

16.10.91
הו"פ: 4.6.91
נתקב

מרחב תכנון מקומי "טובים"

התכנית נכנסה לתוקף
4/10/91

תכנית מפורטת מס' 3/114/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/114/03/8
1/114/03/8

מושב תלמי - יחיאל

מסמך תכנון מס' 3/114/03/8
ת.פ. 4.6.91
התעורר והמחויבות לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4/10/91 אשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 3/114/03/8
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/10/91 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 3/114/03/8
ביום 13/10/91

הודעה על אישור תכנית מס' 3/114/03/8
מס' 3898
ביום 4/10/91

היוזם: מושב תלמי יחיאל
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן: שחר יהושע - אדריכל
תאריך: מרץ 1991

מרחב תכנון מקומי "טובים"
תכנית מפורטת מס' 3/114/03/8

שינוי לתכנית מפורטת 2/114/03/8
1/114/03/8

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3/114/03/8 וסיווגה שינוי תכנית מפורטת מס' 2/114/03/8, ולתכנית מפורטת מס' 1/114/03/8. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת - 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט).
3. שטח התכנית: 433 דונם בקירוב.
4. מיקום התכנית: מושב תלמי יחיאל בתחום המועצה האזורית באר טוביה חלקות שונות בגושים 2551, 2552, 2554. שטח תכנית מתחם א' בין קואורדינטות אורך 128100-127600 ובין קואורדינטות רוחב 128200 - 128700.
שטח תכנית מתחם ב' בין קואורדינטות אורך 127600-126400 ובין קואורדינטות רוחב 129200 - 130100 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
5. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להגדלת אזור מגורים ומשקי עזר על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת מגבלות בניה.
6. כפיפות לתכנית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 114/03/8.
7. ציונים בתשריט: בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
8. רישום התכנית: מיז עם אישור תכנית זו תוכן על ידי ועל חשבונם של יזמי התכנית, התכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תעבור לביצוע בספר האחוזה על ידי יזמי התכנית ועל חשבונם.
9. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים של התכנית בחתימות יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקות.

(ב) החלוקה תהיה מבוססת על מזידת השטח בחתאם לטבלת השטחים שבסעיף 15 להלן, ובשינויים המתחייבים מהכנת תוכנית מזידה.

10. רשימת תכליות ליעודי קרקע

- א. אזור מגורים - ישמש לבניית בנייני מגורים חד-משפחתיים
- ב. שטח לדרכים - ישמש לכבישים, מדרכות, חניות, דרכים משולבות, נטיעות, מעברי תשתית ומיקום למתקני אשפה.

11. תכנית בינוי

- א. מבוססת על תכנית מתאר מפורטת מאושרת וכוללת: העמדת הבניינים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, התכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי השמל פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, גדרות ושערים, חניות מקורות וכד'.
- ב. תוכן, תכנית בינוי ביחס לשטח אזור מגורים והדרכים אשר במתחמים א' וב'.
- ג. בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו כל הוראותיה של תכנית בינוי.

12. אזור מגורים

- א. שטח מגרשי הבניה יהיה כמפורט בטבלה מס' 1 שבסעיף 16 להלן.
- ב. רוחב מגרש מינימלי לא יקטן מ-18 מ"ר.
- ג. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד בשטח כולל 180 מ"ר, למעט מרפסות בלתי-מקורות, ובליטה זיזית של הגג שלא תעלה על 60 ס"מ.
- ד. כן תותר הקמת שטחי עזר בשטח כולל של 20 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבניין.
- ה. כל השטחים המקורים, לרבות מקלט, מדרגות - פעם אחת, מחסנים, חדר הסקה, קומה מפולשת, מרפסות מקורות, חלל גג רעפים שימושי כאמור להלן וכיו"ב יחושבו במנין שטח הבניה.
- ז. לא תותר בניית יותר משתי קומות לבניין.
- ח. גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר של החלק הגבוה ביותר של הגג מעל פני הקרקע הטבעיים, יהיה 8.50 מ'.

1. תותר הקמת מרתף כאמור להלן :-
- 1) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970 תקנה 19 סעיף 1.001 דהיינו : חלק מבנין שחלל בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש או המדרכה.
 - 2) גובה המרתף לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
 - 3) הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד.
 - 4) שטח המרתף לא יעלה על 90 מ"ר ומישור קירותיו החיצוניים לא יחרוג מעבר לקוי הבניה החיצוניים של קומת קרקע.
 - 5) המרתף ישמש אך ורק לשימושים דלהלן: א. מחסן כלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה. כלים ביתיים בלבד. ב. מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי. ג. חדר כביסה או יבוש כביסה. ד. חדר משחקים. ה. חדר הסקה, אחסנת מכונות קירור, אורור, השמל או אחסנת גנרטור. ו. מקלט.
2. הגגות יהיו משופעים. שיפוע הגג לא יעלה על 30. הגגות יהיו מרעפי חרס או בטון. כל שטח שמתחת לגג הרעפים שגובהו נטו יעלה על 1.80 מ' יכלל בחישוב השטח לרישוי בניה.
- ה. קוי בנין למתחם ב' - קו בנין קדמי - 5.0 מ'
קו בנין אחורי - 4.0 מ'
קו בנין צדדי - 3.0 מ'
במגרשים פינתיים יש קוי בנין קדמי וצדדי בלבד. במגרשים במתחם א' יהיו קוי הבנין על פי המצויין בתשריט חלוקה למגרשים.
- ט. חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים או אבן. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, או אבן נסורה או טבעית או לבני סיליקט או גרנוליט.
- י. דודי שמש - הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.
- יא. אנטנות וארובות - תורשה הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בנין. אנטנות וארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- יב. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.
- יג. סילוק אשפה - בשטח התכנית יהיו מיכלים ציבוריים שימוקמו בתחום הדרכים. לא יהיה פינוי אשפה ממגרשים פרטיים.

י.ד. בכל מגרש יובטח מקום חניה משולב בבנין בתחום קוי בנין או במגרש. מיקום החניה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ' (באם השערים נפתחים החוצה יהיה קו קדמי 2.0 מ'). מבנה החניה המקורה ישתלב בגדרות המגרש, גובה הקירות לא יעלה על 160 מ' ויהיו עשויים מחומר הגדרות. הקירווי יהיה בגובה מירבי 2.20 מ' (נטו) באם יהיה משופע לא יעלה גובהו ברכס מעל 2.80 מ' (נטו). הקירווי יהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, ע"פ תכנון שיהיה חלק מהיתר תבניה ובאישור הועדה. שטח החניה המקורה המירבי מחוץ לקוי בנין יהיה 18 מ"ר כלול בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף 12 ג'.

טו. גדרות - בחזית המגרש בגובה עד 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיים או אחוריים כולל חצר משק וחניה לא יעלו על 1.60 מ'. הגדרות ייבנו מחומרי בניה של הבנין כאמור בסעיף 12 י' ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ.

טז. פיתוח המגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב כל המגרש, שניהם בקנ"מ 1:100.

13. דרכים וחניות

א. תווי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. הועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה הנהוג לבנינים שיוקמו בשטח.

14. מתקנים הנדסיים

מגרש מס' 12 - ישמש למתקן הנדסי (מתקנים למערכת ביוב מרכזית) קו צדדי לכוון מגרש 227 יהיה 50 מ'.

15. מיקלוט

א. ייבנו מקלטים פרטיים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א וחועדה המקומית.

ב. תכנית זו מבטלת בתחומה את המקלטים הציבוריים על פי תכנית 2/114/03/8.

16. תנאים למתן היתר בניה

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 וכן - לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו ע"י בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

מגרש 126 במתחם א' - יוקטן על פי התכנית. על הבנין הקיים בו תחופנה בנוסף להוראות תכנית זו תהוראות להלן:

א. באם בנוי בקו בנין קטן מהאמור בתכנית זו, ימשיך להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות בו.

ב. תוספות בניה בו תהיינה ורק בהתאם לתכנית זו.

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

שטחי מגרשים

טבלה מס' 1: שטחי המגרשים למגורים

מתחם א'

מ"ר	630 - 170	מ"ר	630 - 160	מ"ר	716 - 150
	620 - 171		630 - 161		630 - 151
	620 - 172		739 - 162		630 - 152
	630 - 173		653 - 163		630 - 153
	630 - 174		653 - 164		630 - 154
	630 - 175		716 - 165		630 - 155
	630 - 176		653 - 166		630 - 156
	630 - 177		653 - 167		620 - 157
	630 - 178		630 - 168		620 - 158
	1,127 - 126		630 - 169		630 - 159

מתחם ב'

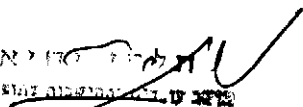
מ"ר	718 - 213	מ"ר	800 - 196	מ"ר	758 - 179
	718 - 214		800 - 197		768 - 180
	718 - 215		790 - 198		768 - 181
	718 - 216		790 - 199		768 - 182
	718 - 217		780 - 200		768 - 183
	739 - 218		780 - 201		768 - 184
	719 - 219		765 - 202		768 - 185
	725 - 220		765 - 203		768 - 186
	719 - 221		765 - 204		768 - 187
	719 - 222		725 - 205		774 - 188
	719 - 223		718 - 206		792 - 189
	719 - 224		718 - 207		790 - 190
	719 - 225		718 - 208		800 - 191
	719 - 226		718 - 209		800 - 192
	719 - 227		718 - 210		810 - 193
			718 - 211		820 - 194
			718 - 212		800 - 195

סה"כ 78 מגרשים חדשים בשטח כולל של 55,483 מ"ר
 (לא כולל מגרש 126).

18. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית
התחלה - תוך שנה
סיום - תוך 15 שנה.

19. חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
המלך ג'ורג' 34, י - ס
טל': 224121


מושב תלמי-יחיאל
ד.נע נחל לכיש
טל': 08-582840

היזם ומניש התכנית:
מושב תלמי-יחיאל
ד.נע נחל לכיש
טל': 08-582840

שחר יהושע אדריכל
רח' יהואש 5 תל-אביב 63 575
טל. 247998, 247410

המתכנן: שחר יהושע
רח' יהואש 5
תל-אביב 63575
טל': 5247998

תאריך: מרץ 1991

הועדה המקומית להכנון ולבניה
"ס.ב.ס."
אומרת נדונה בישיבה
ב-11 מאריך 10.7.90
הוחלט להמליץ בסני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית.
מהנדס/ת הועדה