

אורות



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

הוועדה המחוזית לתכנון
מקבלת מס' 97-2-97

תכנית מפורטת מס' 2/140/03/8

שינוי לתכניות מפורטות מס' 140/03/8 ו- 1/140/03/8

מושב אורות

נושאי תכנית מפורטת
1965-1966
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/12/93
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 2/140/03/8
בהתאמה בולקוט הפרטומים מס' 1/140/03/8

היוזם : ועד מושב אורות

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה
להתיישבות - אגף תכנון ופקוח פיזי והנדסי
אדריכל דוד ספושניק

תאריך : ינואר 1993

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"
תכנית מפורטת מס' 2/140/03/8

שינוי לתכניות מפורטות מס' 140/03/08 ו- 1/140/03/8

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/140/03/8 וסינוגה שינוי לתכנית מפורטת מס' 140/03/8 ולתכנית מפורטת מס' 1/140/03/8.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת - 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית להלן : התשריט), וגליון תכנית חלוקה בקנ"מ 1:1000.
3. שטח התכנית: 201.70 דונם בקירוב.
4. מיקום התכנית: מושב אורות בתחום המועצה האזורית באר-טוביה. חלקות שונות בגושים 2543, 2544, 2545. בין קואורדינטות אורך 128.800/127.400 ובין קואורדינטות רוחב 124.400/125.600. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
5. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת קבוצת מגרשי מגורים א' והסדרת תוואי נחל אזורי ע"י שנויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. כפיפות לתכנית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת 140/03/8.
7. ציונים בתשריט: בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
8. רישום התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי ועל חשבונם של יזמי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תעבור לביצוע בספר האחוזה על ידי יזמי התכנית ועל חשבונם.
9. אזור מגורים לבעלי מקצוע - תותר בנית בית מגורים (יחידת דיור אחת) בשטח כולל של 180 מ"ר ובהתאם להגבלות ונתונים שבסעיפים 18, 19 להלן.
10. שטח פרטי פתוח: השטח מיועד לדרכי גישה למגרשים מגורים, עם זכות מעבר לרכב.

א. שטח מגרשי הבניה יהיה כמפורט בטבלת מגרשים שבסעיפים 18, 19 להלן.
 ב. רוחב מגרש מינימלי לא יקטן מ-18 מ"ר.

ג. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח כולל של 180 מ"ר, בקומה אחת או בשתי קומות (לא יותר מ 40% משטח המגרש).

כן תותר הקמת מבני עזר בשטח כולל של 20 מ"ר (עד 4% משטח המגרש) בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בצמוד לבית המגורים ובתחום קו הבנין, או בקו בניה 0.0 מ' בהסכמת השכן.
 כל השטחים המקורים, כרבות מחסנים, חדר הסקה, קומה מפולשת, מרפסות מקורות, חלל גג רעפים שימושי, כאמור להלן וכיו"ב, יחושבו במנין שטח הבניה. (עד 10 מ"ר) ומדרגות (פעם אחת).

ד. לא תותר בניה יותר משתי קומות לבנין.

ה. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר של החלק הגובה ביותר של הגג מעל פני הקרקע הטבעיים, יהיה 8.50 מ'.

ו. (1) הגגות יהיו שטוחים או משופעים: גג שטוח חייב במעקה בגובה 90 ס"מ.

(2) אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 30%. הגגות יהיו מרעפי חרס או בטון. כל שטח שמתחת לגג הרעפים שגובהו נטו יעלה על 1.80 מ', יכלל בחישוב השטח לדישוי בניה.

ז. תותר הקמת מרתף.

גובה המרתף לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ', ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר (עד 10% משטח המגרש).

- ח. קו בנין - קו בנין קדמי - 5.0 מ' - חזית לכביש ראשי
 - חזית לדרך גישה למגרש
 קו בנין צדדי - 3.0 מ' - גובל עם מגרשים אחרים, גבול התכנית או לדרך גישה למגרש.
 קו בנין אחורי - 4.0 מ'.

ט. חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים או אבן. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, או אבן נסורה או טבעית או לבני סיליקט או גרנווליט.
 תותר הקמת בתי עץ באישור הרשויות הנוגעות בדבר.

י. דודי שמש - הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים. הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

יא. אנטנות וארובות - תורשה הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בנין. אנטנות וארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחב אליהם.

יב. מתקן כביסה - יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ג. סילוק אשפה - בשטח התכנית יהיו מיכלים צבוריים שימוקמו בתחום הדרכים. לא יהיה פינוי אשפה ממגרשים פרטיים.

ד. חיבור המבנים והמתקנים לרשת החשמל ולתקשורת יעשה על פי תכנית חשמל כללית של חברת החשמל באזור, ברשת כבלים תת-קרקעית.

טו. חניה - בכל מגרש יובטח מקום חניה בשטח שלא יעלה על 20.0 מ"ר. מקום החניה במגרש יהיה בקו צדדי 2 מ' או 0 מ' (בהסכמת השכן) ובקו קדמי 0 מ' או 2 מ'. תכנית החניה תהיה חלק מהיתר הבניה.

טז. גדרות - בחזית המגרש בגובה עד 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיים או אחוריים, כולל חצר משק וחניה, לא יעלו על 1.60 מ'.

הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ.

יז. פיתוח המגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב כל המגרש, שניהם בקנ"מ 1:100.

12. אזור לבניני צבור - מיועד כ: א. - מוסדות, ומשרדים מקומיים.

ב. - מוסדות דת, בריאות ותרבות.

ג. - מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ד. - גני ילדים ופעוטונים.

ה. - אולם ספורט ומתקני ספורט.

לא תותר הקמת מתקנים פרטיים כלשהם.

13. אזור מגורים
בישוב חקלאי
ואזור חקלאי משקי

1. משקים חקלאיים ישמשו למבני מגורים, מבני עזר, מבנים לבעלי חיים, וכן מבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית.

2. השטח החקלאי ישמש לגידולים בלבד. תותר בו הקמת מבני משק חקלאיים ומבנה עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שרות.

3. כל הנאמר באשור משרד החקלאות ו/או הנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

14. הסדרת נחל
הנחל יוסדר בתאום עם רשות הנקוז, וכל הפעולות שיבוצעו בנחל יתואמו עם רשות הנקוז נחל לכיש ולא יאוחר מגמר עבודות הפיתוח למגרשים 101-123, המגרשים הגובלים עם הנחל.

15. מיקלוט

ייבנו מקלטים פרטיים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

16. תנאים למתן היתר בניה

א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע נקוז הקרקע, סליפת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב, וכן - לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו ע"י בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

ב. בית בנוי בקו בנין קטן מהאמור בתכנית זו, ימשיך להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות בו.

- ג. תוספות בניה בו תהיינה אך ורק בהתאם לתכנית זו.
- ד. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

17. הוצאות פתוח

בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) יחויבו בהוצאות פתוח הכרוכות בבצוע תכנית זו, בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ותבוצע ע"י המועצה האזורית באר-טוביה.
התשלום עבור הפתוח יתבצע טרם העברת הזכויות בקרקע למשתכן.

18. תאריכי ושלבי בצוע התכנית

התחלה - תוך שנה.
סיום - תוך 15 שנה.

יעוד השטח	שמוש השטח	סמון בתשריט	גודל מגרש מינימלי	רוחב מגרש מינימלי	שטח בניה מירבי	מספר יח"ד במגרש	קו בניה מינימלי					
							מספר קומות וגבהן	קדמי	אחורי	צדדי לפי פתוח		
אזור מגורים לבועי מקצוע	מגורים מבני עזר וחניה	צהוב מותחם חום כהה	1190 מ"ר	30 מ'	180 מ"ר בקומה אחת או שתיים. עד 16% משטח המגרש 40 מ"ר מבנה עזר וחניה עד 4% משטח המגרש	1	2	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	4.0 מ'	
שטח פרטי פתוח	דרכי גישה למגרשי מגורים	ירוק מותחם ירוק כהה										
אזור מגורים א'	מגורים מבנה עזר וחניה	כתום	500 מ"ר	18 מ'	180 מ"ר בקומה אחת או שתיים עד 40% משטח המגרש 20 מ"ר מבנה עזר עד 4% משטח המגרש 20 מ"ר חניה עד 4% משטח המגרש מרחף עד 50 מ' עד 10% משטח המגרש	1	2	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	4.0 מ'	
אזור לבניית צבור	מוסדות בריאות, חום ותרבות, חינוך	חום מותחם חום			זכויות בניה יהיו עפ"י תכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המחוזית.		2				לפי המסומן ברוזטות על הדרכים	
אזור מגורים בישוב חקלאי ואזור חקלאי משקי	מגורים מבנה עזר	צהוב מותחם ירוק וקוים ירוקים באכסון		55 מ'	1. לבעל המשק: 220 מ"ר + 40 מ"ר (מבנה עזר וחניה) 2. לבן משקי: 220 מ"ר + 40 מ"ר (מבנה עזר וחניה) 3. להורים: 55 מ"ר (צמוד לאחד מהקודמים)	2		מגורים: 5.0 מ' 4.0 מ' 3.0 מ' מבני עזר וחניה: קו צדדי 2.0 או 0.0 בהסכמת השכן. מבני משק חקלאי: 15.0 מ' כנ"ל				
	מבני משק חקלאי			2.4 ד'								
	לעבוד חקלאי			17.6 ד'								

מס' קניין	קווי בניין במ' ק"צ א ק	מס' יח' מירבני	תכסית מירבית %	היקפי בניה מירבית לקומה					שטח מגרש במ"ר	מס' מגרשים	אזור	
				סך הכל	למטרות שירות		למטרות עקריות					מיקום
					מ"ר	%	מ"ר	%				
2	4 3 5	1	16,92	220	3,08	40	13,84	180	מעל הקרקע מתחת לקרקע 50	1276	9א' מגורים כבעלי מקצוע	
2	4 3 5	1	18,48	220	3,36	40	15,12	180	מעל הקרקע מתחת לקרקע 50	1224	10א'	
2	4 3 5	1	44,00	220	8,00	40	36,00	180	מעל הקרקע מתחת לקרקע 50	500	מגורים א' 101, 103 105, 107 109, 110 112, 113 125, 127 129, 131 133, 135 137, 147 148	
2	4 3 5	1	40,00	220	7,27	40	32,72	180	מעל הקרקע מתחת לקרקע 50	550	111, 114 115, 116 118, 124 126, 128 130, 132 134, 136 143, 145 146, 149	
2	4 3 5	1	36,67	220	6,67	40	30,00	180	מעל הקרקע מתחת לקרקע 50	600	102, 104 106, 108 144, 117 119, 120 121, 138 142	
2	4 3 5	1	33,85	220	6,15	40	27,70	180	מעל הקרקע מתחת לקרקע 50	650	122, 123 139, 140 141, 150 151, 152 153	
2	4 3 5	3	27,75	555	4,00	80	23,75	475	מעל הקרקע מתחת לקרקע 3) יח'	2000	30, 31 32, 34	מגורים ב' ישוב חקלאי ואזור חקלאי משקי
2	4 3 5	3	39,64	555	8,00	80	33,93	475	מעל הקרקע 3) יח'	1400	33	

הערות: שטח הבנין לא כולל מרחב מוגן דירתה (עד 5 מ"ר).

ח ת י מ ו ת

~~ה י מ ו ת~~

בעל הקרקע

הסוכנות היהודית
הסוכנות היהודית לא"י
המחלקה להתישבות חקלאית
האגף לתכנון התישבותי
הנדסה
רחוב קפלן 17, תל אביב
המתכנן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
2 א - ט 210 ביה
התכנית נדונה בישיבה
מ 137
24.2.92 מתאריך
הוחלטו להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מזכרים / יו"ר הועדה