

מעדתי הפנים מחוז דרום
 חוק ותכנון ולבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 6146/03/7
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21/4/09 לאשר את התכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

הודעה על אישור תכנית מס' 6146/03/7
 בורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6017
 מיום 21/4/09

תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת מס' 6/146/03/7 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 140/במ/7 שינוי לתרש"צ מס' 64/736/1

מ ב ו א

תכנית זו מוגשת מהוראות התכנית מפורטת מס' 140/במ/7 ובאה לאפשר הקמת מרכז ציבורי ומנהלי למושב.

לשכת הרישוי המחוזית
 מס' 23.07.2009
 מתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעוניים

מושב גילת – מרכז המושב

תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת מס' 6/146/03/7
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 140/במ/7
שינוי לתרש"צ מס' 64/736/1 (5/146/03/7)

תאריך: 25.12.2004

עדכון : 31.05.2006

עדכון : 11.09.2006

עדכון : 12.05.2009

פרק 1 - התכנית

- 1.1 מחוז : הדרום
- 1.2 נפה : באר-שבע
- 1.3 המקום: מושב גילת מ.א. מרחבים.
- 1.4 גוש: 100242/2
- 1.5 חלקה : 272, 73, 86, 95, 274 (חלק), 19 (חלק), 17 (חלק)
- 1.6 שטח התכנית : 60.212 דונם
- 1.7 מגיש התכנית: מושב גילת – מ.א. מרחבים, דני חג'ג' ת.ז. 5585785-8, ד.נ. הנגב, טלפקס: 08-9923444, 08-9923066.
- 1.8 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- 1.9 עורך התכנית : אנדריי בלואוסוב אדריכל, מס' רישיון 63331, רח' יאיר שטרן 43 באר-שבע טל: 08-6278578.
- 1.10 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר עם הוראות של מפורטת מס' 6/146/03/7, איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מס' 7/במ/140, שינוי לתרש"צ 64/736/1.
- 1.11 מטמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט"), גיליון אחד של נספח תנועה מנחה הערוך בק.מ. 1:500 (להלן "נספח התנועה").
- 1.12 יחס לתכניות קודמות: תכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 7/במ/140 בגבולות השטחים הכלולים בתכנית זו.
- 1.13 מטרת התכנית : פירוט תכנית למגרש 400 לצורך הקמת בנייני ציבור ומסחר כמפורט להלן :
- א. איחוד וחלוקת מגרשים.
- ב. קביעת יעודי קרקע, תכליות ושימושים.
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים ל-60%.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע התכנית.

פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים ומגבלות.

- 2.1 שטח לבנייני ציבור:
- 2.1.1 שטח זה מיועד להקמת מבנים מיועדים למוסדות ציבור, בריאות, דת ותרבות, למשרדים לגופים ציבוריים.
- 2.1.2 גובה מרבי למבנים – עד 2 קומות ולא יותר מ- 10.0 מ'.
- 2.2 שטח מסחרי:
- 2.2.1 באזור זה תותר הקמת מבנים למסחר לרשות התושבים.
- 2.2.2 גובה מרבי למבנים – עד 2 קומות ולא יותר מ- 8.0 מ'.
- 2.3 שטח ספורט:
- ישמש להקמת מבנים, מגרשים ומתקני ספורט וכיו"ב.
- 2.4 שטח ציבורי פתוח:
- מיועד לצרכי משחק, גינון ונוי, נטיעות, ניקוז, מערכות תשתית, שבילים וכיו"ב. ישמש לחניה ומעבר רכב ביטחון.
- 2.5 דרכים:
- רוחב הדרכים ותווייתם יהיו על פי המסומן בתשריט. ישמש לכבישים ומדרכות, ניקוז, תשתיות הנדסיות, נטיעות וכד'.

2.6 טבלת אזוריט ושימושים – מצב קיים (לפי ת.מ. 7/במ/140):

קווי בנין	מס' קומות	שטח לבניה		מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרשים מינימלי (דונם)	יעוד
		חלקי שירות	שימוש עיקרי ק.ק.סה"כ			
אחורי	קדמי	צדדי	אחורי			
כמסומן בתשריט			1	לפי פרוגראמה מטבלה עמ' 5-6		אזור משולב מסחרי בניני ציבור ושצ"פ

2.7 טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

קווי בנין ב-מ'	תכסית מדבית ב-%	מס' קומות מרבי + מדתף	היקפי בניה מרביים				שטח מגרש, מ"ר	מס' מגרש	יעוד											
			סה"כ	שטח שרות		שטח עקרי														
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				מעל לקרקע										
אחורי	צדדי	לחזית זרן	50	2 (1)	60	15	15	-	30	3633	500	שטח מסחרי								
												כמסומן בתשריט	50	60	10	15	-	35	שטח בניני ציבור	
																			2967	800
																			2953	801
																			2415	802
																			3667	803
																			2276	804
																			1806	805
																			2157	806
																			1106	807
1062	808																			
8296	809																			
1410	810																			
45		60	10	10	5	35	3794	600	שטח ספורט											

(1) תותר בנית מתקנים טכניים וחדרי מדרגות על הגג, במידה והמתקנים ייקורו יחשב השטח המקורה כשטח שרות.

פרק 3 - כללי

- 3.1 הנחיות בניני ועיצוב אדריכלי:
לאורך כל החזיתות תוקם גדר, לחזית דרכים יבנה קיר מצופה אבן עד גובה 80 ס"מ מפני המדרכה ומעליו סבכת מתכת 1.00 מ' גובה
- 3.2 חניה:
חניה תהיה על פי הנדרש בתחומי המגרש ועל פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה, ובהתאם לנספח התנועה.
- 3.3 תנאים להוצאת היתר בניה:
היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית בנינו ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הריסת המבנים עפ"י המסומן בתשריט.

3.4 מערכת תשתיות:

3.4.1 תשתיות וניקוז – יובטחו הסיידורים הדרושים להנחת קווי מים, ביוב והסדרת הניקוז. כמו כן ביצוע רשת קווי חשמל – הכל לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.4.2 תשתיות חשמל:

הוראת 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:

סוג קווי החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים 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 או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

3.4.3 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תחית עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימית (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימית כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרש לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי קרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או מגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

3.5 הפקעה לצורכי ציבור: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

3.6 חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

3.7 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה של התכנית.

הינן לבני ההכרזה סקירה לתיאור, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמיכתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בגובה, ואין התמיכתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ונסיי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין והקמה וכללי, תכנית, אין בהתמיכתנו על התכנית הכרה או תואר בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן כעשה, ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התמיכתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינחל מקרקעי ישראל זאריך 8.10.09

בלואוסוב אנדריי
א ד ר י ס ל
מס' רשון 0006333
חתימת עורך התכנית

חתימת מגיש התכנית

חתימת בעל הקרקע
יהודית סל
מרכזת תכנון