

משרד הפנים
 1905
 8/158/03/6
 19/8/07
 [Signature]

לשכת זמיון המזוינת
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 28.07.2007
 נתקבל

מבוא

הודעה על אישור הכרזה נגד
 כורסמה בילקוט הכרסומים מס.
 מיום

במהלך השנים האחרונות אושרו מספר תכניות אשר אפשרו חלוקה מחדש של מגרשים קיימים, כמו כן הוספה של יחידות מגורים. להלן התכניות שבוצעו במושב גיאה:

- (א) לפי ת.ב.ע. 158/03/6 קיימים 92 משקי בית ו-20 מגרשים לבעלי מקצוע
- (ב) ת.ב.ע. 3/158/03/6 משנה מספר יחידות דיור לבעלי מקצוע
- (ג) ת.ב.ע. 4/158/03/6 הוספו 106 יחידות למגורים א'
- (ד) התכנית המוצעת שמספרה 8/158/03/6 מחלקת 31 מגרשים קיימים ל-53 מגרשים מוצעים.

סה"כ יחידות מגורים לאחר כל השינויים :

נחלות	184	לפי ת.ב.ע. 158/03/6
משקי עזר	20	
יחידות נוספות	17	לפי ת.ב.ע. 3/158/03/6
יחידות נוספות	106	לפי ת.ב.ע. 4/158/03/6
יחידות	327	סה"כ יחידות מגורים לאחר כל השינויים :
יחידות נוספות	22	לפי התכנית המוצעת שמספרה 8/158/03/6
יחידות	349	סה"כ יחידות מגורים מוצעים

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מספר 8/158/03/6
המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 158/03/6, 3/158/03/6,
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

מושב גיאה
הוראות התכנית

תאריך: 31/08/ 2005

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מספר 8/158/03/6

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מספר 158/03/6, 3/158/03/6,

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: מושב גיאה, מועצה אזורית חוף אשקלון
גוש: 2577
חלקות: 10-14,26
חלקי חלקות 22,25,51,52
גוש: 2578
חלקות: 14-10,30,31,33
חלקי חלקות 32,49,50,51
מגיש התכנית: מושב גיאה רונן לבנה ת.ז. 057203150
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן: אד' שלמה ששפורטה רחי יריחו 1 אשקלון טל: 08-6750166 מ.ר. 33878
תאריך: 31/08/2005 עיד

1. **שם התכנית** תכנית זו תקרא תכנית מספר 8/158/03/6
המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מספר 158/03/6, 3/158/03/6

2. **מסמכי התכנית**

א. תקנון-5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט בקני"מ. 1:1000 (להלן: התשריט)
ג. כל המסמכים שלהלן מהווים חלק בילתי ניפרד מהתכנית

3. **שטח התכנית** 46.128 דונם

4. **מטרת התכנית**

- 1) שינוי יעוד מ-אזור מגורים ומשקי עזר (31 מגרשים) ל-אזור מגורים אי (53 מגרשים)
- 2) הסדרת דרכי גישה למגרשים החדשים כולל הרחבת כבישים קיימים והסדרת מערכת התנועה הקיימת והתאמתה לתכנית המוצעת.
- 3) הוספת שטחים ציבוריים פתוחים בהתאם למספר הסופי של יחידות הדיור.
- 4) איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

5. **יחס לתוכנית אחרות** תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מפורטות מספר 158/03/6, 3/158/03/6
בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

6. **ציונים בתכנית** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. **חלוקה ורישום** חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה,
התשכ"ה - 1965.

8. **הפקעות לצרכי ציבור** מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון
ובניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית
תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

9. תכליות ושימושים

א. אזור המגורים א

- א. תותר הקמת מבני מגורים. אחד בכל מגרש - יחידת דיור אחת. זכויות ומגבלות בניה סעיף 12ב להלן.
- ב. הגגות יהיו שטוחים או משופעים, או משולבים. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%.
- ג. לא תותר הקמת מרתף.
- ד. תותר הקמת מחסן בקו בנין אחורי וצדדי 0 (אפס), בשטח שאינו עולה על 12.0 מ"ר, שיכללו במנין שטחי השרות, ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20. מטר המחסן יוצמד ככל הניתן למחסן מאושר במגרש גובל.
- ה. תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה, פרטית בלבד, במגרשי מגורים בתחום קוי הבנין למעט בקו בנין אחורי, 2 מטר. שטח הבריכה לא יעלה על 60 מ"ר.
- ו. מצללות: תותר הקמת מצללות עפ"י הוראות התקנות.
- ז. חומרי הבניה: הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה, גימור החזיתות יהיה טיח, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה.
- ח. דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או על ידי מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות הכל באישור מהנדס הוועדה.
- ט. ארובות: ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור מהנדס הוועדה.
- י. מתקן לתלית כביסה: מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר על ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה אחר ובאישור מהנדס הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש בקו בניה 0 צדדי ואחורי בלבד ולא בחזית דרך/דרך משולבת. גובה מקסימלי של המתקן 1.8 מ'.
- יא. סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/הדרך המשולבת.
- יב. גדרות: גובה הגדר בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות לא יעלו על 1.20 מ' פרט לאזור של מיסתור הכביסה. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'.
- יג. חשמל ותקשורת: כל חיבורי הבתים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית. חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.

ב. שטח ציבורי פתוח

- א. השטח ישמש לנטיעות וגינון ולכל פעילות לרווחת התושבים.
- ב. תותר העברת מערכות תשתית, סלילת דרכים ושבילים, והקמת מגרשי משחקים ומתקני צל, וכן הקמת מערכות תשתית, מקלוט ציבורי, חדרי שנאים על פי דרישות חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. דרך משולבת

- א. מיועדת לתנועת כלי רכב והולכי רגל משולבת בשטחי גינון ושתילה. בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- ב. תותר העברת קוי תשתית.
- ג. תאסר בניה כל שהיא.
- ד. רוחב וקווי בנין כמסומן בתשריט.

ד. דרכים

- א. מיועדת לתנועת כלי רכב, מדרכות וחניות.
- ב. תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
- ג. תותר העברת קוי תשתית.

ד. תאסר בניה כל שהיא .

ה. שטח לבניני ציבור -

בחלק המיועד לבניני ציבור תותר בנית מבני ציבור מכל סוג שהוא, מבני שרותים ציבוריים.

10. הנחיות כלליות לתשתית

- א. **ביוב:** הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב, לא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים אלה בתאום ואישור משרד הבריאות
- ב. **מים:** מערכות אספקת מים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר הצרכים.
- ג. **חשמל:** לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל

תכניות החשמל יתואמו ויאשרו על ידי חברת החשמל ומהנדס הועדה כמשק תת-קרקעי.

- ד. **תקשורת:** תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו', יתואמו ויאשרו על ידי הגורמים המוסמכים ומהנדס הועדה ויבוצעו כמשק תת - קרקעי.
- ה. **מקלטים** ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו .
- ו. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנייל בכל עת לפי הצורך .

11. תנאים למתן היתר בניה :

- א. **כללי:** לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב .
- ב. 1. היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתכנית לאישור הועדה המקומית.
3. כל בקשה למתן היתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח של מגרש הנדון, כמו כן חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100 כולל פריסת גדרות וקירות .
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה תהיה אישור תכניות מפורטות על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
- ד. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננוי לאתר המוסדר.
- ה. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה . התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה .
- ו. ניקוז: תוכן תכנית ניקוז שתוגש לאישור רשות הניקוז שקמה בשור ותבוצע יחד עם עבודות תשתית.
- ז. היתרי בניה מותנים בחיבור שפכי הישוב למט"ש אשקלון עד סוף שנת 2006

12. טבלת זכויות ומגבלות הבניה:

12א מצב קיים לפי תכנית : 3/158/03/6

הערות	שטח מבני עזר במ"ר	קו בנין (במ')			גובה מכסימלי	מספר קומות	שטח בניה מכסימלי	תכלית באזור	אזור
		אחורי	צדדי	חזית					
לפי סעיף בתקנון	15	לפי סימון בתשריט			8.5	2	200	מגורים	מגורים

12ב מצב מוצע

תכנית מירבית	קווי בנין			מס' יח"ד במגרש	אחוזי בניה מרביים למיגרש			מס' קומות	שטח מינימי ב-מ"ר	מס מגרש	אזור
	אחור	צדדי	קדמי		סה"כ	למטרות למטרות שרות	מקום *				
50%	כמסומן בתשריט			1	50%	15%	לקומה 35% לשתי קומות 40%	2	475	1-50	מגורים א'
60%					58%	18%	לקומה 40% לשתי קומות 45%		450	80-82	
40%					40%	15%	25%	1	425	300	שטח למבני ציבור
20%					70 מ"ר	10 מ"ר	60 מ"ר	1	350	400-402	שטח ציבורי פתוח

הערות:

- לא תותר בנית מרתפים
- פיתוח ושיווק קבוצת מגרשים: 46,47,48,49,50,82 והוצאת היתר בניה בהם, יבוצע רק לאחר השלמת הוצאת היתרי בניה בשאר המגרשים הכלולים בתכנית.
- בניה למטרות שרות כוללת : מחסן בשטח של עד 12 מ"ר חניה מקורה לרכב

בשטח של עד 30 מ"ר פרגולה עד 12 מ"ר. וממ"ד 7.5 מ"ר. סככה לרכב תותר בקו בנינה 0.

מושב עובדים לפתיחות שיתופית בע"מ

מגיש התכנית

חתימות

11-07-2007

בין השטח הכלול בתכנית אין בחזיתתנו על התכנית הכרה או חודאה בעל מוסר הקעה ושהאיתנו לבטלו בגלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז ממ"י - מודוז ירושלים

שפורטה אדריכלים

33878

עורך התכנית

הועדה המחוזית