



משרד הפנים
02-02-1997
מנהל הדירוג

דורי הסבר

4/123/03/8 לתכנית מפורטת מס' 22/12/96
המחאה שנוי לתכנית מס' 70/במ/8
ולתכנית 70/במ/8

מושב שתולים

משרד הפנים מחוז דרום
חוק האזרחות והבנייה תשכ"ח-1965
4/123/03/8
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22/12/96
לשקלל את התכנית
סמנ"ל לתכנון ירד תשנ"ה הפחמית

4/123/03/8
הנה על אישור תכנית מס'
זכה בלקוט הפרסומים מס'.

1. ביצמת הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר-טוביה מוגשת תכנית מפורטת, שמטרתה לשנות יעודם של שטחים צבוריים פתוחים למגורים א' וכן לקבוע זכויות בניה חדשות בשכונת המגורים שבמרכז המושב.
2. במסגרת זו מוצע לשנות יעודם של מגרשים צבוריים פתוחים מס' 501, 500, 502, 507, 510 ולהפכם למגרשים בני כ-600-700 מ"ר כ"א, להקמת בתי מגורים. באזור המשולב למבני צבור ולמסחר, שבמרכז האתר יהיו חלופות לשטחים הצבוריים המבוטלים, אשר יוצגו במסגרת תכנית בנוי ופיתוח. יעודם של מגרשים מס' 503, 504, 505, 506 ישונה מש.צ.פ. למגורים א', הם יוגדלו ע"ח בטול דרך משולבת סמוכה ויהפכו למגרשי מגורים חד-משפחתיים. תחול רפרצלציה של שלושה מגרשים קיימים מס' 13, 14, 87 והם ייהפכו ל-5 מגרשי מגורים חד-משפחתיים, או חד-משפחתיים עם קיר משותף (2 יח"ד) (מס' 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 87/1, 87/2).
- בס"ה יגדל מס' המגרשים ב-12 מהם 4 חד-משפחתיים ושמונה חד-משפחתיים או - חד-משפחתיים עם קיר משותף. המספר המירבי של יח"ד שיתווספו לשכונת המגורים יהיה, איפוא 20 יח"ד.
- ס"ה מס' יחידות הדיור בתחום התכנית יהיה 215 ; ס"ה יח' דיור קיימות במושב, מחוץ לשטח התכנית - 146 יח"ד. מתוך המגרשים שבהם ניתן לבנות 2 יח"ד צמודות קיר, תנוצל האופציה רק לכ-65 מגרשים.

רשם: צבי בן-דוד, אדריכל

נובמבר 1995
עדכון: ינואר 1997

מחוז הדרום
02-02-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-טוביה

תכנית מס' 4/123/03/8
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 70/במ/8
ולתכנית 70/במ/8א'

שתולים

תאריך: נובמבר 1995
עדכון: ינואר 1997

מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-טוביה

תכנית מס' 4/123/03/8

המחוז שינוי לתכנית מפורטת מס' 70/במ/8 ולתכנית 70/במ/8א'
שתולים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 4/123/03/8 (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי-נפרד מהתכנית:
6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
תשריט הערוך בק.מ. 1:1,250.
3. מיקום:
מחוז הדרום - נפת אשקלון - מושב שתולים - המועצה האזורית באר-טוביה.
גושים חלקות:
- גוש 2512 - חלקות 20-28 וחלק מחלקה 29.
גוש 2513 - חלקות 2-8, 37, חלק מחלקות-34, 35, 36, 38, 39.
גוש 2514 - חלקות 40-46, וחלק מחלקות 45, 54, 57.
גוש 2515 - חלקות 18-22 וחלק מחלקה 46.
4. שטח התכנית : כ-208 דונם
5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר-טוביה.
7. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ,
אדריכל צבי בן-דוד.
8. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להגדלת אזור מגורים א' ע"י
שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת
מגבלות והנחיות בניה.
9. יחס לתכניות אחרות : התכנית כפופה לתכניות מספר 70/במ/8, 70/במ/8א'
למעט השנויים המפורטים בתכנית זו.
10. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט והמתואר במקרא.
11. תכליות ושימושים:
- 11.1 איזור מגורים א':
- 11.1.1 באיזור זה יותר הקמת בתים חד משפחתיים בני קומה אחת
או שתיים וחד-משפחתיים עם קיר משותף על גבול מגרש
צידי ס באופן שנוצר בית דו-משפחתי, בן קומה אחת או
שתיים.

ליקול הת.ת. המסמכים

02-02-02

11.1.2 במקרה של בתים חד משפחתיים עם קיר משותף שטח, מגרש מינימלי לבניה לא יופחת מ-220 מ"ר נטו ליחידת בניה. תכנית המבנה על הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש. במקרה של בתים חד משפחתיים, שטח מגרש מינימלי לבניה לא יופחת מ-440 מ"ר. תכנית המבנה על קרקע לא תעלה על 35%.

11.1.3 בשטחי השרות יהיו:

א. סכנת חניה בשטח עד 17 מ"ר, ללא קירות אטומים, מקורה בקרוי קל, ממוקמת בקו מגרש צידי וקדמי 0. המבנה לפי פרט אחיד של הוועדה המקומית.

ב. מחסן עד 10 מ"ר, גמר קירות אטומים כדומה למבנה הראשי, ממוקם בקו בנין אחורי 0.

ג. מרחב מוגן, בשטח עד 7 מ"ר ברוטו, שטח נוסף במסגרת מרחב מוגן ייחשב כשטח עיקרי.

11.1.4 קוי בנין:

א. קו בנין הקדמי יהיה 5.0 מ' וכמסומן בתשריט.
ב. קו הבנין הצידי יהיה 3.0 מ' ו-0 בקיר משותף.
ג. קו הבנין האחורי יהיה 5.0 מ'.
ד. קו בנין למגרשים פינתיים: קו בנין מגבול מגרש אחורי שכן - 5 מ', קו בנין קדמי לפי התשריט.

11.1.5 גגות, קומות וגובה הבנינים:

א. הגגות ובתים דו קומתיים משופעים עם גימור רעפים.
ב. מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות.
ג. גובה הבנין לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס קומת הקרקע. גובה מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 0.50 מ' מגובה מפלס המדרכה בחזית הבנין.
ד. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג פרט לקולטי שמש ואנטנת טלוויזיה.

11.1.6 חניה:

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי.

11.1.7 גדרות:

הגדר תהיה אחידה לפי מפרט של הוועדה המקומית ותהנוה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.

11.2 שטח ציבורי פתוח:

תותר הקמת מקלטים עיליים ציבוריים לשימוש דן תכליתי. תותר הקמתם על קו בנין 0 לדרך או למגרש שיעודו מגורים. תותר הקמת מתקנים לריהוט רחוב ומשחקי ילדים, מתקנים הנדסיים כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קווי חשמל וטלפון ותשתיות ציבוריות ועבודות גינון ופיתוח.

11.3 שטח משולב לבנייני ציבור ומסחר: תכליות ושימושים:

מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט, גני ילדים ומעונות יום.
מועדונים, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, ספרייה.
מוסדות בריאות - טיפת חלב, מרפאה שכונתית.
מוסדות דת - בתי כנסת, מקווה.
חנויות למסחר קמעונאי, בתי-קפה, מסעדות וקיוסקים, משרדים מגרשי חניה.
היתרי בניה יוצאו ע"י תכנית בינוי וחלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
במרכז המושב, במגרש 700, יוקצה שטח ציבורי פתוח בהקף 14,956 מ"ר, אשר ישרת את דיירי השכונות החדשות, השצ"פ כלול בתכנית בנוי למרכז הישוב, אשר אושרה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "באר-טוביה".

11.4 דרכים :

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

11.5 תשתיות:

11.5.1 צנורות וכבלים: כל הצנורות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות הבתים למעט צנרת מי הגשמים.

11.5.2 אשפה: שיטת פינוי האשפה תבוצע לפי הנחיות המועצה האזורית.

11.5.3 מקלוט: המקלטים יהיו עיליים, ציבוריים ויבנו בשטח ציבורי פתוח ובשימוש דו תכליתי בהתאם לתקנות רשויות הג"א.

11.5.4 ביוב: יחובר לרשת האזורית המתוכננת (בלבד). יותר מעבר בתוך המגרש לצנרת ביוב או תעול למגרש הסמוך בתחום 1.0 מ' הצמוד לגבול המגרש.

11.5.5 ניקוז: ע"י חילחול, ניקוז טבעי או בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוק הניקוז.

11.5.6 חשמל: קווי הרשת בהתאם להוראות ומפרטי חברת החשמל לישראל.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכימשוך 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 5 מטרים.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים.

התאחדות

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא
במוחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל
ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אל דק לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת החשמל.

ג. חיבור המבנים והמתקנים לרשת החשמל והתקשורת בקווים
תת קרקעיים.

12. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית
וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה - 1965, סעיף 188 א' - ב'.

13. תנאים למתן התרי בניה :
היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו. לאזור משולב מסחרי/צבורי
ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בנוי לפיתוח שתאושר ע"י
הועדה המקומית באר-טוביה.

14. חלוקה ורישום :
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג'
לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. תאריכים ושלבי ביצוע:

תוך 6 שנים מיום אשור התכנית.

16א'. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

יעוד אזור	גודל מגרש מינימלי מ"ר	זכויות בניה בשטח במ"ר		קוי בנין	גובה מירבי	הערות
אזור משולב מסחרי/ ציבורי	500 מ"ר	שימוש		5 מ' מכל צידי גבולות המגרש; 6 מ' בין שני מבנים	2 קומות או 8.5 מ' גובה	
		מבני ציבור	5,000 מ"ר			
		מסחר	2,000 מ"ר	למבנים קימים החורגים מקו בין קדמי יאושר קו בנין קדמי 0		לקיוסק, שטח מינימלי 100 מ"ר
מגורים חד משפחתי	440 מ"ר	200 מ"ר + 10 מ' מחסן		קדמי - 5 מ' צידי - 3 מ' אחורי - 5 מ'	כנ"ל	-----
מגורים דו משפחתי	440 מ"ר	135 מ"ר + 10 מ' מחסן		קדמי - 5 מ' צידי - 3 מ' אחורי - 5 מ'	כנ"ל	-----

116' טבלת זכויות בניה - מצב מוצע. שתולים

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר/דונם	זכויות בניה לקומה				תכנית	סה"כ מרבית % (או מ"ר)	סה"כ לכל הקומות מ"ר/%	קו י * בניה			מס' קומ' קומ'	מס' יח"ד דיור למגרש
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שניות	סה"כ				ק	צ	א		
מגורים א' חד-משפחתי	1 עד 151 503 עד 506	עפ"י רשימת המגרשים בתשריט	מעל הקרקע	40%	5%	45%	35%	45%	5	3	5	2	1	
			מתחת לקרקע	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף	151-1	עפ"י רשימת המגרשים בתשריט	מעל הקרקע	50%	10%	60%	35%	70%	5	3 180	5	2	2	
			מתחת לקרקע	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
אזור משולב מסחרי/ ציבורי	700	35600 מ"ר	מעל הקרקע	למבני ציבור 5000 מ"ר	למבני ציבור 500 מ"ר	5500 מ"ר	5500 מ"ר	8000 מ"ר	4	3	5	2	-	
				למסחר 2000 מ"ר	למסחר 500 מ"ר	2500 מ"ר	2500 מ"ר	2500 מ"ר	-	-	-	-	-	
-	-	-	מתחת לקרקע	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ע' לג' יננים ציבוריים	508	1780 מ"ר	מעל הקרקע	600 מ"ר	150 מ"ר	750 מ"ר	750 מ"ר	-	5	5	5	2	-	
			מתחת לקרקע	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

* הערה : קו י בניה למבני שרות שמחוץ לגוף המבנה העקרי - ראה סעיף 11.1.3 לעיל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

באר-טוביה

התכנית נדונה בישיבה

מ 95000 מתאריך 14.11.95

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית

מהנדס / יו"ר הועדה

תאריך:

17. חתימת : הועדה המקומית לתכנון ולבניה

באר-טוביה

היוזם :

המחלקה המבנית

ליד תנועת המושבה בע"מ

רח' הארבעה 20 תל-אביב

טל. 5615454

פקס. 5612640

המתכנן :

בעל הקרקע: