

לוק

4.12.92

מ ח ו ז                    ה ד ר ו ס

מ ר ח ב ת כ נ ו ן ט ו ב י ס

מ ו ע צ ה א ז ו ר י ת ב א ר - ט ו ב י ה

מ ו ש ב ב י ת ע ז ר א

תוכנית מפורטת מס' 5/113/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס' 113/03/8

היוזם : מושב בית עזרא

המתכנן : א.ניב. א.שוורץ - אדריכלים

## מבוא לתכנית

התכנית באה להשלים יחידות דיור עבור בנים ממשיכים במושב בית עזרא.  
התכנית נדונה בוועדה המקומית טובים אשר המליצה בפני הוועדה המחוזית  
על הפקעת התכנית.  
עקב הפרדת מרחבי תכנון ובהתאם לצו שפורסם בקובץ תקנות מס' 53, 97  
מיום 14.11.91 שונה מרחב התכנון והוא יהיה בתכנית זו "מרחב תכנון  
מקומי באר - טוביה".

מחוז הדרום  
מרחב תכנון "טובים"  
מועצה אזורית באר טוביה  
מושב בית עזרא  
תכנית מפורטת מס' 5/113/03/8  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 113/03/8

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/113/03/8, שינוי לתכנית מפורטת מס' 113/03/8 (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת בכתב 6 דפי הוראות לתכנית ("להלן הוראות לתכנית").  
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום : מחוז : הדרום  
נפה : אשקלון  
מ.א. באר טוביה  
מושב בית עזרא : מקום  
גוש: 2521 חלקה 137 (חלק)  
2522 חלקה 26 (חלק)
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
5. שטח התכנית : כ- 80.84 דונם.
6. בעל הפרטע : מנהל מקרקעי ישראל
7. יוזם התכנית : מושב בית עזרא
8. עורך התכנית : אדריכלים א. ניב, א. שורק
9. יחס לתכניות אחרות :
10. מטרות התכנית : על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת 113/03/8, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת 113/03/8, תכרענה הוראות תכנית זו.

יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים, ע"י שינויים ביעודי הפרקע וקביעת מגבלות בניה.

11. תכליות ושימושים :

11.1 אזור מגורים א' - (מסומן בתשריט בצבע כתום)

א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים כ"ח"ד צמודות קרקע בבנינים חד-משפחתיים.

ב. קווי בנין :

(1) קו בנין קדמי : כמסומן בתשריט.  
5.0 מ' ל"דרך משולבת".

(2) קו בנין צדדי : 3.0 מ'

(3) קו בנין אחורי : 5.0 מ'.

(4) קו בנין קדמיים במגרשים פינתיים לפי התשריט.

ג. אחוזי בניה: באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המבונים לרבות מחסנים עיליים, קומות עמודים ומרפסות מקורות למעט מקלט תקני, עד 10.0 מ"ר, וסככה לרכב בפינת המגרש.

ד. מבני עזר - לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות - במידות: 3.0 X 5.0 מ' ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. תותר בנית הסככה בקו בנין 0.0 בתנאי של הגטחת שדה רחב.

מרחף שגודלו עד 60% משטח המותר בקומת קרקע שגובהו לא יותר מ- 2.20 מ' ושתיקרתו לא בולטת יותר מ- 0.7 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים, לא יחשב במנין % הבניה.

ה. גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות.

- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : עד ל- 7.0 מ'.

- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע : עד ל- 8.5 מ'.

- הגובה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.

ו. שונות - מסתור לקולטי שמש יותקן לשביעות רצון המועצה האזורית

- ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת.

יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.

- במגרשים הנמוכים מדרך ציבורית או "דרך משולבת"

יותר מעבר צנרת ביוב דרך מגרשים סמוכים עד חיבורם

עם קו ביוב מהרשת הראשית.

- תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים

בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב דרך משולבת או

מעבר ציבורי.

- תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור

מחפה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד

מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית

המגרש, הכל באישור הוועדה המקומית.

ח. פיתוח במגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב המגרש בק.מ. 1:100

ז. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן מקומית עד גובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 0.9 מ'.  
 הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל 1.10 מ' על גבי מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים.

11.2 אזור לבניני ציבור: (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה).  
 תכליות מותרות: הקמת מבני ציבור כגון: גן ילדים, מעון יום, בית כנסת וכיו"ב.  
 - קוי בנין - קוי בנין קדמיים במגרשים פינתיים לפי תשריט שאר קוי בנין צדדיים 3.0 מ'.

12. טבלת שטחים:-

יעוד	שטח בדונם	% משטח התוכנית	סה"כ יח"ד
אזור מגורים א'	54.09	66.9	100
שטח לבניני ציבור	1.2	1.48	
שטח ציבורי פתוח	5.0	6.18	
דרכים	12.55	15.53	
דרך משולבת	8.0	9.91	
סה"כ	80.84	100	100

13. טבלת מגרשים ייעודי קרקע והנחיות בניה:-

מגרשים מס'	ייעוד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	% בניה	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	קוי בנין קדמי	קוי בנין צדדי
1 - 100	מגורים א'	500	40 - בשתי קומות 35 - בקומה אחת	2	1	5	3
	בניני ציבור	1200	30%	1		5	3

14. מקלטים ציבוריים

ניתן יהיה לבנות מקלטים ציבוריים עפ"י הצורך במגרש שיעודו ש.צ.פ..  
המקלטים יהיו עיליים לשימוש דו-תכליתי לפי הנחיות הג"א.  
במקלטים יותרו שימושים ציבוריים.

15. חניה :

א. כל החניות עפ"י תקן חניה - בגבולות המגרש ובהתאם למיקום שניקבע  
בתכנית הפיתוח. חניות מעבר לדרישות התקן אפשריות מחוץ לגבולות המגרש.  
ב. תקן החניה לפי תכנית המתאר.

16. דרך קיימת : (מסומן בתשריט בצבע חום בהיר)

תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

17. דרך מוצעת : (מסומן בתשריט בצבע אדום)

תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

18. "דרך משולבת" : (מסומן בתשריט - פסים אדומים וירוקים לחילופין)

תכליות מותרות: שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל,  
סידור חניות, בצוע עבודות גינון ופינוח משחק.

19. שטח ציבורי פתוח : (מסומן בתשריט - צבע ירוק).

לא תותר כל בניה מלבד התקנת מתקנים לרהוט רחוב, תאורת רחובות וגן  
והקמת מקלטים ציבוריים. במידת הצורך יותרו ביצוע של עבודות גינון,  
הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבורית.

20. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי  
וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת  
והטלויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה.  
התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס המועצה האזורית רשויות

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים  
מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של  
קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך : 2.0 מ'.  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו : 5.0 מ'.  
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו : 9.5 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22. חלוקת מגרשים:

החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע ואחוזי הבניה המותרים. הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססת על טבלת המגרשים בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

23. תקשורת:

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי רשת וההתברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הוועדה.

24. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

25. הוצאות פיתוח:

בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) יחוייבו בהוצאות פיתוח הכרוכות לביצוע תכנית זו, בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותבוצע ע"י המועצה האזורית באר - טוביה. התשלום עבור הפיתוח יתבצע טרם העברת הזכויות בקרקע למשתכן.

26. תאריכים ושלבי ביצוע:

התכנית תתבצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימות :

**בית-ע"ג**  
מושב ע"ג  
החלטה

היוזם :

בעל הקרקע :

בית עובד 15 ת"א 67211  
טל 03-5375846  
פקס 03-5374834  
אמאג - תכנון יזם - וחודסה-בטיס

המתכנן :

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
באר-טוביה

הועדה המקומית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
באר-טוביה  
התכנית נדונה בישיבה  
מ 137  
תאריך 94.2.91  
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית  
מהנדס / יו"ר הועדה

תאריך : נובמבר 1991.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 5/מ/03/8  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8/6/92 לאשר את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 5/מ/03/8  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8/3/91 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5/מ/03/8  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4076  
מיום 14/1/93

הודעה על הפקדת תכנית מס. 5/מ/03/8  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3973  
מיום 13/1/92