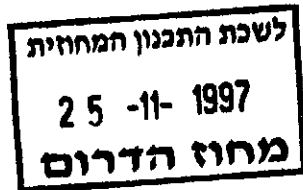


תכנית בסמכות הועדה המקומית, עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, התשנ"ה-1996

מרחב תכנון מקומי באר טוביה



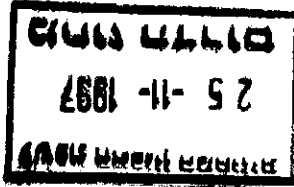
2022/מק/8
7/118/03/8 ,6/118/03/8

תכנית מפורטת מס'
שינוי לתכנית מפורטת מס'

מושב בצרון

דף מבוא

מזכירות מושב בצרון	היזום והמגיש
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
בני מושקוביץ - אדריכל	המתכנן
פברואר 1997	תאריך



2022/מק/8
7/118/03/8 ,6/118/03/8

תכנית מפורטת מס'
שינוי לתכניות מפורטות מס'

דף מבוא

רעיון מרכזי

בגוש 2763 חלקות 7-15, מגרשים 4-21 נעשתה בעבר תוכנית מפורטת. ביישום התוכנית בשטח טעה המודד במיקום גבולות המגרשים וכתוצאה מכך נקבעו מצבי בנייה שאינם תואמים את התוכנית שאושרה. מטרת תוכנית זו שמספרה 2022/מק/8 להתאים ולהסדיר את המצב הקיים בפועל.

תכנית בסמכות הועדה המקומית, עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, התשנ"ה-1996

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

לשכת התכנון המחוזית
25-11-1997
מחוז הדרום

2022/מק/8
7/118/03/8 ,6/118/03/8

תכנית מפורטת מס'
שינוי לתכניות מפורטות מס'

מושב בצרון

מזכירות מושב בצרון	היוזם והמגיש
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
בני מושקוביץ - אדריכל	המתכנן
פברואר 1997	תאריך

תכנית בסמכות הועדה המקומית, עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, התשנ"ה-1996

מרחב תכנון מקומי באר טוביה
תכנית מפורטת מס' 8/מק/2022

לשכת התכנון המחוזית
25-11-1997
מחוז הדרום

שינוי לתכניות מפורטות 6/118/03/8 ו-7/118/03/8

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 8/מק/2022, שינוי לתכניות מפורטות מס' 6/118/03/8 ו-7/118/03/8.
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית - 21.158 דונם.
4. מיקום התכנית - מושב בצרון בתחום המועצה האיזורית באר טוביה.
גוש 2763 חלקות: 7-15.
מגרשים: 10-4, 12-21.
5. מטרת התכנית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה התשנ"ה-1996 התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים 62 א (א):
 - (1) אחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים.
 - (3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור כמפורט להלן: מבנים לצרכי ציבור.
 - (6) שנוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ-50%.
6. יחס לתכניות אחרות - התכנית כפופה לתכניות מפורטות 118/03/8 ו-6/118/03/8 ו-7/118/03/8, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
7. ציונים בתשריט כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



8. איזורי מגורים א'

- א. מגרש מינימלי לא יקטן בשטחו מ-600 מ"ר (תותר סטיה של עד 5%).
- ב. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
- ג. לא תותר בניית יותר מ-2 קומות לבנין.
- ד. מרתפים: תותר הקמת מרתף מתחת לקומת המגורים בשטח עד 30 מ"ר וזאת בתנאי ששום שטח ממנו לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננים הסופיים. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחת הקומה שמעליו.
- ה. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
- ו. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית ובאישור הועדה המקומית.
- ז. גגות - הגגות יהיו שטוחים עד גובה 7 מ' או גגות רעפים עד גובה 8.5 מ'.
- ח. דודי שמש - הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים. הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות.
- ט. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש.
- י. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית.
- יא. חניה - חניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי. מבנה החניה יהיה באחד מהאופנים הבאים:
- א. סככת חניה פתוחה - מיקום סככה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0 בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה.
- הקרוי יהיה בגובה מירבי של 2.20 מ' וטו ויהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע בתנאי שינוקז לתוך המגרש בלבד, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה.
- ב. מבנה חניה משולב בבנין - בתוך קווי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ' וטו.

יב. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן מקומית עד גובה 0.6 מ' 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 הקרקע הסופיים, או על-פי החלטת הוועדה.

9. מיקלוט

ייבנו מרחבים מוגנים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף והוועדה המקומית.

10. שטח לבניני ציבור

השטח מיועד להקמת מבנים ומתקנים לצרכי ציבור כגון: בניני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך, צרכניה, בנינים לשרותי רווחה, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, דרכי שירות וכו'. לא תותר הקמת מתקנים פרטיים כלשהם.

11. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו בהתאם לחוק.

12. מערכות תשתית

א. חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית מים כללית באזור, באישור הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

ב. כל המבנים והמתקנים בשטח תכנית זו יקושרו לביוב מרכזי.

תכנית ביוב מרכזי נפרדת תאושר ע"י משרד הבריאות.

הניקוז בשטח התכנית יהיה עילי, בתאום עם רשות הניקוז האזורית.

ג. רשת תקשורת (טלפונים וטלביזיה בכבלים) - תת קרקעית.

ד. חיבור המבנים והמתקנים בתכנית לרשת החשמל יעשה עפ"י תכנית חשמל כללית באזור חברת החשמל, ברשת חשמל מתח נמוך - תשתית תת קרקעית.

הוראות חברת חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים:

1. 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 מטרים.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים.

2. 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 מחברת החשמל.

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 0.00 מ' מפני קו הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בג"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאפשר הדירת בסיסי בטון בעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.
ה. גובה ה-0.00 של כל בנין יקבע לפי תוכנית פיתוח מאושרת.

13. תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
ב. היתרי בניה ינתנו לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוח הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב, לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה ולאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה.
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

14. הוצאות פיתוח

בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) יחוייבו בהוצאות פיתוח הכרוכות בביצוע תכנית זו. בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ותבוצע ע"י המועצה האיזורית באר-טוביה.

15. תקופת ושלבי הביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

16. חלוקה מחדש

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
לאחר אישור התכנית, תוכן ע"י היוזם תכנית חלוקה לצרכי רישום.

לשכת התכנון המחוזית
25-11-1997
מחוז הדרום

טבלת שטחים וזכויות בניה - מצב מוצע

הערות	קווי בנין			מס' יח' מי-רבי	מס' קו-מות	תכנית מירב-ית עיקרי + שרות	סה"כ בניה עיקרי + שרות	הקפי בניה מירביים במגרש			מגרש שטח	מס' מגרש	האזור		
	א	צ	ק					מטרות שרות	מ"ר	מיקום				מטרות עקרי	מ"ר
(1) גובה מירבי 8.5 מ' שטחי שרות גובה נטו 2.2 מ'	4	3	*	1	2	200	230	40	160	מעל לקרקע	ראה פרוט שטחים בטבלת המגרשים למגורים בתשריט	299-314	אזור מגורים א' 13,455 מ"ר		
								30		מתחת לקרקע					
	5	5	5	-	2	380	480	80	300	מעל לקרקע	403	שטח לבניני ציבור 2,516.94 מ"ר			
								100		מתחת לקרקע					

* כמצויין בתשריט.

הערות:

(1) מגרש מינימלי - 600 מ"ר.

בניה למטרות שרות, מעל לקרקע:

סה"כ 40 מ"ר למבנה עזר: מקלט, מחסנים, חדר הסקה, מרפסות מקורות וחלל גג רעפים.

קומה מפולשת (קומת עמודים פתוחה) לא תחשב במנין שטח הבניה.

גובה מרבי של הבנין: לגג רעפים עד 8.5 מ'.

לגג שטוח עד 7.0 מ'.

הגובה ימדד ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז המגרש.

טבלת שטחים וזכויות בניה - מצב קיים

הערות	קווי בניה			גובה מירבי	מספר קומות	שטח בניה מקסימלית למטרות עיקריות	סמון בתשריט	האזור
	א	צ	ק					
(1)	5	3	5	8.5 מ' גג רעפים 7.0 מ' גג שטוח	2 ק'	160 מ"ר	כתום	מגורים א'
						איו נתונים	חום	שטח לבניני ציבור

הערות לטבלת מצב קיים:

(1) מגרש מינימלי 600 מ"ר. בניה למטרות שרות למטרות לקרקע - 30 מ"ר.

מעל לקרקע: סה"כ 40 מ"ר למבנה עזר: מקלט, מחסנים, חדר הסקה, מרפסות מקורות וחלל גג רעפים.

קומה מפולשת (קומת עמודים פתוחה) לא תחשב במנין שטח הבניה.

