

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 17.03.2013
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים
 נתקבל ביום
 03.03.2013
 תיק מס'
 לטיפול

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/142/03/6

שם תוכנית: בית ניר - שטח לגדר בטחון

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שקמים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23/7/12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>23/5/12</u> </p>	<p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

כללי

לקיבוץ בית ניר תכנית מאושרת מס' 3/142/03/6 המקצה שטח מגורים עבור 138 מגרשים לשכונת מגורים קהילתית. בכדי לאפשר הקמת גדר בטחון בהיקף שכונת המגורים, ע"פ קריטריונים חדשים שנקבעו על ידי משרד הבטחון, נדרש להקצות שטח נוסף בהיקף אזור מגרשי המגורים למטרה זו.

מטרה

מטרת התכנית המוצעת הינה להקצות קרקע חקלאית, בהיקף שכונת המגורים, במטרה לאפשר הקמת גדר ביטחון היקפית.

פרוט

- א. בקיבוץ בית ניר שטח מאושר לשכונת מגורים קהילתית מתוקף תכנית מס' 3/142/03/6. בהיקף שכונת המגורים תוכנן בעבר תוואי של שטח ציבורי פתוח, ברוחב של 8.0 מ', במטרה לאפשר הקמת גדר ביטחון בהיקף מגרשי המגורים.
- ב. בהיות הקיבוץ ישוב השוכן בקרבת הקו הירוק ובקרבה פיזית לכפרים ערביים בתחום הרשות הפלשתינאית, הוא סובל מהתנכלויות ומעשי גניבה רבים מצד אוכלוסייה זו.
- ג. כיום נדרש הקיבוץ נדרש להקים מערך מרכיבי בטחון בהיקף שכונת המגורים, ע"י פיקוד העורף וע"פ קריטריונים חדשים, באופן בו תחובר גדר זו לגדר הביטחון הקיימת בקיבוץ ותהווה מערכת הגנה היקפית חיצונית, מפני גניבות ומעשי איבה, לכל הישוב.
- ד. פיקוד העורף קבע כי על תוואי הגדר החיצונית ליהיות מרוחק לפחות 25 מ' מבתי מגורים סמוכים.
- ה. בתכנית זו תוקצה קרקע חקלאית, במטרה להרחיב את רצועת הש.צ.פ. המאושרת בהיקף שכונת המגורים, באופן אשר יאפשר הקמת מרכיבי ביטחון נדרשים בהתאם לדרישות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית ניר - שטח לגדר ביטחון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תכנית מס' 5/142/03/6	מספר התוכנית		
18.530 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
1/1/2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
---	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים
- קואורדינטה X 187750
קואורדינטה Y 617750
- 1.5.2 תיאור מקום קיבוץ בית ניר, אזור הרחבת מגורים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. יואב
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- אשקלון
קיבוץ בית ניר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34057	מוסדר	חלק מהגוש	-	8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		תכנית זו כפופה לתכנית תמ"מ 14/4 .	כפופה	14/4
29/5/86	3339	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/142/03/6 ממשיכות לחול.	שינוי	1/142/03/6
21/6/2004	5306		גובלת	3/142/03/6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית דרום	אדר' דודי דרורי	1/4/2012	----	13	----	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית דרום	אדר' דודי דרורי	1/4/2012	1	----	1: 1250 1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית דרום	עמית טל - "אמפיביו" הנדסת סביבה	15/3/2009		14	1: 1000	מחייב	נספח נופי סביבתי

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 ויוזם 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(ים)
	קיבוץ בית ניר מורשה חתימה: גלית ברקת	022266357		קיבוץ בית ניר	570014449	ד.נ. שדה גת	08-6874311		08-6886815	sgad@beit-nir.org.il	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מדינת ישראל	ע"י מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים		שם רשות מקומית		רח' יפר 216 בנין שער העיר, ירושלים	02-5318888			eyalruso@mimi.gov.il

1.8.3 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 התכנית	אדריכל	03005178	36972	ד. דרווי אדריכלים		רח' העוגן 3 ת"א	03-5259013	052-2519272	03-5259203	office@drori-arch.co.il
מדידה	מודד	52602984	570	קבוצת "דטהמפ"	ח.פ. 511271074	הירקון 67, בני-ברק	03-5741000		03-7516356	oren@datamap.com
נספח נופי- סביבתי	מהנדס סביבה	057877219				ת.ד. 9108 רמת אפעל	03-7369972	050-5770577	03-7252774	amit@amfibio.co.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
לא רלוונטי	

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

הקצאת קרקע חקלאית עבור מרכיבי ביטחון בהיקף אזור מגרשי מגורים א'.
 א. קביעת שימושים ליעוד הקרקע.
 ב. קביעת הוראות כלליות לפיתוח השטח כולל תשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	18.530
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	18,530	0	18,530	מ"ר	קרקע חקלאית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
קרקע חקלאית	801	-

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
א.	השטח ישמש להקמת מרכיבי ביטחון לישוב, כגון: התווית דרך, גדר, מתקני תאורה וכל הנדרש ע"י פיקוד העורף.
ב.	יותרו פעולות גינון ושתילה, טיפול ואחזקת צמחיה, תותר העברת קווי תשתית, לא תותר בניה כלשהי.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות פיתוח ראה סעיף מס' 6 – הוראות נוספות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר:

אזור	שטח חלקה (מינימלי מ"ר)	שטח בניה מכסימלי בכל קומה	מספר קומות	שטח לבנית מבנים	רוחב חזית מינימלי	קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	תכלית	הערות
קרקע חקלאית	לא הוגדרו זכויות בניה									

5.2 מצב מוצע:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
קרקע חקלאית	801	18530 מירבי																

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח למרכיבי ביטחון כמפורט להלן.
6.1.2	היתרי בניה יתואמו ויאושרו ע"י פיקוד העורף.
6.1.3	לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע.
6.1.4	<p style="text-align: right;">בינוי ופיתוח:</p> <p>א. תכנית בינוי כוללת למגרש תהווה בסיס להגשת היתרי בניה, והיא תכלול תרשים כללי של המגרש, מיקום מרכיבי הביטחון ומתקנים, פתרונות ניקוז הקרקע וכו'.</p> <p>ב. לתכנית יצורפו חתכים לאורך ולרוחב המגרש אשר יכללו גבהי קרקע ביתס לקרקע טבעית, גדרות ומתקנים מתוכננים.</p>
6.1.5	בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.

6.2 הנחיות כלליות לתשתית																
6.2.1	תיקבענה דרכים להבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, העברת קווי תשתית וכו'.															
6.2.2	<p style="text-align: right;"><u>חשמל:</u></p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">סוג קו חשמל</th> <th style="width: 30%;">מרחק מתיל חיצוני</th> <th style="width: 30%;">מרחק מציר קו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														

6.3. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ 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.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית במלואה	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		קיבוץ בית ניר	570014449	קיבוץ בית ניר	מגיש התוכנית
27-213	קיבוץ בית ניר	קיבוץ בית ניר	570014449	קיבוץ בית ניר	יזם בפועל
				מדינת ישראל ע"י מ.מ.י. מחוז ירושלים	בעלי עניין בקרקע
1/4/2012	ד.דרורי אדריכלים רח' העוגן 3 ת"א-יפו טל: 03-5259013 office@drori-arch.co.il	ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים	030051783	אדרי' דודי דרורי	עורך התכנית

י"ו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפומה
 א שיר רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליום החתימה או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וזתם עמנו הסכם מתאים
 בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצא בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם

12-03-2013

בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים