

1001567

משרד הפנים המחוזי
18-02-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-טוביה
מושב עזריקם

המחוזית לתכנון
מ.מ.מ.
נשקל בהתאם

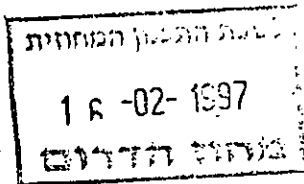
תכנית מפורטת מס' 8/115/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 115/03/8 ו-2/115/03/8

המתכנן: ג'ויס אורון אדריכלות ובנין ערים

תאריך: 30.8.92

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 8/מ.ס./95
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/8/95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר ועדה המחוזית

הודעה מס. 8/מ.ס./95
מיום מס.
מיון



דברי הסבר

לתוכנית מפורטת מס' 8/115/03/8
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 115/03/8 ו-2/115/03/8

מושב עזריקם

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

המטרה היא להקצות 32 מגרשי מגורים, בני כ-590 מ"ר כ"א, זאת ע"י חלוקת משנה של קרקעות חקלאיות הקיימים במשק.

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

גיוס אורון

אדריכלית

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-טוביה
מושב עזריקם

תכנית מפורטת מס' 8/115/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 115/03/8 ו-2/115/03/8

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 8/115/03/8 שינוי תכנית מפורטת מס' 115/03/8 ו-2/115/03/8 (להלן "תכנית").

2. מסמכי התכנית

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

3. מקום

מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מועצה אזורית: באר טוביה
מקום: מושב עזריקם
גוש: גוש 2591 חלקות 15, 16, 18, גוש 2597 (חלק)

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא התשריט.

5. שטח התכנית: כ-59 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. יוזם התכנית: מושב עזריקם.

18-02-1997

משרד התעשייה והמסחר

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

9. יחס לתכניות אחרות

9.1 על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות שמספרן 115/03/8 ו-2/115/03/8. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

9.2 אומדן תפוסת האוכלוסין לשוב בהתייחס להוראות ת.מ.א. 31:

117	מסי יח"ד קיימות:
<u>32</u>	מסי יח"ד מתוכננות בתכנית 8/115/03/8:
149 יח"ד	סה"כ כללי לשוב

סה"כ התוספת מסתכמת ב-27.3% (32/117).

ב. מסי הנפשות הקיימות במושב:
 576 (נכון לאוקטובר '94) מסי נפשות עתידי (על פי התכנית) נע בין 102 נפשות (על פי 3.2 נפשות למשק בית על פי ת.מ.א. 31) לבין 157 נפשות (על פי 4.9 נפש למשק בית כפי שמקובל כיום במגזר הכפרי החקלאי) ובממוצע - 130 נפש.

לפיכך, התוספת למושב מסתכם בכ-22.5% (130/576).

ג. השפעת התוספת על המועצה האזורית:
 נכון לאוקטובר '94, גודל האוכלוסיה במועצה מגיע לכ- 11,000 נפש
 מסי נפשות נוסף 130 נפש
 סה"כ התוספת למועצה - 1.18%.

10. מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים אי על ידי 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 209, 210, 211, 213, 214, 216, 217, 218, 223, 224, 225, 226, 230:

(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: 208, 212, 215, 219, 222:

(1) 2 קווי בנין קדמיים 5.0 מ'.

(2) 2 קווי בנין צדדיים (אחוריים) 3.0 מ'.

מגרשים שגובלים גם בכביש וגם בדרך פנימית: 201, 202, 203, 204, 205, 207:

(1) קו בנין קדמי: 5.0 מ'.

(2) קו בנין אחורי: 5.0 מ'.

(3) קווי בנין צדדיים: 3.0 מ'.

מגרשים פינתיים שגם גובלים עם הכביש: 220, 221:

(1) קו בנין קדמי וצדדי (אל הדרכים ואל הכביש): 5.0 מ'.

(2) קו בנין אחורי: 3.0 מ'.

מגרש שגובל עם הכביש אבל שהחזית הקדמית אל השביל: 231:

- (1) קו בנין קדמי: 5.0 מ'.
- (2) קו בנין צדדי אל הכביש: 5.0 מ'.
- (3) קו בנין צדדי השני: 3.0 מ'.
- (4) קו בנין אחורי: 4.0 מ'.

מגרש מצד השביל להולכי רגל: מגרש 229:

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

מגרש מצד השביל להולכי רגל שגם גובל עם הכביש, מגרש 228:

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

מגרש פינתי (פינה פתוחה): מגרש 227.

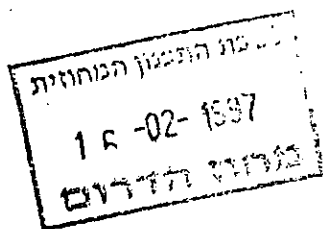
- (1) קו בנין קדמי (אל הדרך): 5.0 מ'.
- (2) 2 קווים צדדיים: 3.0 מ'.
- (3) 2 קווים אחוריים: 4.0 מ'.

מגרש פינתי (פינה פתוחה) שגובל עם הכביש מצד אחד; מגרש 200.

- (1) קו בנין קדמי (אל הדרך): 5.0 מ'.
- (2) 2 קווים צדדיים: 3.0 מ'.
- (3) קו אחורי אל הכביש: 5.0 מ'.
- (4) קו אחורי אל הקרקע החקלאית: 4.0 מ'.

מגרש פינתי (פינה פתוחה) שגובל עם הכביש מ-2 הצדדים: מגרש 206:

- (1) קו בנין קדמי (אל הדרך): 5.0 מ'.
- (2) 2 קווים צדדיים: 3.0 מ'.
- (3) 2 קווים אחוריים: 5.0 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 ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.

ד. חומרי הגימור של החזיתות

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

ה. זודי 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 חקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או 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 בקני"מ 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. חקירוי יהיה עשוי פרנולה, גג רעפים משופע או גג שטוח שיחווה מרפסת לקומה א' של חבית 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 יבנת ממ"ד לפי החוק ויענה לדרישות הג"א והועדה המקומית.

12.2 דרכים וחניות

- א. תווי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
 ב. הועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית חדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה הנחוג לבנינים שיוקמו בשטח.

12.3 אזור מגורים בישוב חקלאי - מגרש 104 א'

באזור זה תותר הקמת מבנים ליחידות דיור צמודות קרקע בבנינים חד-משפחתיים. שטח המגרש: 18,840 מ"ר מקסי'.
 2.2% מגורים, 2.2% מבנים חקלאיים. תותר הקמת 2 יחידות דיור. מבני עזר 0.6% מעל הקרקע ו-0.8% מתחת הקרקע.
 קווי בנין: קדמי: 5 מ',
 אחורי: 5 מ',
 צדדי: 3 מ'.

12.4 אזור מגורים ומשקי עזר - מגרש 105-1, 105-2

באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליחידות דיור צמודות קרקע כבנינים חד-משפחתיים. שטח מגרש מינימלי 1,200 מ"ר.
 20% מגורים, 20% מבנים חקלאיים. תותר הקמת 2 יחידות דיור. מבני עזר 5% מעל הקרקע ו-7% מתחת הקרקע.
 קווי בנין: קדמי: 5 מ',
 אחורי: 5 מ',
 צדדי: 3 מ'.

מס' קומות	הערות	קוי בניין			מס' יחיד מירבי	תכנית מרבית %	היקפי בנייה מירביים לפג' 13				שטח מגרש סיני מ"ר	מס' מגרש	אזור				
		א	ב	ג			סה"כ	למטרות שירות	למטרות עקריות	מיקום							
										% (א) מ"ר				% (ב) מ"ר	מ"ר	%	
2	למטרת שחת וק בקומת קרקע	4	3	5	1	58%	83%	8%	50%	מעל הקרקע	400	210, 209 213, 211 216, 214 218, 217 224, 223 226, 225 230	מ-100000				
										מתחת לקרקע				25%			
2		3	3	5	1	58%	83%	8%	50%	מעל הקרקע	400	208 212 218 219 222		מ-100000			
										מתחת לקרקע					25%		
2		5	3	5	1	58%	83%	8%	50%	מעל הקרקע	400	201 202 203 204 205 207			מ-100000		
										מתחת לקרקע						25%	
2		3	5	5	1	58%	83%	8%	50%	מעל הקרקע	400	220 221				מ-100000	
										מתחת לקרקע							25%
2		4	3	5	1	58%	83%	8%	50%	מעל הקרקע	400	231					מ-100000
										מתחת לקרקע							
2		3	3	4	1	58%	83%	8%	50%	מעל הקרקע	400	229	מ-100000				
										מתחת לקרקע							
2		5	3	4	1	58%	83%	8%	50%	מעל הקרקע	400	228		מ-100000			
										מתחת לקרקע							
2		4	3	5	1	46%	66%	4%	42%	מעל הקרקע	400	227			מ-100000		
										מתחת לקרקע							
2		4	3	5	1	36%	52%	3%	33%	מעל הקרקע	400	200				מ-100000	
										מתחת לקרקע							
2		3	3	5	1	30%	43%	3%	27%	מעל הקרקע	400	206					מ-100000
										מתחת לקרקע							

לשכת התכנון המחוזית
18-02-1997
מחוז הדרום

גבול התכנון המחוזית
 16-02-1987
 בלויזן הדיונים

מס' קישור	תערוך	קורי בנין			מס' יחיד מירבני	תכנית מרובית %	היקפי בנייה מירבניים לשיא גיל				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור
		א	ב	ק			סה"כ %	למטרות שירות	למטרות עקרות	מיקום			
2		5	3	5	2	51%	5.8%	0.6%	22% מטרות מקלטים	מחלת לקרקע	1200	104	Z/104
										מחלת לקרקע			
2		5	3	5	2	45%	5.2%	5%	20% מטרות מקלטים	מחלת לקרקע	1200	105-1 105-2	Z/105
									מחלת לקרקע				

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

יעוד	שטח במ"ר	% משטח התכנית	סה"כ יחיד
אזור מגורים באזור חקלאי	18,676	31.61%	
אזור מגורים ומשקי עזר	3,427	5.80%	
שטח חקלאי	30,392	51.44%	
דרכים	6,587	11.15%	
סה"כ	59,082	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'	19,267	32.61%	32
אזור מגורים באזור חקלאי	18,841	31.89%	
אזור מגורים ומשקי עזר	3,262	5.52%	
שטח חקלאי	5,587	9.46%	
דרכים שביל	11,987 138	20.29% 0.23%	
סה"כ	59,082	100.00%	

15. מערכות תשתית

- א. חיבור המבנים והמתקנים לצנרת 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 החשמל.

18-02-1997

מרכז הדיונים

ג. כל המבנים והמתקנים בשטח בתכנית זו יקושרו לביוב מרכזי - תכנית ביוב מרכזי נפרדת תאושר 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 והטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס המועצה האזורית והרשויות הנוגעות בדבר.

ו. 1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים מפורטים מטה, מקו 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'. בקו מתח גבוה 22 ק"ו: 5.0 מ'. בקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.5 מ'.

2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' 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 לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלויזיה 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'.

התאחדות התכנון הבנויות
16-02-1997
משרד התכנון והנדסה

17. הוצאות פיתוח

בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) יחוייבו בהוצאות פיתוח הכרוכות לביצוע תכנית זו. בהתאם לתכנית בניוי 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 ע"י תכנית בניוי 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

בעל הקרקע: _____
המתכנן: _____

היוזם: _____
המגיש: _____

גאים אורון
אדריכלות ומכונת ארזים
שד' דוד המלך 11, תל אביב 64237
טל. 03-5226399 פקס. 03-5222776

תאריך _____

אישורים:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר-טוביה
התכנית נדונה בישיבה
מ. מתאריך 26.1.92
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר-טוביה
התכנית נדונה בישיבה
מ. מתאריך 26.1.92
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה