



1-1468

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

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

2017/מק/8

תכנית מס'

4/134/03/8

שינוי לתכניות מפורטות מס'

מושב שדה עוזיה

מזכירות מושב שדה עוזיה

היוזם והמגיש

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

בני מושקוביץ - אדריכל

המתכנן

דצמבר 1996

תאריך

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

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מס' 8/מק/2017

שינוי לתכנית מפורטת 4/134/03/8

1. **שם התכנית** - תכנית זו תקרא תכנית מס' 8/מק/2017, שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/134/03/8.
2. **מסמכי התכנית** - התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **שטח התכנית** - 2.402 דונם.
4. **מיקום התכנית** - מושב שדה עוזיה בתחום המועצה האיזורית באר טוביה.
גוש 2494 חלקות 200-203.
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.
(3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי צבור כמפורט להלן: דרכים.
(6) שנוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית.
6. **יחס לתכניות אחרות** - התכנית כפופה לתכניות מתאר מס' 101/02/8 ולתכניות מפורטות 134/03/8 ו-4/134/03/8, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
7. **ציונים בתשריט כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.**

- א. מגרש מינימלי לא יקטן בשטחו מ-500 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. גובה המפלס התחתון של הבנין, הוא גובה ה-0.00 - יקבע לפי גובה קרקע טבעית במקום הגבוה במגרש.
- ה. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
- ו. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- ז. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית ובאישור הועדה המקומית.
- ח. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.
- ט. דודי שמש - הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים.
הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות.
- י. 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.
- יא. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית. ראה פרוט בנספח הנמצא בסוף התקנון (כניסה לחלקות פינתיות, מתקני אשפה, חשמל ובזק).
- יב. חניה - חניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התשמ"ג - 1983.
מבנה החניה יהיה באחד מהאופנים הבאים:
 - א. סככת חניה פתוחה - מיקום סככה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0 בתנאי שיובטח שדה ראיה ביציאה מהחניה.
 - הקרוי יהיה בגובה מירבי של 2.20 מ' וטו ויהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה.
 - ב. מבנה חניה משולב בבנין - בתוך קווי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ' וטו.

יג. 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 המקומית.

9. מיקלוט

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

10. הפקעות לצרכי ציבור

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

11. מערכות תשתית

א. חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית מים כללית באיזור,

באישור הועדה 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 האיזורית.

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

ד. חיבור המבנים והמתקנים בתכנית לרשת החשמל יעשה עפ"י תכנית חשמל כללית באיזור

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 110-150 ק"ו 9.50 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, 1.0 מ' מכל צד של הגבול

(להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאופשר חדירת

בסיסי בטון בעמודי חשמל, ושוחות בוק לתחומי המגרשים.

12. 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 ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב, ולאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

13. 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.

14. תקופת ושלבי הביצוע
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

15. 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, על ידי יוזם התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום.

רשימת מגרשים באזור מגורים א'

<u>שטח מגרש</u>	<u>חט' מגרש</u>
518	200
582	201
592	202
510	203
<u>סה"כ 4 מגרשים</u>	

טבלת שטחים וזכויות בניה

הערות	קווי בנין			מס' יח' מי-רבי	מס' קו-מות	תכנית מירב-ית % עיקרי + שרות	סה"כ בניה % עיקרי + שרות	הקפי בניה מירביים במגרש			שטח מגרש	מס' מגרש	האזור
	א	צ	ק					מיקום	למטרות שרות	למטרות עקריות			
									%	%			
(1) גובה מירבי 9 מ' שטחי שרות גובה נטו 2.2 מ'	4	3	*	1	2	44%	59%	9%	מעל לקרקע	35% 1 ק' 40% 2 ק'	101-105	ראה פרוט שטחים ברשימת המגרשים למגורים	אזור מגורים א' 2202 מ"ר
								10%	מתחת לקרקע				

* כמצויין בתשריט.
הערות:

(1) מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

בניה למטרות שרות, גדלים מירביים:

7 מ"ר ממ"ד, 18 מ"ר חניה, 18 מ"ר אחסנה. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

טבלת שטחים וזכויות בניה - מצב קיים

הערות	קווי בניה			גובה מירבי ב-מ'	מספר קומות	שטח בניה מקסימלי למטרות עיקריות ב-% משטח המגרש	סמון בתשריט	האזור
(1)	4	3	5	9 מ'	1 ק' 2 ק'	35% 40%	כתום	מגורים א'

הערות לטבלת מצב קיים:

(1) מגרש מינימלי 500 מ"ר. שטח בניה לשרות מתחת לקרקע - 50 מ"ר מרתף.

מעל לקרקע: ממ"ד - 7 מ"ר, חניה פרטית - 18 מ"ר ואחסנה - 18 מ"ר.

מנהל מקרקעי ישראל

מתוז ירושלים

המלך ג'ורג' 34 י-ם

טל. 224121

היזום והמגיש

מזכירות מושב שדה עוזיה

ד.ג. אבטח

טל. 08-8551614

שדה עזריה
מושב עזריה
הציוני להת' סוכות
08-551614

המתכון

בוי מושקוביץ

רח' בורוכוב 44

הרצליה 46240

טל. 09-9556602

ד"ר מ' ש' א' 1921

תאריך: דצמבר 1996.

3/6/97 97003

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____