

הוועדה המוחדרת לתכנון
נתקבל בת 05-11-1991

הצעת
משקל

מחוז הדרום

מרחב תכנון טובים

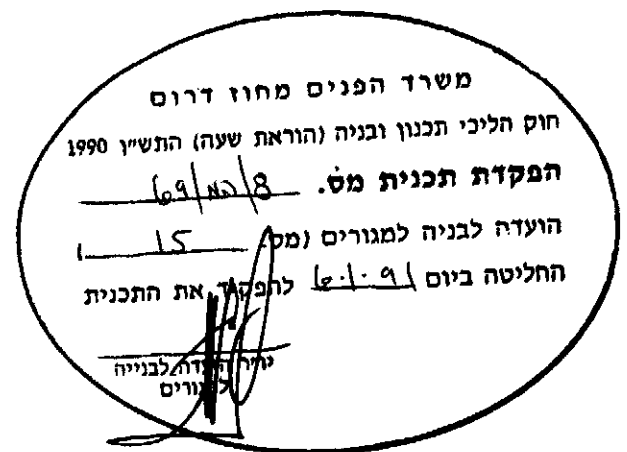
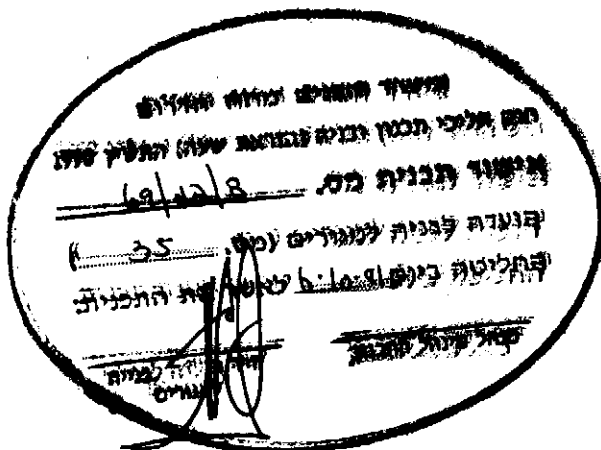
תכנית מס' 8/במ/69

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/120/03/8

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון

ובניה, (הוראת השעה) תשנ"ו, 1990, וחוק

התכנון והבניה תשכ"ה 1965



תאריך: 4.4.91

עידכון 22.10.91

ניב-נפתלי יבלון
יועץ הי-סי הע"מ
28-10-1991
לעיון: 1

הסבר לתכנית

"מרכז עזר" מצב קיים:

אתר הכולל כיום 28 יח' מגורים צמודי קרקע, 3 גני ילדים, מרפאה, ברכת שחיה ו-2 מגרשי טניס לשימוש הישובים הסמוכים.

התכנון המוצע:

1. הקמת מבני מגורים הכולל 211 בתים במבנים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע ובאופי כפרי. הבתים החדשים יחוקמו על מגרשים של 220-250 מ"ר לכל יחידת דיור. הנגישות לרוב הבתים משבילים משולבים פנימיים בהם תנועת רכב מוערית.
2. לחבנים הקיימים תנתן אפשרות הרחבה ושיפוץ.
3. פיתוח אתר מרכז הספורט והנופש האזורי הנמצא בלב המבן סביב גרעין ברכת השחיה ומגרשי הטניס הקיימים. הכשרת חניון למבקרי האתר.
4. יעוד שטחים להוספת מבני ציבור לשרות המרכז והאזור.
5. יעוד שטח למבנה מסחרי לחנויות קמעוניות.
6. קשירת המרכז בכביש גישה ישיר לדרך הארצית למניעת הפרעה מוטורית לישובים הסמוכים.

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית
המרכז

מחוז הדרום

מרחב תכנון טובים

תכנית מס' 8 / במ 69/

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/120/03/8
על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון
ובניה, (הוראת השעה) תשנ"ו 1990, וחוק התכנון
והבניה תשכ"ה 1965

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8 / במ 69/ "מרכז עזר"
(להלן התכנית)

2. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט המפרט את המתחם בק.נ.מ. 1:1000 ודרך הגישה למתחם
בק.נ.מ. 1:2500 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום:

מחוז :	הדרום
נפה :	אשקלון
מקום :	עזר
גושים :	גוש 2505
חלקות :	חלקה 37

4. שמח התכנית : כ-144 דונם

5. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

6. יוזם התכנית : משרד השיכון המנהל לבניה כפרית מחוז המרכז

7. המתכנן : ג.א. אדריכלים גיל-עד יעקב - יוסף אדי

8. יחס התכנית לתכניות אחרות:

מחוז הדרום - מס' 8 / במ 69/ תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/120/03/8

9. ממרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע במגבלות בניה.

10. תוקף התכנית: סיום עבודות התשתית עבור 25% מהיחידות הדיור שבתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תקפה של התכנית כולה או חלקה.

11. ציונים בתשרים: כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

12. תכליות ושימושים:

12.1 איזור מגורים א:

12.1.1 באזור זה יותר הקמת מבנים צמודי קרקע או הרחבת המבנים הקיימים בשני אופנים:

א. בית חד-משפחתי בודד על מגרש, בן קומה אחת או שתיים.
ב. בית דו-משפחתי הכולל שתי יחידות עם קיר משותף, בן קומה אחת או שתיים.

ג. במגרשים 88-96, 103-112 תורשה הרחבת המבנים הקיימים עפ"י תכניות הרחבה אחידות באישור הועדה המקומית.

12.1.2 חלוקה למגרשים:

החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשרים נתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע ומגבלות הבניה.

12.1.3 שטח מגרש ובניה:

שטח מגרש מינימלי לבניה לא יפחת מ-220 מ"ר נטו לבית חד משפחתי ו-440 מ"ר למגרש דו משפחתי.

סה"כ שטח רצפה לרישוי של כל יחידת דיור לא יעלה על

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון 140 מ"ר. תכנית המבנה על הקרקע לא תעלה על 100 מ"ר.

מינהל לבניה כפרית

מ מ ר כ ז

במגרשים 88-96, 103-112 תורשה הקמת מבנה נוסף מעבר
לשטח הרצפה לרישוי של 140 מ"ר. המבנה למטרת אחסנה, שיטחו
עד 9.0 מ"ר, גובהו החיצוני 2.40 מ', קירותיו וגומרו החיצוני
במתכונת המבנה הראשי.

12.1.4 בשטח הבניה לא יחשבו:

א. מבנה עזר לחניה בשטח עד 15.0 מ"ר ובגובה עד 2.20 מ'
ללא קירות אטומים ובקרוי קל. המיקום בקו מגרש צידי 0,
קו מגרש קדמי 0 לשביל, ו-1.0 מ' לדרך. (באם השערים
נפתחים החוצה יהיה קו קדמי 2.0 מ'). חומרי המבנה לפי פרט
אחיד של הועדה המקומית.

ב. מרפסות לא מקורות, בליטות גג עם או בלי ארגז רוח
ובליטות ארכיטקטוניות עד 0.8 מ' מקיר הבניה החיצוני כגון:
אדניות, גגוני כניסה, הצללות וכד'.
ג. עליית גג (עפ"י חוק התכנון והבניה 1970 - תוספת שלישית
סעיף 1.00.1).

12.1.5 קוי בנין:

א. קו בנין המזערי הקידמי (חזית הכניסה לבית) יהיה 3.0 מ'
וכמסומן בתשריט.

ב. קו בנין המזערי הצידי (גמלון הבית למגרש שכן או לדרך)
יהיה 3.0 מ' או 0 בדו-משפחתי בקיר המשותף. במגרשים
46-60 יורשה קו בנין המזערי הצידי 2.5 מ'

ג. קו בנין המזערי האחורי יהיה 5.0 מ' (במגרשים מרפזיים
תורשה קו בנין מופחת ל-4.0 מ' בפיתח המבנה).

ד. קו בנין במגרשים פינתיים לשתי דרכים עפ"י התשריט
ושאר שני קוי הבנין צידיים לפי סעיף ב' לעיל.

ה. מיקום המחסן במגרשים 88-96, 103-112 בצמידות למבנה
המגורים ו/או בקו בנין צידי 0. קו בנין קידמי מיזערי 3.0 מ'.

12.1.6 איסור בניה על עמודים:

לא תותר הקמת בנין על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים.

מדינת ישראל - משרד המבנה והשיכון

מנהל סגנית למנהל

המנהל

12.1.7. גובה הבנינים והגגות:

א. גובהו של כל בנין לא יעלה על 8.50 מ' כשהגובה האמור נמדד מחפלט רצפת הקומה הצמודה לקרקע עד לקו הגג. חפלט הרצפה לא יעלה על 1.20 מ' מעל חפלט המדרגה או השביל שבחזית הבנין.

ב. הגגות משופעים עם גימור רעפים.

ג. על הגג לא תותר הקמת כל מתקן פרט לקולטי שמש ואנטנת טלוויזיה. על קולט השמש להשתלב בגג ועל מיכל המים להמצא בתוך חלל גג משופע.

12.1.8. חניה:

לכל מגרש יובטחו 1.5 מקומות חניה. מקום אחד בתחום המגרש או חניה אורכית בכביש ובנוסף 0.5 מ.ח. בכביש.

12.1.9. גדרות:

א. תבנה גדר לחזית הרחוב מקיר אבן בגובה 0.6 מ'. מעליה תותר גדר רשת או עץ בגובה מירבי 1.60 מ' מעל המשטח הציבורי החיצוני לה. כל הגדרות עפ"י פרטים אדריכליים של הועדה המקומית. הצמחיה החודרת לרשות הרבים תגום ע"י בעל המגרש.

ב. במגרשים פינתיים וצמחיים יכולה הוועדה המקומית לדרוש הגבלת גובה הגדר כולל הצמחיה ל-0.6 מ'.

ג. בהיקף המגרש תותר בניית גדר רשת עד לגובה 1.60 מ'. ד. לאורך השטחים החקלאיים תבנה גדר רשת עד לגובה 1.60 מ'.

ה. לאורך השטח בו נמצא קו המים של חברת "מקורות" תבנה גדר רשת בלבד בגובה 1.60 מ', תאופשר פרוקה והסרתה לצורך תיקון קו המים.

12.1.10 צנרות וכבלים:

א. באזור הבינוי החדש רשת חשמל למתח גבוה ונמוך תהא
עילית. חיבורי חשמל לבתים וכל רשת המלפון ומלויזיה יהיו תת
קרקעיים.

ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות הבתים
למעט צנרת למי גשמים.

ג. כל בנין יבנה עם סידורים פנימיים לחדירת תת קרקעית
לכבלי חשמל מלפון מלויזיה מים ביוב וכד.

ד. יותר מעבר בתוך המגרש לצנרת ביוב או תעול למגרש
הסמוך בתחום 1 מ' הצמוד לגבול המגרש.

12.1.11. אשפה:

שיטת פינוי האשפה תבוצע לפי הנחיות המועצה האזורית
באר-טוביה.

12.1.12. -חקלום:

החקלמים יהיו ציבוריים עיליים ויבנו בשטח ציבורי פתוח
ובשימוש דו תכליתי בהתאם לתקנות רשויות הג"א.

12.1.13-ביוב:

יחבר לרשת הביוב האזורית המתוכננת.

12.1.14-ניקוז:

הניקוז ע"י חילחול. ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על
קרקעיות ובצינורות תת-קרקעיים ובהתאם לחוקי הניקוז.
פני הקרקע שבסמוך לקו "מקורות" יוסדרו כך שבמקרה של
תקלה בקו לא יזרמו המים בכוון הבתים.

12.1.15-חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל
עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים תאופשר בניה דק במרחקים
העולים על המפורטים להלן והמדידה מקו אנכי משיק לקרקע
של התיל הקיצוני של קוי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב
של החבנה.

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית
ת מ ר כ ז

לרשת מתח נמוך: 2.0 מ'

לקו מתח גבוה 22 ק"ו: 5.0 מ'

לקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל או במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים. אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ג. במגרשים 87-86, 109-104, 102 שבסמוך לקו המתח העליון הקיים לא יבנה כל מבנה או מבנה עזר בתחום קו בנין 20 מ' מציר קו המתח העליון.

12.1.16-הוראות מיוחדות בנושא חשמל בשטח מגרשים 82-87:

א. לא ינתן היתר בניה לבנית מבנה מגורים ולא תבוצע הקצאת קרקע ע"י בעל הקרקע לאחרים, אלא אם יתקיימו אחד משני התנאים הבאים:

1. נתקבל אישור מחברת חשמל לישראל בע"מ שמגרשים אלו לא נחוצים לה להעברת קו חשמל במתח על (400 קו') או קו במתח חשמל עליון (161 קו')
2. חלפו 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו, ובמשך תקופה זו לא אושרה תכנית עפ"י חוק התכנון והבניה, המיעדת את המגרשים הנ"ל כשטח למעבר קו חשמל ראשיים.

12.2 איזור לבניני ציבור:

12.2.1-תכליות מותרות:

מבני ציבור כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, בתי כנסת וכדו'.

12.2.1-קווי בנין: לדרכים כמסומן בתשריט, לשבילים וש.צ.פ.3.0 מ'

ולמגרשי מגורים 4.0 מ'

12.2.3-מקלטים: שימוש ציבורי דו תכליתי וחישוב שיטחם כמיגון משולב

גם לבתי המגורים הסמוכים בהתאם לתקנות ואישור רשויות הג"א.

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

מינהל לבניה כפרית

חמרכו

12.3 איזור מסחר:

12.3.1-תכליות מותרות:

בנית חנויות קמעוניות בלבד בשטח כולל עד 360 מ"ר וביתן
חזנון (קיוסק) בשטח עד 30 מ"ר. כל המבנים בני קומה אחת
בלבד. כל שטחי המשק, האחסנה, אריזות וכד' יכללו בתוך שטחי
המבנים המקורים.

12.3.2-קוי בנין:

קו בנין 0 לש.צ.9. קו בנין לדרך 5.0 מ' ולדרך השרות 3.0 מ'.

12.4 שטח ציבורי פתוח:

בשטח תותר הקמת מקלטים, עיליים ציבוריים לשימוש ציבורי דו תכליתי
תותר הקמתם על קו בנין 0 לדרך או למגרש שיעודו מגורים. בשטח תותר
הקמת מתקנים לדיהוט רחוב ומשחקי ילדים, מתקן חלוקת דואר במרוכז,
מתקנים הנדסיים לחיניהם: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קווי חשמל, קווי
טלפון וכד', תשתיות ציבוריות ועבודות גינון ופיתוח.

12.5 שבילים להולכי רגל עם אפשרות כניסה מומורית לבתי המגורים:

בשבילים לא תותר כל בניה מלבד ביצוע עבודות גינון ופיתוח, הסדרת
ניקוז, מעבר קווי התשתית הציבורית ומיקום מיכלי אשפה ציבוריים
בהתאם לקביעת המועצה האזורית באר-טוביה.

12.6 אזור מרכז הספורט:

תותר הקמת מתקני ספורט ונופש ציבוריים כגון: ברכות שחיה, מגרשי
מניס, מגרשי משחק משולבים וכד'. תותר הקמת מבני עזר ומתקנים
כגון: קופות, מלתחות, יציעים, חזנון, שרותים ומתקנים הנדסיים. שטחם הכולל
של המבנים המקורים עד 350 מ"ר ובגובה מירבי של 4.50 מ'.
המועצה האזורית באר-טוביה תקבע את יעוד המתקנים, הרכב קהל
המשתמשים, שעות ההפעלה וכד'.

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

מינהל לבניה במרית

המרכז

13. מבלת אזורים:

תאור השמח	דונמים	%
אזור מגורים א	61.0	42.4
חבני ציבור	7.9	5.5
אזור מסחרי	1.4	1.0
דוכים וחניות	32.4	22.5
אזור ספורט	16.0	11.1
שבילים וש.צ.פ	25.3	17.5
סה"כ	144.0	100.0

מבלת חגרים

חגרים	יעוד	י"ח	דונם
הגורים	1-87	174	45.0
	88-96	18	5.8
	97-102:113-115	9	3.2
	103-109:110-112	10	7.0
סה"כ		211	61.0
חבני ציבור	117		0.9
	118		1.2
	119		1.5
	121		0.5
	122		1.1
	332		1.8
	115-116		0.9
סה"כ			7.9
חבנה מסחר	337		1.2
מינהל לבניה כפרית	338		0.2
סה"כ			1.4

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית
ה מ ר כ ז

14. שלבי ביצוע לחגורים:

שלב א' כולל מגרשים 1-81.

שלב ב' כולל מגרשים 88-115.

שלב ג' כולל מגרשים 82-87.

15. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים, השבילים ומרכז הספורט הם שטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. תשכ"ה וירשמו כחוק.

16. חתימות:

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית
ה מ ר כ ז

היוזם:

זאב כספי
מחנך מחוז מרכז

בעל הקרקע:

מ.מ.ל. - מיוון ירושלים
א. פינצי
מינהל מחלקת מיוון ומדידות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמיכתנו הינה לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התמיכתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמיכתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התמיכתנו נועדה אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים תאריך: 3.11.91

התכנון:

גיא אדריכלי
גיל-עד יעקב-יוסף אדי
משכית 19, הרצליה
ת.ד. 12258
טל. 052-573333