

ד ב ר י ה ס ב ר

לתכנית מפורטת מס' 9/111/03/8

שנוי לתוכניות מפורטות 111/03/8 ו-3/111/03/8

מושב ניר-בנים

במועצה אזורית באר-טוביה

ביזמת מושב ניר בנים והמועצה האזורית באר-טוביה מוגשת בזאת תכנית שבאה לתקן קוי גבול בין מגרשים ובמטרה לאפשר הוספת מגרש מגורים אחד.

1. שנוי פרופורציות של חלקה 12, ללא שינוי בשטחה תוך הגדלת חלקה 11.

2. העברת דרך מס' 135 בצמוד לחלקה 14 והצמדת חלקה 13 לחלקה 12, כדי ליצור מגרש שימושי ללא הזדת קו המתח הגבוה העובר בצמוד לדרך המוצעת.

ערך: אביגדור ברזלי

מועצה אזורית באר-טוביה	
תוקף התכנון והתמנה ותשס"ה - 1965	
השם: <u>אביגדור ברזלי</u>	
התאריך: <u>24/5/97</u>	
המחוז: <u>מג'ון</u>	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר ההגדרה המחוזית

מאי 1995
מרץ 1996

24-5-97

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה מחוזית
שם: אביגדור ברזלי
חתימה: אביגדור ברזלי

הודעה על אישור תכנון מס' <u>9/111/03/8</u>
מיום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 9/111/03/8
שנוי לתכניות מפורטות 111/03/8 ו-3/111/03/8

1. מועצה אזורית : באר-טוביה
 2. מחוז : הדרום
 3. נ פ ה : אשקלון
 4. מושב : ניר-בנים
 5. גוש : 2934
 6. חלקות : 11, 12, 13, 14, 15, 16
 7. שטח התכנית : 37.960 מ"ר.
 8. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 9/111/03/8 שנוי לתכנית 111/03/8 ו-3/111/03/8.
 9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מבטלת הוראות לתכניות מפורטות 111/03/8 ותכנית 3/111/03/2 בתחום גבולות התכנית.
 10. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראה בכתב, (להלן התקנון) ותשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
 12. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 13. היוזם : מושב ניר-בנים
 14. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ רחוב הארבעה 10 תל-אביב. אוריכל ברזלי אביגדור.
 15. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לתוואי דרך ושינוי גבול חלקות ע"י שנויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות הבניה.
 16. תכליות ושימושים : אזור מגורים -
- א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, עפ"י טבלת זכויות בניה בסעיף 25. לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה.

24-02-1997
מחוז הדרום

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

- מרחב מוגן - עד שטח 7.5 מ"ר ברוטו.

- סככת חניה לשתי מכוניות - עד שטח 30 מ"ר (ראה סעיף 18).

- עליית גג, עד 30 מ"ר (חלופית למרתף). גובה נטו לא יפחת מ-1.80 מ'.

- מחסן - עד 7.5 מ"ר ברוטו, משולב בגוף מבנה בית המגורים.

ס"ה 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 בשולב עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח הגג הרעפים לא יפחת מ-70% משטח הגג הכללי. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2. תותר עליית - גג כשטח שרות. גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.

ה. גידור - הגדר תהיה שקופה, ע"ג מסד בטון, ופרטיה ישולבו בנקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. גובה הגדר לא יעלה על 1.50 מ' מפני המגרש הסופיים.

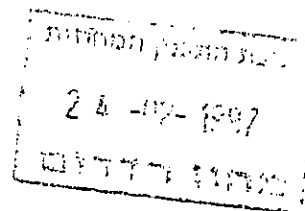
ו. קולטי השמש יוצמדו למישור הגג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה - לא יותרו אנטנות גלויות בבתי המגורים. ארובות ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקן לתליית כביסה יותר רק בחזית האחורית.

ז. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי-גשם.

פ. עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט מבנים לצרכים חקלאיים עפ"י אשור הועדה.

17. שטח חקלאי. גובה המגורים
24-07-1987
ועדה המקומית

18. ד ר כ י ס : עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח.
19. חניות : יובטח מקום חניה אחת לפחות בגבולות המגרש. תותר סככת חניה לשתי מכוניות עד 30 מ"ר, מקורה קרוי קל וממוקמת במגרש בקו קדמי וצדדי - 0.0. שער החניה יהיה נגדר או לפתיחה פנימה.
- החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה הארצי.
20. איכות הסביבה ותשתיות : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
- 20.1. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- חלחול, נקוז טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי.
- 20.2. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית "באר-טוביה".
- 20.3. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית לא יותר פתרון ביוב מקומי.
- 20.4. ח ש מ ל - 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 מ' |
| בקו מתח גבוה | - | 5 מ' |
| בקו מתח עליון (110-150 ק"ו) | - | 9.50 מ' |
- הכל בהתאם לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.
- 20.5. תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.
- 20.6. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשה עפ"י תכנית מים כללית ואשור הועדה המקומית.



21. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בנוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הגשת תכנית פיתוח ליתוב החשולב כתנאי למתן היתרי בניה.
22. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים הצבוריים והדרכים יופקעו וירשמו כחוק ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. - לפי סעיף 188א'ב.
23. חלוקה ורישום : החלוקה והרישום יבוצע עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
24. שלבי ביצוע : תוך שלש שנים מתאריך אשור התכנית.

25. טבלת זכויות בניה מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת 311/03/8.

טבלת האיזורים התכליות והמגבלות

אזור	מס' חלקות סמון בתשריט	שטח חלקה מינימלי במ"ר	שטח בניה מקסימלי	מקסימום למגרש דיוור	מס' קומ'	מבני עזר	רוחב חזית	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	תכליות	הערות
חקלאי	מקוקו ירוק	1000		/	1	/	/	5 מ'	5 מ'	מבנים לחקלאות בלבד	
מגורים ומבני משק בישוב חקלאי	שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	3000	נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים ו-20% למבנים חקלאיים	יח' אחת+ יח' נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ת	2	5% בתוך ה-100 תרים	**18 מ'	2.50 מ'	5 מ'		*
מגורים	צהוב	600	25%	1	2	5% כנ"ל	**18 מ'	2.50 מ'	5 מ'		
מבני ציבור	חום						20 מ'	5 מ'	5 מ'		
פרטי פתוח	מצולב ירוק									מתקנים ומגרשים לספורט מתקני גן ומשחקים	

* בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין (אפס).

** פרט למקרים בהם החזית הקימת היא פחות.

26. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

מס' קומ' קומ'	קו"י בנין			זכויות בניה				שטח החלקה במ"ר	מס' החלקה	היעוד				
	ק	א	צ	מס' יח' די'	תכנית מירב' במ"ר	ס"ה שטח במ"ר	למטרות שרות במ"ר				למטרות עיקריות במ"ר	מיקום		
2	3	5	5	1	195	275	מרחב	עד 150	מעל הקרקע	1622	12	אזור מגורים ומשקי עזר		
							מוגן 7.5	לקומה					842	13
							סנכת	ועד 200					986	14
							חניה 30	בשתי קומות		1950	15			
							מחסן 7.5	עלית גג 30		2900	11	איזור מגורים באיזור חקלאי		
							ס"ה 75.0			3010	16			
					לא תורשה כל בניה			מתחת לקרקע						
1	5	5	5	לא תורשה כל בניה למעט מבנים לחקלאות בלבד						1090		איזור חקלאי		
										1170				

הערות :

1. במגרשים פינתיים יהיו קו"י בנין קדמיים 5 מ' וצדדיים 3 מ' לא יהיה קו בינין אחורי.
2. בגלל מגבלות קו מתח גבוה, יהיו קו"י הבנין הצדדיים של חלקה 13 2 מ', ו-6 מ' לפי התשריט.
3. כל מבנה יהיה יחידת דיור אחת.

חתימות : א י ש ו ר י ם

24-02-1987

התעודת הזכויות

ז"ר-בנים
 יחידת הקריית שמואלית בנים

המגיש והמבצע :

בעל הקרקע :

המתכנן :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר-טוביה
 התכנית נדונה בישיבה
 מ 9/0009 מתאריך 10/11/94
 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המועדת
 לאשר את התכנית
 מתנדס / י"ר הועדה

המחלקה הטכנית

לד תנועת המושבים בע"מ
 רח' הארבעה-10, תל-אביב
 טל. 5615454
 פקס. 5612640