פתוח: (כמסומן בתשריט בצבע ירוק). שטחים אלה מיועדים לבניית מקלטים ציבוריים, מתקני תשתית, גינון לנוי, נטיעות ומתקני משחקים.

6. שביל להולכי רגל: (סימון בתשריט: ירוק מותחם ב-2 קוים אדומים) בשטח זה לא תותר כל בניה למעט ביצוע עבודות גינון וריצוף גנני, הסדרת ניקוז ומעבר קוי תשתית ציבוריים.

7. אזור מסחרי: (מסומן בתשריט בצבע אפור)  
א. תכליות מותרות: : חנויות קמעוניות בלבד .

ב. קווי בנין: 1. כמסומן בתשריט:

קו בנין קדמי - לא פחות מ-5.0 מ'.  
קו בנין צדדי - לא פחות מ-4.0 מ'.  
קו בנין אחורי - לא פחות מ-5.0 מ'.

ג. אחוזי בניה: 40% משטח המגרש הכוללים את כל החלקים המבונים. תותר הקמת מחסן על גבול מגרש אחורי בתנאי קיר

אטום.  
כל בניני החנויות בקומה אחת בלבד ובגובה מירבי עד 4.0 מ'.

8. שטח למתקן הנדסי: (מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בשחור)  
שטח המיועד לבריכת מאגר מים.

### 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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט 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 ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

ה. תנאים למתן היתר בניה: היתרי בניה ינתנו לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים אספקת המים התקנת הביוב אספקת החשמל, התקנת המתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.  
היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

ו. חלוקה ורישום: חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

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

ח. 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 כולה או חלקה.

ט. טבלת אזורים ושימושים:

| קווי בנין | מס' קומות | אחוזי בניה |           | מס' יח"ד מירבי | שטח מגרשים מינימלי (דונם) | יעוד |       |    |   |       |                 |
|-----------|-----------|------------|-----------|----------------|---------------------------|------|-------|----|---|-------|-----------------|
|           |           | סה"כ מרבי  | קומת קרקע |                |                           |      |       |    |   |       |                 |
| אחורי     | קדמי      | צדדי       | 4         | 3              | 5                         | 2    | 40    | 35 | 1 | 0.500 | מגורים א'       |
| 5         | 1.15      | 5          | 1         | 55מ"ר          | 55מ"ר                     | 2    | 0.500 |    |   |       | מגורים א' מיוחד |
| 5 או *0   | 4         | 5          | 1         | 40%            | 40%                       | -    | 0.310 |    |   |       | מסחרי           |
| 3         | 3         | 5          | 1         | -              | -                         | -    | --    |    |   |       | מקלט ציבורי     |

סה"כ - 259 יח' דיור.

\* - בתנאי קיר אטום.

י. תקופת השימוש במבנים: תכנית זו תהיה בתוקף במשך 5 שנים מיום אישורה. לאור נסיבות שייצרו עד תום התקופה הנ"ל, תיתכן הארכת התוקף ל-5 שנים נוספות באישור הועדה המחוזית. בתום תוקף השימוש ויפורקו המבנים היבילים, יקבע היעוד כיעוד "אזור מגורים א'".



חתימת יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון  
מפעל לבנייה בפרוץ הישובים החדשים  
חדר מנהל בית רחוב הנשיאים  
תל אביב - 70968

חתימת בעל הקרקע:

משה אורון - אדריכל  
בית רסקו - חדר 40  
באר שבע, שד הנשיאים  
טל. 70968, מיקוד 84895

חתימת עורך התכנית: