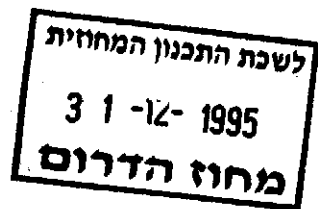
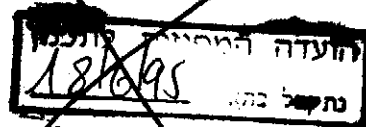


הערה נשמרה

- 9 -

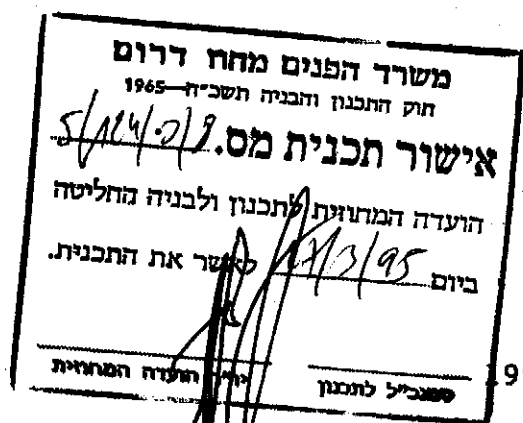


ד ב ר י ה ס ב ר

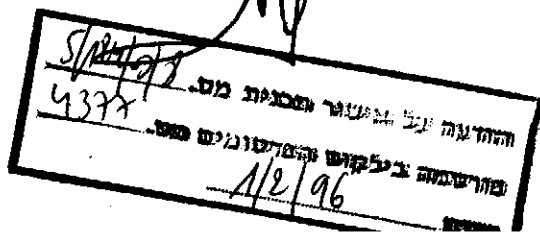
לתכנית מפורטת מס' 5/124/03/8
שנוי לתכנית מתאר מס' 124/03/8
מושב אביגדור

1. ביזמת ועד המושב אביגדור והמועצה האזורית "באר-טוביה" מוגשת בזאת תכנית להקמת 65 יח"ד לבנים במושב אביגדור, בארבעה רכוזים, על מגרשים בני 500 מ"ר כ"א.
2. התכנית מיעדת חלקות של אזור מגורים ומשקי עזר למגורים א' ולאזור חקלאי. שטח התכנית - כ-66 דונם.
3. התכנית מותאמת לדרישות תמא/31.

רשם : צבי בן-דוד, אדריכל



יוני 1994



מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תוכנית המרחב המקומי
מ/תכנ/121/88
מ/תכנ/121/88

מ/תכנ/121/88

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 5/124/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 124/03/8

1. מועצה אזורית : באר-טוביה.
2. מ ח ו ז : הדרום.
3. נ פ ה : אשקלון.
4. מ ק ו ם : מושב אביגדור.
5. גושים וחלקות : גוש 2740 חלקה 2 (חלק).
גוש 2742 חלקה 2 (חלק).
גוש 2741 (חלק).
6. שטח התכנית : 66,728 מ"ר.
7. שם התכנית : תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 5/124/03/8 שנוי לתכנית מפורטת מס' 124/03/8".
8. מסמכי התכנית : התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט") וכן 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
10. היוזם : וועד מושב אביגדור.
11. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל צבי בן-דוד.
12. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים (מגורים א') בהקף של 65 מגרשים, דרכים, אזוריים חקלאיים ושטחים צבוריים פתוחים, זאת ע"י שנויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 124/03/8 כל הוראותיה חלות עליה, למעט ההוראות המיוחדות לתכנית זו.
14. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.

15. תכליות ושימושים

15.1 אזור מגורים א' -

- א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים; בית אחד, חד-משפחתי בן קומה אחת או שתיים, על מגרש ששטחו לא יפחת מ-500 מ"ר. שטח המבנה לא יפחת מ-90 מ"ר ברוטו. לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה.
- ב. פרוט זכויות בניה - ראה טבלה בסעיף 24 להלן.
- ג. סככת חניה לשתי מכוניות - עד שטח 30 מ"ר או חניה משולבת מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0.0. שער החניה נגרר או פתיחה פנימה. עלית גג, גובה נטו שלא יפחת מ-1.80 מ'. - המחסן - שולב בגוף מבנה בית המגורים.
- ד. קוי בנין - ראה טבלה בסעיף 24 לא יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים (קו בנין צדדי). מגרשים פינתיים יקבלו קו בנין קדמי במקביל ל-2 הכבישים.
- ה. גגות, קומות וגובה הבנינים. גגות בתי המגורים יהיו מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח גג הרעפים לא יפחת מ-70% משטח הגג הכללי. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2. תותר עלית - גג כשטח שרות. גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.
- ו. חניה לכל מגרש. יובטח לפחות מקום חניה אחד בגבולות המגרש. תותר סככת חניה לשתי מכוניות, עד 30 מ"ר.
- ז. גידור - הגדר תהיה שקופה, ע"ג מסד בטון, ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בנוי שתוכן לשכונה.
- ח. קולטי השמש יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה - לא יותרו אנטנות גלויות בבתי המגורים. ארובות ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקן לחלית כביסה יותר רק בחזית האחורית.

ח. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי-גשמים.

15.2 שטח צבורי פתוח -

לא תותר כל בניה. יותרו נטיעות וגינון, מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן מתקנים הנדסיים, כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב. יותר מעבר ברכב אל שטחים חקלאיים סמוכים לשטח הצבורי הפתוח.

16. ד ר כ י ס : עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח.

17. איכות הסביבה ותשתיות : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

17.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

17.2 ב י ו ב - לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב, שתחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב.

17.3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית "גדרות".

17.4 נ ק ו ז - ע"י חלחול, נקוז טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי

18.5 ח ש מ ל -

א. קוי הרשת בתוך שכונת המגורים יהיו תת-קרקעיים בלבד. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצועי והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ' -
בקו מתח גבוה - 5 מ' -
בקו מתח עליון (110-150 ק"ו) - 9.50 מ' -

הכל בהתאם לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.

17.6 תקשורת - קוי תקשורת וטלקומוניקציה וטל"ב בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם חברת התקשורת ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

18. ח נ י ה : עפ"י התקן הארצי לחניה. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את הסדרי התנועה והחניה המוצעים.

19. תכנית בנוי ופיתוח : תכנית בק.מ. 1:500 המבוססת על התכנית המפורטת המאושרת, אשר תכלול: העמדת בנינים במסגרת קוי בנין, מס' קומותיהם, גבהים, הגישה לבנינים, פרוט הדרכים, רוחב חתכייה ומפלסיהן בקו הציר. סימון שטחי חניה, כטיעות, קוי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורת רחובות, מכולות אשפה, גדרות, קירות תומכים וביו"ב. ינתן היתר בניה ולא תבוצע כל עבודה בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית הבנוי והפיתוח, לאחר שתוכן ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

20. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים הצבוריים והדרכים יופקעו וירשמו כחוק ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

21. שלבי הביצוע : סיום עבודות התשתית עבור 25% מיחידות הדיור המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית בתוך חמש שנים מיום אישורה ייפקע תוקפה - כולה או חלקה. שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יוזמי התכנית, בתוך מסגרת של עשר שנים ממתן התוקף לתכנית. תנאי למימוש התכנית: ביצוע של הדרך מס' 85 לפני הקמת השכונה.

המחלקה הטכנית

לד תנועת המושבים ע"מ
רח' הארבעה 10, תל אביב
טל. 5615454
פקס. 5612640

21. רישום : הרישום ייעשה ע"י יוזמי התכנית על סמך מפות לצרכי רישום, המבוססות על טבלת מגרשים, בהתאם לפרק ג' סימן ד' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. היתרי בניה יוצאו לאחר הכנת תכנית חלוקה לגבי כל מתחם.

2. יישום סעיף 5.3 בחמ"א/31 :
במושב אביגדור מתגוררות כיום 415 נפשות. בעקבות
התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות המשוער ל-623
נפש. ההשפעה המשוערת ביחס ליישוב בעקבות התכנית
המוצעת היא 50% גידול.
בתחום המועצה האזורית באר-טוביה מתגוררות
כיום 11.000 נפשות. ההשפעה המשוערת על גודל
האוכלוסיה בעקבות התכנית המוצעת היא 2% גידול.

תכנית מקס' מקס'	גובה מקס' מקס'	מספר קומות	קו בנין במ'		ש ט ח י ב נ י ה			מגרש מינ' במ"ר	מספר מגרש	האזור (שמוש עקרי
					מעל מפלס כניסה					
			שטחי שרות	ס"ה	קדמי	צדדי אחורי				
								500	243	
								500	244	
								500	245	
								500	246	
								500	247	
								500	248	
								500	249	
								500	250	
								500	251	
								532	252	
								500	253	
								554	254	
								509	255	
								500	256	
								500	257	
								500	258	
								500	259	
								500	260	
								500	261	
								500	262	
								501	263	
								501	264	
								501	265	
לא תאושר כל בניה, למעט מערכות חשמית ומתקני משחק לילדים										שטח פרטי פתוח

א י ש ו ר י ס :

אביגדור

ח ת י מ ו ת :

מושב מוכדים
יחל חייבים משתדלים להתחברות
ר"מ זאבניץ

ה י ו ז ס :

המגיש והמצבע :

בעל הקרקע :

ה מ ח כ נ ו :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ב א ר - ט ו ב י ה
התכנית נדונה בישיבה
מ 930006 מתאריך 26/10/93
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה

המחלקה הסכנים

לד תועת המוסדות בע"מ
רחל תאריכהלחם
סל 5515454