

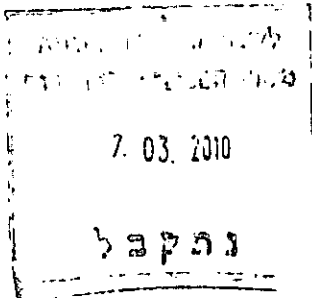
דברי הסבר

לתכנית מפורטת מס' 3/126/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/126/03/8

מושב גבעתי

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



ביוזמת ועד המושב גבעתי ומ.א. באר טוביה מוגשת בזאת תכנית שמטרתה להזיז מגרשי מגורים ע"ח שטח חקלאי על מנת ליצור פרוזדור לקו חשמל שייעודו שצ"פ. כל זאת מבלי לשנות את שטחי המגרשים.

משרד הפנים מחוז דרום	
הוק התכנון - תחומי תכנון 1965	
תאריך תכנון מס' 3/126/03/8	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 4/10/09	אשר את התכנית
מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

רשם: אביגדור ברזלי, אדריכל

הודעה על אישור תכנית מס' 3/126/03/8	
באמצעות בילקוט הרשומים מס' 6080	
מיום 4/10/09	

12 נובמבר, 2009

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

**תכנית מפורטת מס' 3/126/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/126/03/8**

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

**מושב גבעתי
הוראות התכנית**

1. שם התכנית : התכנית תקרא – תכנית מפורטת מס' 3/126/03/8 שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/126/03/8. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
2. מחוז : הדרום
3. נפה : אשקלון
4. מקום : מושב גבעתי המועצה האזורית באר-טוביה.
5. גושים וחלקות :

גוש	2537	:
חלקות	81-86, 107, 108	:
גוש	2356	:
חלקה	47 (חלק)	:
גוש	2535	:
חלקה	35 (חלק), 36 (חלק)	:
6. שטח התכנית : 30.62 דונם
7. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/126/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
8. מסמכי התכנית :

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. תשריט ערוך בקנה מידה 1: 500 (להלן התשריט).
ב. התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
9. ציונים בתכנית : כמתואר במקרא ומסומן בתשריט.
10. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
11. היוזם ומגיש התכנית : ועד המושב ומ.א. באר טוביה.
12. עורך התכנית :

המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ,
רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל אביגדור ברזלי.
מס' רשיון : 12157
טלפון : 03-5615454
13. מטרת התכנית :

הקמת שטח ציבורי פתוח על מנת ליצור פרוזדור למעבר קווי חשמל וקווי תשתית אחרים ע"י הזזת מגרשי מגורים כמפורט להלן :
א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ב. שינוי יעוד חלק מאזור מגורים א' (מגרשים 185-180) לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 200).
ג. שינוי יעוד חלק משטח חקלאי (נחלה מס' 18א') לאזור מגורים א' (מגרשים 185-180).
ד. קביעת התכליות והשימושים.
ה. קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.
ו. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
ז. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

14. תכליות ושימושים :
- 14.1 אזור מגורים א'
 א. כמפורט בתכנית מפורטת מס' 2/126/03/8
 ב. גדרות
 בחזית המגרש בגובה עד 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך.
 גדר אחורית בגובה 1.0 מ' מקסימום 1.60 מ' גדרות אלו יבנו מאבן בלבד.
- 14.2 מגורים בישוב חקלאי ואזור חקלאי משקי
 א. משקים חקלאיים ישמשו למבנים משקיים, מבנה עזר, מבנים לבעלי חיים, וכן מבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית.
 ב. השטח החקלאי ישמש לגידולים בלבד, תותר בו הקמת מבני משק חקלאיים ומבנה עזר, הדרושים ישירות לפעילויות חקלאיות מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שרות כל הנאמר באשור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 14.3 שטח ציבורי פתוח-
 לא תותר כל בניה. יותרו מעברים להולכי רגל ורכב, וזכות מעבר אל מגרשי המגורים הגובלים.
 נטיעות וגינון וכן מתקנים טכניים כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קווי חשמל וטלפון. וכיו"ב.
 א. זכות מעבר-
 במשטח ציבורי פתוח במגרש מס' 200 תינתן זכות מעבר אל מגרשי המגורים הסמוכים. זכות זו תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בפנקס לרישום מקרקעין.
- 14.4 דרכים
 תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. ותיאסר כל בניה שהיא
15. חניות
 א. החניה תהייה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.
16. מקלוט
 יבנו מקלטים פרטיים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.
17. תנאים למתן היתר בניה
 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית מפורטת מס' 2/126/03/8 ועל פי התנאים הבאים:
 א. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
 ב. לא יוצאו היתרי בניה על פי תכנית זו אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון ביוב וניקוז ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב והניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 ג. בית בנוי בקו בנין קטן מהאמור בתכנית זו ימשיך להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות בו.

ד. ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום –

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה במקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

18. טבלת מגרשים וזכויות בניה לפי תכנית מפורטת מס' 2/126/03/8 -מצב קיים

מס' קומות	קו בנין במ'			מס' יח' מירבי	תכנית מירביה ב-%	היקפי בניה מירבית לקומה						שטח מגרש במ"ר	מס' מגרשים	אזור
	א	צ	ק			סה"כ	למטרות שירות		למטרות עיקריות		מיקום			
							%	מ"ר	%	מ"ר				
2	3	4	5	3	20,20	555	4,00	80 (2 יח')	19,00	475 (3 יח')	מעל הקרקע מתחת לקרקע	כ- 2500		מגורים בישוב חקלאי ואזור חקלאי משקי
2	4	3	5	1	15,92	220	3,00	40	13,84	180	מעל הקרקע מתחת לקרקע	כ- 1750	43א'	מגורים לבעלי מקצוע
2	4	3	5	1	44,00	220	8,00	40	36,00	180	מעל הקרקע מתחת לקרקע	כ- 500	101-105 110-130 133-138 139-162 165,167 169,187	מגורים א'
2	4	3	5	1	36,37	220	6,67	40	30,00	180	מעל הקרקע מתחת לקרקע	כ- 600	107,108 131,132 143,164 166,168 188	מגורים א'
הערות : שטח הבנין לא כולל מרחב מוגן דירתי (עד 5 מ"ר).														

הערות : שטח הבנין לא כולל מרחב מוגן דירתי (עד 5 מ"ר).

מידות המגרשים הן בקירוב. המידות הסופיות תקבענה לאחר מדידה וסימון בשטח ע"י מודד מוסמך.

19. טבלת שימושי קרקע והגבלות בניה לפי תכנית מפורטת מס' 2/126/03/8 -מצב קיים

יעוד שטח	השטח שמוש	סמון בתשריט	גודל מגרש מינימלי	רוחב מגרש מינימלי	שטח בניה מירבי	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות וגבהן	קו בניה מינימלי				
קדמי	אחורי	צדדי	צדדי לפרטי פיתוח									
אזור מגורים בישוב חקלאי ואזור חקלאי משקי	מגורים מבני עזר מבני משק חקלאי לעבוד חקלאי	צהוב מותחם ירוק וקווים ירוקים באלכסון	2500 מ"ר	50 מ"ר	1. לבעל המשק : 220 מ"ר + 40 מ"ר (מבנה עזר וחניה) – עד 10.52 משטח המגרש. 2. לבן ממשיך : 220 מ"ר + 40 מ"ר (מבנה עזר וחניה) – עד 10.5% משטח המגרש. 3. להורים : 55 מ"ר (צמוד לאחד מהקודמים)		2 גג שטוח עד 7 מ' גג משופע עד 8.5 מ'	מגורים :				
								5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'		
								מבנה עזר וחניה :				
								קו צדדי 2.0 או 0.0 בהסכמת שכן				
								מבנה משק חקלאי				
								15.0		כניל		
אזור מגורים לבעלי מקצוע	מגורים מבני עזר וחניה	צהוב מותחם חום כהה	1750 מ"ר	27 מ"ר	200 מ"ר בקומה אחת או שתיים – עד 13% משטח המגרש 40 מ"ר מבנה עזר וחניה – עד 3% משטח המגרש	1	2 גג שטוח עד 7 מ' גג משופע עד 8.5 מ'	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	4.0 מ'	
שטח פרטי פתוח					גנים, גינות חורשות, מגרש משחקים, מקלטים, מתקנים הנדסיים דרכי גישה למגרשי מגורים עם זכות מעבר לרכב	ירוק מותחם ירוק כהה	150 מ"ר	3 מ'	מעבר : בין דרכים בין דרך לאזור מבני ציבור בין דרך לדרך משולבת גישה למגרשים 168/166 ולמגרשים 163/164 בלבד			
אזור לבנייני ציבור	מוסדות בריאות, דת ותרבות, וחינוך וספורט	חום מותחם חום			זכויות בניה יהיו על פי תכנית מפורטת שתאושר על ידי הועדה המחוזית.		5.0 מ'	5.0 מ'	4.0 מ'	4.0 מ'		
אזור מגורים א'	מגורים מבנה עזר וחניה	כתום	500 מ"ר	18 מ'	180 מ"ר בקומה אחת או שתיים – עד 36% משטח המגרש 20 מ"ר – מבנה עזר עד 4% משטח המגרש 20 מ"ר – חניה עד 4% משטח המגרש מרתף – עד 50 מ"ר עד 10% משטח המגרש	1 1 1 1	2 עד 7 מ' גג שטוח עד 8.5 מ' גג משופע עד 8.5 מ'	מבנה עזר וחניה : קו צדדי 2.0 מ' או 0.0 מ' בהסכמת שכן				

20. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע

מס' קומות	קו בנין במ'			מס' יח' מירבי	תכנית מירבית ב-%	היקפי בניה מירבית לקומה						שטח מגרש במ"ר	מס' מגרשים	יעוד
	א	צ	ק			סה"כ	למטרות שירות		למטרות עיקריות		מיקום			
							%	מ"ר	%	מ"ר				
2	4	3	5	1	44	270	8	40	36	180 50	מעל הקרקע מתחת לקרקע	500	180-185	מגורים א'
זכויות בניה במצב מוצע על פי תכנית תקפה 2/126/03/8												2470	18	מגורים בישוב חקלאי
זכויות בניה במצב מוצע על פי תכנית תקפה 2/126/03/8												2283	18א'	שטח חקלאי
● תאסר כל בניה למעט מתקני חשמל ומעברי צנרת. ● נתינת זכות מעבר למגרשי המגורים.												200	200	שצ"פ

21. הוצאות פיתוח

בעלי הזכויות בקרקע והמשתכנים יחויבו בהוצאות פתוח הכרוכות בבצוע תכנית זו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ותבוצע ע"י המועצה האזורית באר טוביה. התשלום עבור הפתוח יתבצע טרם העברת הזכויות בקרקע למשתכן.

22. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

23. הנחיות כלליות לתשתית

חשמל ותקשורת – כל חיבורי המבנים לרשתות יעשו על פי תכנית חשמל כללית באזור חברת החשמל, ברשת כבלים תת – קרקעית.

א. שטחים למעבר קוי חשמל

שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב משתנה, מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט כרצועה עם גבולות וקווים אלכסוניים ביניהם בצבע שחור, על רקע ייעודי הקרקע עם ציון הרוחב.

ב. הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקווי 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 קו 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'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

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 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 לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

1. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל **במתחים עליון ועל** תהיה עילית. רשת החשמל **במתחים גבוה ונמוך** כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימית (חדר שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

25. שלבי בצוע
התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו.

חתימות :

מזכ"ל
מזכ"ל
מזכ"ל

מגיש

אין כל התנגדות עקרונית לחכמה. בתנאי שזו תהיה כמורה
לאיור ודיווח החקיקה המיסמכת.
אין שום דבר להימנע על ידי לימוד החכמה או לכל בעל עיני אחר
במקרה שיהיה עליו להימנע מהסכסוך. אם עמנו וסכסוך מתאים
במקרה זה, הריהונו זה מה שנקרא הימנעות כל בעל זכות בשטח
החוקי וזו כל דרכי הימנעות ללא כל תחילת וסכסוך כל דבר
למען הסר ספק מוצאנו בזה כי אם נעשה או נעשה על ידינו הסכסוך
06-02-2310

דיון השטח הכלול בחכמה, אין בוויכוחנו על החכמה כהרה או
גורמה בשטח הסכסוך האמור. הוא נועד על זכויותיהם להטיל בגלל
הסכסוך מי יחליט על מי זכותה. שטח הסכסוך, שטח זה
על כל זכות. וזוהי העמדה ללא סכסוך האמור ועם כל דבר.

עמדה זו נקראת **מחוז**
ממ"י - מחוז ירושלים

בעל הקרקע

המחלקה הטכנית
ליד תנועת המושבים פועם
רח' הארבעה 10 תל-אביב
5615454
5612640

עורך התכנית