

שכת התכנון המחוזית
01-06-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תוכנית מס' 5/116/03/8

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 116/03/8, 1/116/03/8 ו-1/8/במ/214

תימורים 2000 (הפרטה)

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
5/116/03/8 אישור תכנית מס.
הודעה המועדת לחבנת ולבניה תוליסה
ביום 19/5/97 סגן ראש את התכנית.
סגן ראש המחוז
סגן ראש המחוז

5/116/03/8 הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 458
מיום 21/6/97

שכת התכנון המחוזית
0 1-06-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תוכנית מס' 5/116/03/8

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 116/03/8, 1/116/03/8 ו- 8/במ/214

תימורים 2000 (הפרטה)

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תוכנית מס' 5/116/03/8

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 116/03/8, 1/116/03/8 ו- 8/במ/214

תימורים 2000 (הפרטה)

אשקלון	<u>נפה :</u>
הדרום	<u>מחוז :</u>
מושב תימורים	<u>מקום :</u>
תימורים, מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	<u>היחוס :</u>
מנהל מקרקעי ישראל	<u>בעל הקרקע :</u>
ו.מקומית לתכנון ובניה באר טוביה	<u>מגיש התוכנית :</u>
י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים	<u>המתכנן :</u>
2731	<u>גוש :</u>
20-2, 29-27, 30, 36-34	<u>חלקות :</u>
228.94 דונם	<u>שטח התוכנית :</u>
1.11.96	<u>תאריך :</u>

1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 5/116/03/8 המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 116/03/8, 1/116/03/8 ו- 8/במ/214.
 2. מטמכי התוכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
 3. שטח התוכנית
כ - 229 דונם.
 4. מטרת התוכנית
יצירת מסגרת תכנונית לחלוקת אזור מגורים למגרשים פרטיים והוספת מגרשי מגורים על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
 5. יחס לתוכניות אחרות
תוכנית זו מבטלת את תוכניות מפורטות מס' 116/03/8, 1/116/03/8 ו- 8/במ/214 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.
 6. ציונים בתוכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
 7. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
 8. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.
- תכליות ושימושים
=====
9. אזור מגורים
א. השטח ישמש למגודים בלבד. תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרונה. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. מבנים קיימים שאינם תואמים להגבלות תוכנית זו ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות. תוספות בניה תהינה ע"פ תוכנית זו, לא תותר תוספת יח"ד למגרש מעבר לקיים.

שכת התכנון המחוזית
01-06-1997
מחוז הדרום

- ב. תותר בנית מבנים חדשים במקום הקיימים ותוספת בניה למבנים קיימים. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות ליחידת מגורים. שטחים עקריים, שטחי שרות וקוי בנין ע"פ טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בניה סעיף 21 ב) להלן.
- ג. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות ולא יעלה על 50 מ"ר.
- ד. מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'.

הנחיות בניה
=====

ה. חומרי בניה
של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית או גרנוליט, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר מטעם היישוב.

ו. דודי שמש
הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

ז. אנטנות וארובות
אנטנות טלוויזיה תיהיינה פרטיות על גג הבית או משולבות באנטנה מרכזית ומערכת טל"כ. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

ח. תלית כביסה
מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית רחוב/רחוב משולב, בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.

ט. סילוק אשפה
שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים.

י. גדרות
בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות, לא יעלו על 1.20 מ'. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ/חומר אחר. גדרות בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב יהיו תמיד בנויות ובגמד חומרי הבנין, אבן טבעית או מלאכותית - באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר מטעם היישוב.

יא. חשמל ותקשורת
חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים עלית או תת קרקעית בהתאם למערכת החשמל ביישוב חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.

10. אזור מגורים לחלוקה בעתיד

- א. השטח ישמש למגורים בלבד, תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות.
- ב. השטח יחולק בעתיד למגרשים בני כ- 500 מ"ר כ"א. דק לאחר תכנון חלוקת המגרשים יהיה ניתן לקבל בהם היתרי בניה, כאשר בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת.
- ג. הגבלות הבניה והנחיות בניה יהיו ע"פ אזור מגורים, וכל זאת לאחר חלוקת השטח למגרשים.

11. שטח פרטי פתוח
ייעודו של שטח זה:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. שטחים שמורים לצרכי נקח.
- ד. תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה.
- ה. תאסר בניה כל שהיא.

12. דרך משולבת
מיועד ל:

- א. דרכים המשולבות תנועת כלי רכב והולכי רגל.
- ב. שטחי גינון ושטילה.
- ג. תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה.
- ד. תאסר בניה כל שהיא.

13. שטח ספורט
מיועד ל:

- א. אולמות ספורט וחוגים.
שטחים עקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים, שימושיים ומגבלות בניה, סעיף 21 ב' להלן.
- ב. בריכות.
- ג. מגרשי ספורט.
- ד. מתקני ספורט אחרים.

ה. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.

14. שטח לבניני ציבור
מיועד ל:

א. מוסדות ומשרדים מקומיים.

ב. מוסדות בריאות, דת ותרבות.

ג. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ד. גני ילדים ופעוטונים.

ה. מכולת / צרכניה / חנות לשימוש מקומי.

ו. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.

ז. שטחים עקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזוריים, שימושיים ומגבלות בניה, סעיף 21 ב' להלן.

15. שטח חקלאי
מיועד ל:

גידולים חקלאיים והעברת קוי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.

16. דרכים

א. מיועדות לתנועת כלי רכב.

ב. תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

ג. בצמתות הדרכים הבאות יבוצעו מעגלי תנועה :

1. צומת דרכים מס' 3, 7, 14.

2. צומת דרכים מס' 3, 17.

3. צומת דרכים מס' 17, 24.

ד. תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.

ה. תאסר בניה כל שהיא.

17. חניות

א. החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה, שיהיה בתוקף לזמן הגשת
היתרי בניה.

ב. חניות ציבוריים יקבלו כניסה ויציאה אחת ברוחב מירבי של 6.0 מ'.

18. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

19. הנחיות כלליות לתשתית

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב באישור הרשויות המוסמכות לכך.
- 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 מתן נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתן גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 161 - 100 ק"ו | 20 מטרים |
- ג. 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.
- ד. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- ה. למרות כל האמור לעיל, תנאים אלה לא יגבילו זכותם של בנינים קיימים להמשיך ולהתקיים. וכמו כן לא תהיה הגבלה על תוספות בניה לבנינים כנ"ל וכן על הריסתם ובנית בנין חדש במקומם.

20. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.
- תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית הסדרי תנועה, המאושרת ע"י רשויות לתמרור.

שבת התכנון המחוזית
01-06-1997
מתח הדרום

21. אזורי, שימושים ומגבלות בניה

(א) טבלת מצב קיים:

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	מס' יח"ד	היקפי בניה (ב- % א)	מירביים (ב- מ"ר) ש		מס' קומות מירבי	קווי בניה	מס' קומות מירבי			
					מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי				מס' קומות מירבי		מס' קומות מירבי
										מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי	
מגורים	—	500 מ"ר	—	30%	5%	עד 150 מ"ר מירבי (1)	2	ע"פ תשריט	2			
בנין ציבור (2)	—	ע"פ תשריט	—	15%	—	15%	2	ע"פ תשריט	2			
ספורט (3)	—	בהתאם לתשריט	—	—	ע"פ תשריט	—	2	4.0 מ' קווי בניה	2			
פרטי פתוח (4)	—	ע"פ תשריט	—	—	—	—	1	3.0 מ' קווי בניה	1			

הערות:

- (1) שטח הרצפות לא יעלה על 150 מ"ר ליחידה.
- (2) יותר לבנות יותר ממבנה אחד לחלקה בתנאי שסה"כ שטח רצפות לא יעלה על 15% משטח החלקה. תותר הקמת מגרשי ומתקני ספורט.
- (3) תותר הקמת מבני שרותים לספורט בהתאם לתוכנית מפורטת שתוגש לאישור ועדה מקומית
- (4) לא תותר כל בניה חוץ ממקלטים ומתקני ספורט זאת בהתאם לתוכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ב) טבלת מצב מוצע:

קווי בנין ק צ א	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש						מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור
			סה"כ עקרי שרות+	מטרות שרות		מטרות עקריות		מס' יח"ד				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
3 3 3 (7)	2 (6)	240 מ"ר (5)	330 מ"ר (4)	40 מ"ר (3)	50 מ"ר (2)	240 מ"ר (1)	—	1 למגרש	495 מ"ר		מגורים	
4 3 3 בחסות בתשריט	4 (8)	30%	70%	10%	10%	50%	—	—			בניני ציבור	
5 5 5 בחסות בתשריט	2	30%	60%	10%	10%	40%	—	—			ספורט	

הערות:

- (1) שטח עיקרי מעל הקרקע לא יהיה גדול בכל מקרה מ- 36% משטח המגרש.
- (2) ללא חריגה מגבולות הבנין.
- (3) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר.
- מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי 2 מ' או 0 מ' (בהסכמת השכן) ובקו קדמי 0 או 2 מ'.
- שטח מירבי לשטחי שרות מעל הקרקע לא יהיה גדול בכל מקרה מ- 8% משטח המגרש.
- (4) סה"כ שטח בניה למגרש לא יהיה גדול בכל מקרה מ- 54% משטח המגרש.
- (5) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- שטח תכנית מירבי לא יהיה גדול בכל מקרה מ- 36% משטח המגרש.
- (6) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים 7.0 מ'.
- (7) בית קיים בקו בנין קטן מהאמור בתוכנית זו, או שלא ע"פ הנחיות תוכנית זו ימשיך להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות בו.
- תוספות בניה בו תהיינה בהתאם לתוכנית זו.
- במגרש פינתי ישמרו 2 קוי בנין קדמיים ע"פ דרך ושני קוי בנין צדדיים 3 מ'.
- (8) גובה מירבי 14.0 מ'.

שפת התכנון המחוזית
U 1-06-1997
מחוז הדרום

- 10 -

23. תאריכי ושלבי בצוע :

תוכנית זו מסדירה חלוקת מגרשים לבנינים קיימים ותיהיה בתוקף מיום אישורה.

חתימות

"תימורים"
מושב שיתופי להתיישבות
חקלאית בע"מ
היזמים

מנהל מקרקעי ישראל
בעל הקרקע

~~התאגדות~~
מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ

אשראי - 4.99%
מס' חשבון: 00000000000000000000
דמי הוצאות: 0.00
03-589778



אדר' דוד דרורי
י.אלוני - ד.דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' התעשייה 8, ת"א
המתכנן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ב א ר - ט ו ב י ה
התכנית נדונה בישיבה
מ 960005 מס' 11/6/96
החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מתכנן / י"ר הועדה