

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10/146/03/7

שם התוכנית: מבנים ומוסדות ציבור-מושב גילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
23.12.2013
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2013/12/23</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אילן</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה יעוד מ"אזור מסחרי" ל"מבנים ומוסדות ציבור" במושב גילת, במתחם של ההרחבה הקהילתית בצד המזרחי של המושב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנים ומוסדות ציבור-מושב גילת	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
10/146/03/7	מספר התוכנית		
0.420 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
17.10.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התכנית. ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות		
	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים
- | | |
|--------|--------------|
| 167800 | קואורדינטה X |
| 582160 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום באזור ההרחבה הקהילתית של המושב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית מרחבים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- | | |
|------|----------|
| לייר | שכונה |
| לייר | רחוב |
| לייר | מספר בית |

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100242/2	מוסדר	חלק מהגוש	-	10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
41/במ/7	שינוי	בתחום השטח הכלול בתכנית זו.	3904	18.7.91

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמיחי אדריכלים בע"מ	7.10.13	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	עמיחי אדריכלים בע"מ	7.10.13	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	עירון אוזן	55539647		אגודה שיתופית חקלאית של מושב גילת בע"מ		מרכז מושב גילת, מושב גילת ד.נ. נגב	08-9923444		08-9923066		
	ישי אברהם	053151401									
	דמרי מרדכי בנימין	054954391									

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עירון אוזן	55539647		אגודה שיתופית חקלאית של מושב גילת בע"מ		מרכז מושב גילת, מושב גילת ד.נ. נגב	08-9923444		08-9923066	
	ישי אברהם	053151401								
	דמרי מרדכי בנימין	054954391								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		קרית הממשלה, רח' התקווה 4 בארשבע, 84101	08-6264333		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים	9945429	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	513998740	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6235902	052-2700228	08-6235903	eliami@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	022632343	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	512572538	מרכז הנגב 19 באר שבע	08-6499959		08-6497574	azutar@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד מ"אזור מסחרי" ל"מבנים ומוסדות ציבור".

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעודי קרקע מאזור מסחרי למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
- הנחיות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.420 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	180		180+	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	-		124-	124	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			101	מבנים ומוסדות ציבור
			1001	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
71.42	300	מבנים ומוסדות ציבור		73.80	310	אזור מסחרי
28.58	120	דרך מוצעת		26.20	110	דרך מאושרת
100.00	420	סה"כ		100.00	420	סה"כ

הערה: השינוי בשטחי המגרשים נובע מרמת הדיוק של הקו הכחול.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תותר הקמתם של מבני ציבור, חינוך, תרבות, קהילה ודת.
	הוראות
א.	מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות, וישמש לאחסנה, למתקנים טכניים ולמרחב מוגן.
ב.	התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ג.	הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - על המגרש יחולו ההוראות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. קירות הגבול של המגרש בחזיתות הפונות לדרך ולשצ"פים הצמודים למגרש יצופו אבן או חומר עמיד אחר המקובל על מהנדס הועדה המקומית. גובה מירבי של קיר הגדר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית. הגובה הכולל של קיר הגדר והשבכה שמעליו יהיה 1.80 מ'. קיר הגבול בין המגרש למגרש הסמוך המיועד למתקנים הנדסיים יהיה בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיה חייב בציפוי אבן. 3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבנין. 4. התקנת דוד שמש וקולטי שמש על גגות הבנין תהיה באופן שהם ישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסתרו ככל האפשר. התכנון יוצג בבקשה להיתר הבניה. 5. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה לעיצוב הגומחות במגרשי הבתים הסמוכים. 6. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר. 7. פתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנין וכן יאפשרו אוורור מפולש, ככל הניתן. 8. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0. 9. יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות, גינון והצבת ריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך יהיה בהתאם למסומן בתשריט. לא תותר כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר, %)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית במ"ר או ב-%	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מרתף	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	101	300	60%	20%	-	20%	70%	9 מ' מי	2	1	כמסומן בתשריט			

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' המגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר, %)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית במ"ר או ב-%	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מרתף	קדמי	צדדי	אחורי	
			עיקרי	שרות										עיקרי
אזור מסחרי	-	310	40%	-	-	-	-	-	1	-	5	4	0 או 5	

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית זו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ד. הגשת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 על רקע מדידה עדכנית, שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ושתוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.2. עתיקות

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

6.3. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.5. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.6. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
		ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו:
35.00 מ'		

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.7. ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. 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 החדירים

במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

6.8 תשתיות

- א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת וצינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
- ג. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכות המים והביוב האזוריות.
- ד. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשויות המקומיות.

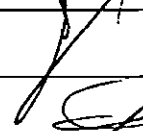
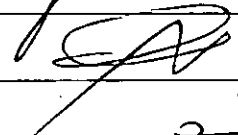
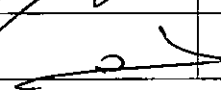
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

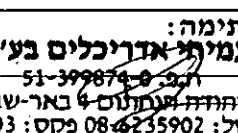
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.

8. חתימות

<p>גילת מושב עובדים להתיישבות שיתופית החקלאית בע"מ ת.ד. הנגב</p>	<p>תאריך: </p>	<p>שם: עירון אוזן</p>	<p>מגיש ויזם התוכנית</p>
	<p>חתימה: </p>	<p>ישי אברהם</p>	
	<p>תאריך: </p>	<p>דמרי מרדכי בנימין</p>	
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: האגודה השיתופית החקלאית של מושב גילת</p>		

<p>תאריך: 18.12.13</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: אלי עמיחי</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 51-399874-0</p>	<p>עמיחי אדריכלים בע"מ ת.ד. 51-399874-0 יחידת אגרות - באר-שבע טל: 08-6235902 פקס: 903-</p>	<p>תאגיד: עמיחי אדריכלים בע"מ</p>	

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>		