

1001569
שכת התכנון המחזית
08-03-1998
מחוז הדרום

ד ב ר י - ה ס ב ר

לתכנית מפורטת מס' 10/120/03/8

שינוי לתכניות מס' 1/69/8 ו-69/8

מרכז אזורי "עזר"
מועצה אזורית "באר טוביה"

א. תכנית זו הוכנה ביוזמת המועצה האזורית "באר-טוביה" ובאה לשנות

אידור עתיקות לשטח לבניני ציבור.

ב. שינוי שטח לבניני ציבור (מרפאה) לאזור מגורים א'.

ג. שינוי אזור מגורים א' לשטח דרך וחניה,

וחלוקה מחודשת של מגרשים למגורים א'.

רשם: אדריכל גוטליב נדב

מאי 1996
עדכון: ינואר 1998

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 10/120/03/8

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/4/98

סגן ראש הוועדה המחוזית
סגן ראש לתכנון

הודעה על... תכנית מס' 10/120/03/8

מועצה אזורית "באר טוביה" מס' 4626

מיום 9/4/98

שכת התכנון המחוזית

08-03-1998

מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 10/120/03/8

המחוקק שינוי לתכניות מס' 69/במ/8 ו-18/במ/69

מרכז אזורי "עזר"

מאי 1996
עדכון: 1/1998

רשם: אדריכל נדב גוטליב

שכת התכנון המחזית

08-03-1998

מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 10/120/03/8

המהוה שינוי לתכניות מס' 69/במ/8 ו-18/במ/69

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 10/120/03/8 "מרכז עזר" (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:1000 (להלן: "התשריט") המהוה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום : מחוז - הדרום
נפה - אשקלון
מקום - עזר - מרכז אזורי
גושים - גוש 2505 (חלק)
חלקות - חלקה 37 (חלק)
4. שטח התכנית : 13.85 דונם
5. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
6. יוזם התכנית : מועצה אזורית באר-טוביה
7. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, אדריכל גוטליב נדב.
8. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להגדלת שטח לבנייה ציבור בשכונה קיימת ולאזור מגורים א' על ידי שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מבטלת את תכניות מס' 69/במ/8 ו-1/69/במ/8 בשטחים הכלולים בגבולות התכנית.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. תכליות ושימושים :
11.1. אזור מגורים א'
11.1.1. באיזור זה תותר הרחבת המבנים הקיימים או הקמת מבני מגורים צמודי קרקע בשני אופנים:

א. בית חד-משפחתי בודד בן קומה אחת או שתיים.

ב. בית דו-משפחתי בן קומה אחת או שתיים הכולל שתי יחידות מגורים עם קיר משותף.

11.1.2.

א. מבנה עזר לחניה כפולה יהיה ללא קירות אטומים ובקרוי קל המיקום - בפינת המגרש בקו מגרש קידמי וצידי - 0. יובטח ששערי החניה לא יפתחו החוצה אל הדרך ויובטח ניקוז גג החניה אל המגרש ולא אל הדרך.

ב. מחסן יהיה בגובה מיצוני עד 2.40 מ' בצמוד למבנה המגורים ובניה וגמר זהים לו או בקו אחורי ו/או צידי - 0.



11.1.3. איסור בניה על עמודים לא תותר הקמת בנין על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים.

11.1.4. גגות

א. גגות המבנים - משופעים, עם גמר רעפים.

ב. על הגג לא תורשה הקמת כל מתקן פרט לקולטי שמש ואנטנה טלוויזיה.

ג. גובה המבנה לא יעלה על 8.50 מ' נמדד ממפלס רצפת הקומה הצמודה לקרקע ועד לקו הגג. מפלס הרצפה הנ"ל לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה השביל שבחזית הבנין, בחלקם הנמוך יותר.

11.1.5. גדרות

א. תבנה גדר לחזית הרחוב מקיר אבן (לא שיש) בגובה 0.6 מ' מעליה תותר גדר רשת או עץ בגובה מירבי של 1.60 מ' מעל המשטח הציבורי החיצוני לה - הכל עפ"י פרטים אדריכליים ובאישור הועדה המקומית.

ב. במגרשים פינתיים רשאית הועדה המקומית להגביל גובה הגדר ל-60 ס"מ בסה"כ.

ג. בהיקף המגרש (שאר הצלעות) תותר הקמת גדר רשת עד לגובה 1.60 מ'.

11.1.6. בניה קיימת

במגרשים עם מבנים קיימים יותר להשאיר מבנה קיים בקו בנין צדדי או אחורי - 0, בתנאי שתושג לבן הסכמת השכן ובאישור הועדה המקומית.

11.2. שטח לבניני ציבור:

11.2.1 באיזור זה תותר הקמת מבני ציבור כגון מועדונים, בתי כנסת, מקווה, מרפאה, מבני חינוך כגון גן, מעון-יום

11.2.2 איסור בניה על עמודים

לא תותר הקמת מבנה על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים

11.2.3 ג ג ו ת

הגגות יכולים להיות שטוחים או משופעים - בחיפוי רעפים ובתנאי שלא יבלוט כל מתקן מעל הגג, לרבות דודים לחימום מים מתקני מיזוג אוויר וכד'. מתקנים אלה יהיו מוסתרים ע"י אלמנט בנוי כדוגמת המבנה, או יוצנעו בחלל הגג המשופע.

11.2.4 ג ד ר ו ת

במידה ותבנה גדר היא תהיה בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' ממפלס המשטח הציבורי החיצוני לה ותהיה עשויה מסד תחתון בגמר אבן (לא שיש). בגובה 0.6 מ' ומעליו גדר פרופילי מתכת - הכל עפ"י פרטים ובאישור הועדה המקומית.

11.3. דרכים ושבילים להולכי רגל :

תוואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצויין בתשריט. בדרכים המשולבות יותר מעבר כלי דגב והולכי רגל ויכללו מקומות חניה וגיבון. השבילים - להולכי רגל בלבד.

12. שלבי התכנית : ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

13. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית עפ"י סעיף מס' 188 א'-ב' בחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

14. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימון ז', בפרק ג', בחוק התכנון והבניה 1965, התשכ"ה.

0-8-03-1998

מחוז הדרום

15. טבלת זכויות בניה - מצב קיים :

קו' בנין במ'			מס' קומות מקסימלי	מבני עזר	תכנית מכסימלית במ"ר	שטח בניה מכסימלי ב-מ"ר	שטח מגרש מינימלי מ"ר		האזור
אחורי	צדדי	קדמי							
5 מ' למעט מגרשים טרפזיים בהם יורשה 4.0 מ'	3 מ', 0 או 0 במגרש דו-משפחתי	לפי המסומן בתשריט ולא פחות מ-3 מ'	2	חניה בקרוי קל עד 15.0 מ"ר	לא יותר מ-100 מ"ר למגרש	סה"כ לא יותר מ-140 מ"ר לכל יחידת דיור ובנוסף לכך מחסן בשטח עד 9.0 מ"ר	220 מ"ר למגרש לבית חד-משפחתי. 440 מ"ר למגרש לבית דו-משפחתי	א'	אזור מגורים
למגרשי מגורים	שבילים וש.צ.פ	לדרכים							
4 מ'	3 מ'	כמסומן בתשריט	--	--	--	--	--		שטח לבניני ציבור

0-8-03-1998

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מתן הדרום

מפת הדרום			מס' קומ' מיר' (4)	תכנית מירבית	סה"כ שטח בניה מירבי מותר	זכויות בניה למגרש			שטח מגרש מיני' במ"ר (1)	היעוד	מס' מגרש
בנין (במ')						למטרות שירות	למטרות עקריות	מיקום			
אחורי	צדדי (2) (3)	קדמי		ב-1% ובמ"ר	ב-1% ובמ"ר	שטח במ"ר	ב-1% משטח המגרש				
לפי תשריט	כמסומן בתשריט	לפי תשריט	2	עד 50%	לא יותר מ-60% משטח המגרש	מרחב מוגן-8 מ"ר. סככת חניה-עד 30 מ"ר. מחסן-עד 10 מ"ר. עלית גג עד 27 מ"ר.	40%	מעל מפלס כניסה	220 מ"ר	אזור מגורים	'88
											'188
											'89
											'189
											'90
											'190
											'91
											'191
											'92
											'98
											'99
											'100
											'102
											'103
											'104
											'115
											'116
											'116
								</			

הערות

- מגרשים ליחידת דיור אחת.
- קו בנין צדדי במבנה דו-משפחתי עם קיר משותף (במגרשים: '88, '188, '89, '189, '90, '190, '91, '191, '103, '104, '116, '116) יותר קו בנין - 0 בי המגרשים.
- קו בנין צדדי בין מגרשים עם מוננים קיימים ('88, '189, '89, '190, '90, '91, '91, '91, '166, '116, '103) יותר קו בנין - 0, למרפסות מקורות לאורך 10 מ' מקו הבנין המשותף.
- גובה מירבי למבנה מגורים - 8.5 מ' (ראה סעיף 11.1.4) גובה מירבי למבנה ציבורי - 8.0 מ'.

מחוז הדרום
0-8-03-1992
התכנון המחוזי

17. תנאים למתן היתרי בניה :

- א. היתרי בניה ינתנו, על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- ב. היתרי בניה ינתנו, לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה בתכנית זו.
- ג. לשטח לבנייני ציבור תוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. היתרי בניה ינתנו לאחר תיאום עם רשות העתיקות.
- ה. היתרי בניה ינתנו לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני לדרך המשולבת.

18. עתיקות :

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

19. חניה :

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי.

20. הנחיות כלליות לתשתיות :

- 20.1. ביוב - לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב כולל חיבור אל מערכת הביוב המרכזית שבישוב. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 מגרשים סמוכים.
- 20.2. פסולת ואשפה - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף ישובי או איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסד ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורי "באר-טוביה".
- 20.3. נקוז - ע"י חלחול, נקוז טבעי, בתעול על קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי.

20.4. תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרוב קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקי המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

שכת התכנון המחוזית
08-03-1998
מחוז הדרום

סוג קו החשמל	מרחק מתייל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל-מחוז הדרום.
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גיכון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבוד לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

שכת התכנון המחוזית

08-03-1998

מחוז הדרום

ב. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית
תחת הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שגאים) בשטח התוכנית בתו
הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום
תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חבר
החשמל-מחוז הדרום.

הידמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשי
ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור
תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקבות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבל
חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת
הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל
לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה
בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת
טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם
"בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

א י ש ו ר י מ :

ח ת י מ ו ת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ב א ר - ט ו ב י ה
התכנית נדונה בישיבה
מ 970002 מתאריך 11/3/97
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המקומית
לאשר את התכנית
מהנדס / י"ר הועדה

מועצה אזורית
טוביה

ה י ו ז מ :

בעל הקרקע :

המחלקה הטכנית
ליד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעת 10 תל-אביב
טל. 5645464
פקס 5642649
23.2.98

ה מ ת כ נ ו :

ת א ר י ך :