

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-טוביה
מושב עזריקם

התאריך: 5.12.93

10/11/94

הכנית מפורטת מס' 9/115/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 115/03/8 ו-6/115/03/8

המתכנן: ג'ויס אורון אדריכלות ובנין ערים

תאריך: 30.8.92

משרד הפנים מחוז הדרום
התקן 1965-ה-1965
הפקדת תכנית מס: 9/115/03/8
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/8/92 להפקיד את התכנית.
י. יערה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
התקן 1965-ה-1965
משרד התכנון מס: 9/115/03/8
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/8/92 להפקיד את התכנית.
סגנית לתכנון ירין חתמה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס 9/115/03/8
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

הודעה על אישור תכנית מס. 9/115/03/8
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 492
28/8/95 מיום

דברי הסבר

לתוכנית מפורטת מס' 9/115/03/8
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 115/03/8 ו-6/115/03/8

מושב עזריקם

ביוזמת מושב עזריקם מוגשת תכנית להרחבת המגורים במושב עבור בן שני של בעלי המשקים.

המטרה היא לחקצות 4 מגרשי מגורים, בני כ-590 מ"ר בממוצע, כ"א, זאת ע"י חלוקת משנה של קרקעות חקלאיות או קרקעות עבור מבני ציבור, הקיימים במשק.

המגרשים מיועדים לבתים חד-משפחתיים, צמודי קרקע, עד 2 קומות.

גויס אורון

אדריכלית

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-טוביה
מושב עזריקם

תכנית מפורטת מס' 9/115/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 115/03/8 ו-6/115/03/8

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 9/115/03/8 שינוי תכנית מפורטת מס' 115/03/8 ו-6/115/03/8 (להלן "תכנית").

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט בקניימ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום

מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מועצה אזורית: באר טוביה
מקום: מושב עזריקם
גוש: 2597 חלקות 56, 55, 54, 41 (חלק)

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא התשריט.

5. שטח התכנית: 74,038.8 מ"ר

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. יוזם התכנית: מושב עזריקם.

8. עורך התכנית: ג'ויס אורון, אדריכלות ובנין ערים.

9. יחס לתכניות אחרות

9.1 על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות שמספרן 115/03/8 ו-6/115/03/8 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

9.2 אומדן תפרוסת האוכ: וסין לשוב בהתייחס להוראות ת.מ.א. 31:

117	מסי יחיד קיימות:
<u>69</u>	מסי יחיד מתוכננות בתכנית 9/115/03/8:
186 יחיד	סה"כ כללי בשוב

סה"כ התוספת מסתכמת ב-58.97% (69/117).

ב. מסי הנפשות הקיימות במושב:

576 (נכון לאוקטובר 94) מסי נפשות עתידי (על פי התכנית) נע בין 221 נפשות (על פי 3.2 נפשות למשק בית על פי ת.מ.א. 31) לבין 338 נפשות (על פי 4.9 נפש למשק בית כפי שמקובל כיום במגזר הכפרי החקלאי) ובממוצע - 280 נפש.

לפיכך, התוספת למושב מסתכמת בכ-48.61% (280/576).

ג. השפעת התוספת על המועצה האזורית:

נפש 11,000	נכון לאוקטובר 94, גודל האוכלוסייה במועצה מגיע לכ-
נפש 280	מסי נפשות נוסף
	סה"כ התוספת למועצה - 2.54%

10. מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים א' על די שינויים ביעודי קרקע, בהנחיות ובמגבלות הבניה.

11. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה 1965.

12. רשימת תכליות ליעוד קרקע12.1 אזור מגורים א'

א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליחידת דיור צמודות קרקע כבנינים
חד-משפחתיים. שטח מגרש מינימלי 400 מ"ר.

ב. קווי בנין

מקרה רגיל, מגרשים: 258, 256, 255, 252, 251, 250, 249, 247,
289, 279, 278, 277, 276, 275, 269, 268, 267, 264, 261, 260,
293, 291, 289, 288, 287, 286, 285, 299, 298, 297, 294.

(1) קו בנין קדמי: 5.0 מ'.

(2) קו בנין צדדי: 3.0 מ'.

(3) קו בנין אחורי: 4.0 מ'.

מגרשים פינתיים (פינה סגורה), מגרשים: 266, 265, 253, 254, 263,
262, 257, 271, 270, 248, 290, 274, 284, 281:

(1) קו בנין קדמי לדרך מקבילה לכביש: 5.0 מ'.

(2) קו בנין קדמי לדרך ניצבת לכביש: 4.0 מ'.

(3) קו בנין צדדי: 3.0 מ'.

(4) קו בנין אחורי: 3.0 מ'.

מגרשים שגובלים גם בכביש וגם בדרך פנימית: 245, 244, 243, 242,
241, 240, 239, 236, 235, 234, 233:

(1) קו בנין קדמי אל הדרך הפנימית: 5.0 מ'.

(2) קו בנין אחורי אל הכביש: 5.0 מ'.

(3) קווי בנין צדדיים: 3.0 מ'.

מגרשים פינתיים שגם גובלים עם הכביש מסי 125 : 237, 238 :

- (1) קו בנין קדמי אל הדרך הפנימית מקביל לכביש: 5.0 מ.
- (2) קו בנין אחורי אל הכביש: 5.0 מ.
- (3) קו בנין צדדי אל הדרך ניצב לכביש: 4.0 מ.
- (4) קו בנין צדדי שני: 3.0 מ.

מגרשים צמודים לשביל להולכי רגל מהצד: 282, 273, 295, 296 :

- (1) קו בנין קדמי: 5.0 מ.
- (2) קו בנין צדדי אל השביל: 4.0 מ.
- (3) קו בנין צדדי שני: 3.0 מ.
- (4) קו בנין אחורי: 4.0 מ.

מגרשים צמודים לשביל להולכי רגל מקדימה: 272, 259 :

- (1) קו בנין קדמי: 4.0 מ.
- (2) קו בנין צדדי: 3.0 מ.
- (3) קו בנין אחורי: 4.0 מ.

מגרש פינתי (פינה פתוחה): 292, 300, 259, 246, 232 :

- (1) קו בנין קדמי אל הדרך: 5.0 מ.
- (2) 2 קווים צדדיים: 3.0 מ.
- (3) 2 קווים אחוריים: 4.0 מ.

מגרשים 113 ו-112א':

- (1) קו בנין קדמי: 5.0 מ.
- (2) קו בנין צדדי: 3.0 מ.
- (3) קו בנין אחורי: 4.0 מ.

ג. גובה הבנין

גובה הבנין המותר לא יעלה על 2 קומות.
 גובה מירבי למבנה עם גג שטוח: עד 7.0 מ.
 גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע: עד 8.5 מ.
 הגובה ייגדד ממפלס אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.

ד. חומרי הגימור של החזיתות

טיח שפריך בצבע לבן. גגות רעפים מרעפי חרס או בטון.

ה. זרדי שמש

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג רעפים. הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

ו. פיתוח השטח

- 1) ניקוז: הניקוז יסודר על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 2) תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ואו מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב, דרך משולבת או מעבר ציבורי.
- 3) בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב המגרש בקניימ 1:100.
- 4) גדרות: גדרות לחזית הרחוב ייבנו מבטון חשוף או מאבן מקומית עד גובה 0.6 מ' לפחות 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 סופיים.

ז. חניה

בכל מגרש יובטח מקום חניה משולב בבנין, בתחום המגרש. שטח החניה לא יעלה על 18 מ"ר. מיקום החניה יכול להיות בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0. הקירוי יהיה עשוי פרגולה, גג רעפים משופע או גג שטוח שיהווה מרפסת לקומה א' של הבית באישור הועדה.

כל החניות עפ"י תקן חניה בהתאם למיקום שניקבע בתכנית הפיתוח. חניות מעבר לדרישות התקן אפשריות מחוץ לגבולות המגרש. תקן החניה לפי תכנית המתאר.

ח. מיקלוט

בכל בית יבנה מנז'ד לפי החוק ויענה לדרישות הג'יא והועדה המקומית.

12.2 דרכים וחניות

א. תווי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה הנהוג לבנינים שיוקמו בשטח.

12.3 אזור לבניני ציבור

(מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה). תכליות מותרות: הקמת מבני ציבור כגון: גן ילדים, מעון יום, בית כנסת, צרכניה, משרדים, מרפאה, מתקני ספורט, מקלטיט וכיו"ב.
מותר לבנות 40% בקומת קרקע 30% בקומה א' למטרות עיקריות ו-20% במרתף למטרות שירות. קווי בניה קדמי 5.0 מ', צדדי ואחורי 3.0 מ'.

12.4 שטח ציבורי פתוח

(מסומן בתשריט בצבע ירוק). השטח מיועד לנטיעות, לגינון ולמתקני משחק לילדים. לא תותר בו כל בניה למעט מקלטים ציבוריים ומערכות תשתית.

13 סבלת שטחים וכמותי בנה לפי תקנות חוק התכנון והבניה 1992. חישוב שטחים

מס' קומות	הערות	קווי בנין			מס' יחיד מירבני בגג	תכנית מרבית %	היקפי בניה מירביים לאג"ש			שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש כ"ר	אזור	
		א	ב	ג			מיקום	למטרות עקרות	למטרות שירות				סה"כ
2		4	3	5	1			30	50%	מעל הקרקע	400	247, 249 250, 251 252, 255 254, 256 253, 251 257, 257 260, 259 270, 274 277, 278 279, 280 285, 285 287, 288 289, 291 293, 294 297, 298 299	N-1000000
										מתחת לקרקע		25%	
2		3	3	5	1			30	50%	מעל הקרקע	400	254, 255 255, 264 265, 262 267, 271 270, 273 290, 279 294, 281	N-1000000
										מתחת לקרקע		25%	
2		5	3	5	1			30	50%	מעל הקרקע	400	233, 234 235, 234 239, 240 241, 242 243, 244 245	N-1000000
										מתחת לקרקע		25%	
2		5	3	5	1			30	50%	מעל הקרקע	400	227 230	N-1000000
										מתחת לקרקע		25%	
2		4	3	5	1			30	50%	מעל הקרקע	400	232 275 295 296	N-1000000
										מתחת לקרקע		25%	
2		4	3	4	1			30	50%	מעל הקרקע	400	259 272	N-1000000
										מתחת לקרקע		25%	
2		4	3	5	1			30	50%	מעל הקרקע	400	232 246 259 260 292	N-1000000
										מתחת לקרקע		25%	
2		4	3	5	1			30	50%	מעל הקרקע		113 112	N-1000000
										מתחת לקרקע		25%	
2		3	3	5	3				40%	מעל הקרקע		135	N-1000000
										מתחת לקרקע		20%	

14. טבלת שטחים לתכנית מפורטת מס' 9/115/03/8 - תכנית מצב קיים

יעוד	שטח במ"ר	% משטח התכנית	סה"כ יחיד
אזור מגורים א'	3,270.40	4.42%	2
שטח לבניני ציבור	59,764.90	80.72%	
שטח חקלאי	3,701.00	5.00%	
שטח ציבורי פתוח	2,552.50	3.45%	
דרכים	4,750.00	6.41%	
סה"כ	74,038.80	100.00%	

טבלת שטחים לתכנית מפורטת מס' 8/115/03/8 - תכנית מצב מוצע

יעוד	שטח במ"ר	% משטח התכנית	סה"כ יחיד
אזור מגורים א'	46,081.30	62.24%	69+2=71
שטח לבניני ציבור	2,335.00	3.15%	
שטח ציבורי פתוח	12,302.50	16.62%	
דרכים שבילים	12,960.000 360.00	17.50% 0.49%	
סה"כ	74,033.80	100.00%	

15. מערכות תשתית

- א. חיבור המבנים והמתקנים לצנת המים הכללית יעשו עפ"י תכנית מים כללית באישור הועדה המקומית.
- ב. חיבור המבנים והמתקנים בתכנית לרשת החשמל תעשה עפ"י תכנית חשמל כללית באזור של חברת החש"ל.

ג. כל המבנים והמתקנים בשטח בתכנית זו יקושרו לביוב מרכזי - תכנית ביוב מרכזי נפרדת ותאושר על ידי משרד הבריאות.

ד. הניקוז בשטח התכנית יהיה עילי, בתאום עם רשות הניקוז האזורי.

ה. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס המועצה האזורית ותרשויות הנוגעות בדבר.

1. א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים מפורטים מטה, מיקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבוטל ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך: 2.0 מ"י. בקו מתח גבוה 22 ק"ו: 5.0 מ"י. בקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.5 מ"י.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק חקטן מ-2.0 מ"י מכבלים אלו, ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ז. תקשורת: השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, תכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ורדיון ייקבעו בתאום עם מהנדס הוועדה.

16. הפקעה לצרכי ציבור

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

17. הוצאות פיתוח

בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) יחוייבו בהוצאות פיתוח הכרוכות לביצוע תכנית זו. בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותבוצע ע"י המועצה האזורית באר-טוביה. התשלום עבור הפיתוח יתבצע טרם העברת הזכויות בקרקע למשתכן.

18. תנאים למתן היתר בניה

א. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. תנאים למתן היתרי בניה לפי הוראות תמ"א 31 סעיף 15.4.

19. תאריכים ושלבי ביצוע

התכנית תתבצע בתוך 15 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימות

עזר קרמון מושב עובדים
כח"ש בית הקהילה שיתופית בע"מ

חיוזם:

המגיש:

בעל הקרקע:

המתכנן:

תאריך

אישורים:

