

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

ישיבת התכנון המחוזית

0 א -11- 1997

מחוז הדרום

תכנית מפורטת מס' 6/132/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 132/03/8

מושב כפר-אחים

אוגוסט 1996
עדכון: אוקטובר 1997

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 6/132/03/8

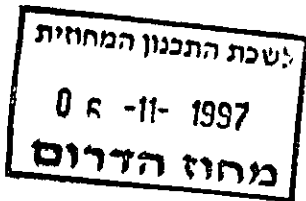
שנוי לתכנית מפורטת מס' 132/03/8

לשכת התכנון המחוזית

0 א 11- 1997

מחוז הדרום

1. מועצה אזורית : באר-טוביה.
 2. מחוז : הדרום.
 3. נפה : אשקלון.
 4. מקום : מושב כפר-אחים.
 5. גושים וחלקות : גוש 2546 (חלק). חלקה 16 (חלק).
גוש 2547 (חלק) חלקה 3 (חלק), חלקה 24 (חלק),
גוש 2548 (חלק), חלקה 39 (חלק), 42 (חלק),
29, 30, 31, 32.
גוש 2549 (חלק), חלקה 21 (חלק).
 6. שטח התכנית : כ-90.41 דונם.
 7. שם התכנית : התכנית תקרא "תכנית מפורטת מס' 6/132/03/8 שנוי לתכנית מפורטת 132/03/8".
 8. מסמכי התכנית : התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:1250 וכן 1:10000 (להלן: "התשריט") וכן 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 9. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
 10. היוזם : וועד מושב כפר אחים.
 11. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל נדב גוטליב.
 12. מטרות התכנית : א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת תוספת מגרשי מגורים (מגורים א') בהקף של 80 מגרשים, דרכים, ושטחים פרטיים פתוחים, זאת ע"י שנויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
 13. יחס לתכניות אחרות : ב. הקטנת קו-בנין מכביש מס' 40 שבתחום התכנית ל-90 מ' (במקום 100 מ').
- תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 132/03/8 בגבולות תכנית זו.



: בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.

14. ציונים בתשריט

: אזור מגורים א'

15. תכליות ושימושים

א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, עפ"י טבלת זכויות בניה בסעיף 24.

ב. שטחי שרות, שלא יחשבו במנין שטח-בנין עיקרי לצורך אחודי הבניה יהיו:

- מרחב מוגן - עד שטח 7.5 מ"ר ברוטו.
כל שטח מרחב מוגן מעל זה יחשב בשטח עקרי.
- לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככת חניה לשתי מכוניות - עד שטח 30 מ"ר או חניה משולבת מקורה בקרוי קל מנוקז אל המגרש וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0.

שער החניה נגרר או פתיחה פנימה.
עלית גג, עד 27.5 מ"ר. גובה נטו לא יפחת מ-1.80 מ'.

- מחסן - עד 10.0 מ"ר, משולב בגוף מבנה בית המגורים.

סה"כ שטחי השרות לא יעלה על 75 מ"ר. שטחים אלה יחשבו כאחודי בניה בשטחי שרות.

ג. קוי בנין - כמסומן בתשריט. לא יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים (קו בנין צדדי).

ד. גגות, קומות וגובה הבנינים: גגות בתי המגורים יהיו מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח גג הרעפים לא יפחת מ-60% משטח הגג הכללי. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2. תותר עלית - גג כשטח שרות.

גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש. גובה הבנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ'.

ה. קומות עמודים מפולשות לא יותרו.

ו. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מרחב מוגן, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.4 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו הכל בכפוף לאמור בסעיף 15 ב' לענין שטחי השרות. קומת המרתף תהא עד 30 מ"ר ותכלל במנין שטחי השירות.

ד. גידור - הגדר לחזית הרחוב אחידה לכל המגרשים לכל אורך הרחוב ותהיה מפרופילי ברזל, ע"ג מסד בטון בחיפוי אבן טבעית שאיננה שיש (פראית או מעובדת) ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. סה"כ גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בנוי שתוכן לשכונה, ותוגש לאישור הועדה המקומית. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר שקופה (כגון רשת) בגובה כולל של 1.80 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן כמו בחזית בגובה של 0.30 מ' מפני קרקע סופיים.

ה. קולטי השמש יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה - לא יותרו אנטנות גלויות בבתי המגורים. ארובות ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקן תלית כביסה יותר רק בחזית האחורית ויוסתר ע"י מסתור קל או מחומר בניה קשיח ובאישור הועדה. - מתקן תלית כביסה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש - הכל באישור הועדה המקומית.

ו. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח, למעט מבני עץ מוכנים העומדים בתקנים השונים ושיאושרו ע"י הועדה המקומית. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות המבנים, למעט צנרת לסילוק מי-גשמים - באישור הועדה המקומית.

ז. לא תותר כל בניה. יותרו נטיעות וגינות, מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן מעבר צנרת, כגון: ניקוז, ביו, תיעול, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב. יותר מעבר ברכב אל שטחים חקלאיים סמוכים לשטח הפרטי הפתוח.

16. שטח פרטי פתוח

ח. עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.

17. ד ר כ י ס

ט. כל שימוש קרקע במגרשים לא יפגע באיכות חיהם של המתגוררים בסמוך וכמו כן יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

18. איכות הסביבה ותשתיות

18.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.



18.2 ב י ו ב - לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב, שתחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 מגרשים סמוכים.

18.3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע דשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית "באר-טוביה".

18.4 ב ק ו ז - ע"י חלחול, נקוד טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי

18.5 ח ש מ ל -

א. קוי הרשת בתוך שכונת המגורים יהיו תת-קרקעיים בלבד. אין לבנות מיבנים 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 מחברת החשמל.

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'
בקו מתח גבוה - 5.0 מ'
בקו מתח עליון (110-150 ק"ו) - 11.0 מ'

הכל בהתאם לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.

18.6 תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית. מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ורדיו, וכן מיקום תחנת טרנספורמציה של חב' חשמל יהיה לפי המסומן בנספח הבינוי.

לשכת התכנון המחוזית
06-11-1997
מחוז הדרום

19. חנייה : החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.

20. תנאים למתן היתרי בניה : א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. היתרי בניה יוצאו לאחר שיערך סקר אקוסטי שיבדוק את מפגעי הרעש הצפויים כתוצאה מסמיכות אל דרך מס' 40 וייושמו מסקנותיו בד בבד עם סיום ביצוע עבודות הבניה. הגנה אקוסטית אם תדרש במסקנות הסקר הנ"ל תבוצע על חשבון היזם.

21. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים והדרכים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף מס' 188 א'-ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו בחוק ע"ש הרשות המקומית.

22. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום המגרשים ייעשה ע"י יוזמי התכנית על סמך מפות לצרכי רישום, המבוססות על טבלת מגרשים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

23. שלבי התכנית : ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

24. טבלת זכויות - מצב קיים :

אזור	מס' חלקות סמון בתשריט	שטח חלקה מנימלי מ"ר	שטח בניה מקסימלי	מקסימום יחידות למגרש דיור	מספר קומות	מבני עזר	רוחב חזית מ'	קו בנין צדדי מ'	קו בנין אחורי מ'	תכליות	הערות :
חקלאי	מקוקו ירוק	1000		-	1	-	-	5	5	מבנים לחקלאות בלבד	
מגורים בישוב חקלאי	שטח הבניה למגורים רק בשטח הצהוב של החלקה	3000	נמדד כל שטח החלקה 15% למגורים 20% מבנים חקלאים	יחידה אחת + יחידה נוספת לבן משפחה	2	5%	19xx	3	5		(X)
מגורים	צהוב	600	25%	1	2	5%	18XX	3	5		
מבני ציבור	חום						20	5	5		

x בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).
xx פרט למקרים בהם החזית הקימת היא פחות.

מס' קומ'	(1) (2) קו' בנין			ד כ ו י ו ת ב נ י ה							שטח מגרש מינ' במ"ר	מספר המגרש	היעוד
	מס' יחידות דיור (4)	תכנית מירבית	סה"כ	למטרות שירות (3)		למטרות עקריות	מיקום						
				%-ב	%-ב			%-ב	שטח במ"ר	%-ב			
2	5	3.5	5	1	40	55	1.5	מרחב מוגן 7.5 מ"ר. סככת חניה 30 מ"ר. מחסן עד 10 מ"ר. עלית גג עד 27.5 מ"ר.	40	מעל הקרקע	475 מ"ר	101	אזור מגורים א'
							6					עד 180	
							2						
							5.5						
							15%	סה"כ עד 75.0 מ"ר					
							ממ"ד, מחסן וחדר הסקה עד 30 מ"ר (6%) יותרו במרתף במקום מעל הקרקע ובתנאי שסה"כ שטחי השרות לא יעלה על 75 מ"ר (15%).		--	מתחת לקרקע			

- ה ע ר ו ת : (1) במגרשים פינתיים, יהיה קו בנין של 5 מ' לאורך גבולות המגרש הצמודים לכבישים וקו בנין של 3.5 מ' לאורך שני צידי המגרש האחוריים.
- (2) קו בנין לסככת חניה - 0 קדמי (שער לא נפתח החוצה), 0 צדדי, תואם את תנאי הניקוז של המגרש.
- (3) תותר עלית גג כשטח שרות (הגובה המזערי נטו - 1.80 מ') וכן מרתף.
- (4) כל מבנה יהווה יחידת דיור אחת.

א י ש ו ר י מ :

ח ת י מ ו ת : מפר ארזים
מושב עובדים לתשיבות
ה י ו ד מ : חקלאית שנתמכת בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ב א ר - ט ו ב י ה
התכנית נדונה בישיבה
מ 960000 מתאריך 13/8/96
החלט: להמליץ בפני הועדה המקומית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה

המגיש והמצוע :

בעל הקרקע :

ה מ ת כ נ ו :

ת א ר י ר :

המחלקה הטכנית
לד תנועת המושבים בע"מ
מח' תאריך 10.10.96
5615434
5612640
פקס 561097