

6-3858

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 06.03.2002
 נתקבל

מבוא

תכנית מפורטת לקבוץ גבים - הרחבת ישוב

קבוץ גבים יזם הרחבת הישוב לצורך הגדלת מעגל החיים החברתיים בו. לשם כך מעוניין הקבוץ להקים שכונות מגורים לתושבים אשר אינם חברי קבוץ. השכונה החדשה תקושר לקבוץ הקיים באופן שתהיה חלק בלתי נפרד מהישוב. הקשר בין הישוב הקיים לבין השכונות החדשות. הן בתחום המוניציפאלי, והן בתחום השרותים. יוסדר באופן משפטי. עד אשר יקבע הסדר סטטורי אחר, הועד המקומי הקיים או הועד מקומי חדש שיוקם. יעסוק בתחום המוניציפאלי על פי הסמכויות המוקנות ו/או שיוקנו לו בעתיד. על-ידי המועצה האזורית. האינטונטר הקיים של מבני הציבור בתחומים השונים והתשתיות. יספקו את השרותים השונים לתושבי השכונה. שרותי החינוך עד לגיל בית הספר ינתנו בישוב הקיים על בסיס המערכת הקיימת. שרותי החינוך בגיל בית הספר ינתנו במסגרת מערכת החינוך האזורית בקרית החינוך במועצה האזורית "שער הנגב".

בקבוץ גבים יש כיום 52 יחידות דיור בנות 45 עד 50 מ"ר וכן 48 יחידות אשר שטחן כ - 70 מ"ר.

בברכה,
 יורם בר סיני
 אדריכל

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 23
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 31/12/2006 ליישר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

23
 הודעה על אישור תכנית מס' 23
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8152/002
 מיום 8/1/2002

מחוז הדרום

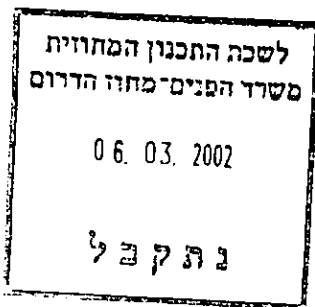
מרחב תכנון מקומי - "שמעונים"

קבוץ גבים

תכנית מתאר מס' 23/303/02/7
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכניות מפורטות מס' 2/112/03/7
שינוי לתכנית מס' 303/02/7

אדרי' יורם בר סיני - א.ב. תכנון
ד. נ. חוף אשקלון - 79100 טל' 086891233 פקס' 086891228

תאריך: יוני 2001



(1)
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - "שמעונים"
תכנית מתאר מס' 23/303/02/7

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית תכנית מתאר מס' 23/303/02/7
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכניות מפורטות מס' 2/112/03/7 ושינוי לתכנית מתאר מס' 303/02/7.

2. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת 8 דפי הוראות לתכנית. (להלן "הוראות לתכנית").
ב. תשריט בקני"מ 2500 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט).
ג. נספח תנועה בקני"מ 1:2500 מנחה בלבד.

3. המקום

נפה : אשקלון
מקום : קבוץ גבים. מועצה אזורית שער הנגב.
גוש : 980 חלקות : 2, 4, 5 (חלקי), 6 (חלקי), 30 (חלקי) 31 (חלקי)
979 חלקות : 9 (חלקי), 20 (חלקי)

4. שטח התכנית : 216.00 דונם

5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

6. מגיש התכנית : קבוץ גבים.

7. המתכנן : אדריכל יורם בר סיני, א.ב. תכנון

8. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' מס' 2/112/03/7, בגבולות תכנית זו.
התכנית כפופה להוראות תכנית המתאר 303/02/7 למעט השינויים המפורטים
בתכנית זו.

9. מטרת התכנית:

הרחבת קבוץ גבים המונה נכון למועד הפקדת התכנית 100 יח"ד, ע"י הקמת שכונה
בעלת אופי קהילתי המונה 138 יח"ד, באופן בו סה"כ יח"ד הקיימות והמתוכננות



(2)

לאחר אישור תכנית זו יהיה 238 יח"ד וזאת ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

10. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאור התנאים הבאים:

10.1. לאחר אישור תכנית זו

10.2. לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכ"ס.

10.3. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

10.4. היתרי הבניה יוצאו עפ"י נספח לפירטי עיצוב ועפ"י תכנית פתוח אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית.

10.5. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכניות הסדרית לנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

10.6. בכל בקשה להיתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות

הבניה ואישור על פינני לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

10.7. היתרי הבניה במגרשים ינתנו בד בבד עם תחילת ביצוע המתקנים לטיפול וסילוק שפכים,

באופן שיובטח כי איכלוס המבנים לא יתבצע טרם השלמת ביצוע המנתקנים כאמור.

11. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים ורישומם תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השמוש והחזקה בהם.

13. ציונים בתשריט:

לפי המסומן והמתואר במקרא התשריט.

14. תכליות שימושים והגבלות:

14.1. אזור מגורים א':

14.1.1. אזור זה מחולק למגרשים על פי המסומן בתשריט, במספרים 1 עד 138. באזור זה תותר בניה למגורים, כולל חניות.

14.1.2. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה למגרש.

14.1.3. גובה מירבי - למבנים עם גגות שטוחים יהיה 7.50 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מירבי למבנים עם גגות משופעים יהיה 8.5 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.

14.1.4. בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו הבנין של

(3)

קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת חצר שקועה, כפתרון לאוורור המרתף, אשר תחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ-80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת.

14.1.5 סככת חניה ומחסן:

יש להקצות בתחום המגרש שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות. תותר בניית סככות לרכב. הסככות יהיו בתחום המסומן לחניה בשטח של עד 25 מ"ר. עיצובן יהיה בהתאם לנספת, כאמור בסעיף 10. כמו כן תותר בניית מחסן בשטח של עד 12 מ"ר, אשר ימוקם בפינת האחורית של המגרש או בצמוד לסככת החניה.

14.2 שטח פרטי פתוח:

בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

- א. גנים וגינות, מדרכות, גדרות קירות תומכים וכיו"ב.
- ב. מעברים להולכי רגל.
- ג. מתקני משחקים וספסלים.
- ד. מעבר תשתיות.

ה. הקמת מבני טרנספורמציה למערכת החשמל לצורכי השכונה בתחום תכנית זו. מיקום וגודל התחנה, יתואם עם חברת החשמל והוועדה המקומית. ו. מוקדי שרות שכונתי, כגון רכוזי אשפה תחנות אוטובוס וכד'.

14.3 דרכים וחניות:

- 14.3.1 תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן וכמצויין בתשריט.
- 14.3.2 לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות שאינם מטופלים, לצורך סלילת דרכים.
- 14.3.3 המסעה תהיה עשויה אספלט. אבני המדרכה יהיו משתלבות, או מחומר אחר באישור הוועדה המקומית. רחובות משולבים יבנו על-פי הכללים לרחובות משולבים.
- 14.3.4 החניות הפרטיות יהיה בתחום המגרשים ועל-פי תקן חניה ארצי.

14.4 דרכים משולבת:

דרכים באזור המגורים אשר ישמשו למעבר ציבורי לרכב והולכי רגל, לחניות ולגינון.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 06.03.2002
 נתקבל

(4)

שטח יער 14.5

- בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
- א. גנים ציבוריים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים.
 - ב. מעברים להולכי רגל.
 - ג. מתקני משחקים וספסלים.
 - ד. מעבר תשתיות.

15. טבלת זכויות בניה

הערות	סה"כ	שטח	דרישה בניה לדברים	מוני בנייה	הכנסות	סה"כ	צידד
	למגרש	השטח	הצדדים	הצדדים	הצדדים	הצדדים	הצדדים
	138	138	40	180	200	200	צדד
			23				הצדד
			250	60	180		סה"כ
כספורט בסטיף 145		33					יער
כספורט בסטיף 142		142					שטח פרטי פדוח

הערות

1. במגרשים פיתוחים, יהיה שני קו בניין קדמיים ושניים צדדיים.
2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר קו בניין צדדי - 0 - לבניית שני בתים במגרשים סמוכים עם קיר משותף, במקרה זה, קו הבניין הצדדי בחזית הנגדית, יהיה 5 מטר.

06 03 2002

ב ת ק ב ל

(5)

- 16 הנחיות בניה**
- 16.1 גגות - תותר בניית גגות משופעים, שטוחים ו/או משולבים. גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון, הכל בצבע אדום טרה-קוטה. ארגזי רוח יהיו על-פי פרטי גמר המופיעים בנספח פרטי עיצוב.
- 16.2 מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור. גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה. משושים (אנטנות) - למערכות טלוויזיה, רדיו ומכשירים אחרים, תהיה תחנה מופזזת תליית כביסה:
- 16.3 פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש. (אפשרי גם בחזית).
- 16.4 מיכלי גז ודלק לצריכה ביתית: ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.
- 16.5 נקוז גגות המבנים לא יהיה לכוון שטח ציבורי או מגרש שכן 6.
- 16.6 חומרי גימור:
- א. קירות - בגמר צבע או שפריץ בגוונים בהירים ובטון חזות. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן עד לגובה 1.20 מ'.
- ב. קירות תומכים וגדרות - יהיו עשויים אבן אחידה, טיח ברזל או רשת.
- ג. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו על-פי רצון הדייר.
- ד. שילוט - שילוט שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על-פי נספח בינוי.
- 16.7 סככות לרכב ומחסנים:
- קרוי החנייות יהיה אחיד בכל מבן על-פי נספח פרטי עיצוב ובאישור הועדה המקומית.
- 16.8 שילוט הרחובות יהיה אחיד, לפי הגדרות המפורטות בנספח בינוי.
- 17 הנחיות כלליות לתשתית:**
- 17.1 **חשמל:**
- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

06.03.2002

(6)

מ.ת.ק.פ.ל

מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו חשמל
3 מ' 3.5	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)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים אן מוצע)

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים. ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

מערכות מתח-גבוה ומתח-נמוך יהיו תת-קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולפרטים הממשלתיים שייקבעו באזור. תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו ל"כך. במבנים לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות. התאורה בכל הכבישים, השבילים והשטחים הפתוחים, תהיה על עמודים ופנסיה עם מתקן כבלי הזנה תת קרקעיים.

17.2 תקשורת:

מערכות טלפון, וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל "בזק" וזכ"ן הטל"כ באזור.

17.3 ניקוז:

מערכת הניקוז בתחום הישוב תהיה עילית בתחום מגרשי המגורים, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושיטחי הציבור. תכניות הניקוז, יותאמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית. התכניות האמורות יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.

17.4 ביוב:

האתר יחובר למתקן לטיפול שפכים אזורי, כפי שמחובר הקבוץ. תכניות מפורטות לפתרון הביוב יאושרו על ידי הועדה המקומית, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

17.5 מים:

אספקת המים תהיה נפרדת מהקבוץ הקיים. תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות. תעשה התחברות מעגלית בין מערכת המים של הרחבת הישוב לבין המערכת הקיימת לצורך גיבוי.

06.03.2002

נתקבל

(7)

17.6 אשפה:

האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מכל מגרש בנפרד. ממתקני אשפה כפי שיפורט בתכנית הבינוי. אשפה. עד לסילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים, אשר יבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים סבירים.

19. עתיקות:

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז. ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטח שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

20. רעש:

תחום התכנית חשוף לרעש מדרך מסי 34, רמת הרעש הינה (A) Db 64. זה הינו המפלס המירבי המומלץ ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

21. שלבי ביצוע:

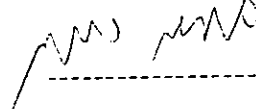
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

20. חתימות:

אדר' יורם בר-סיני
מסי רש"י 23768

המתכנן

"גבים"
קבוצת פועלים
להתישבות שחופיה בע"מ



מגיש התכנית

תאריך

בעל הקרקע