

דעתק משרדי

שכת התכנון המחוזית  
18-11-1998  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

13 /118/03/8  
118/03/8

תכנית מפורטת מס'  
שינוי לתכנית מפורטת מס'

מושב ביצרון

דף מבוא

מסודר זמנים מהחזר דרום  
תק הנוגעת לתכנית תשס"ח-1965  
13/118/03/8  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11/12/98 לעשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
ועדה המחוזית

מזכירות מושב בצרון  
מנהל מקרקעי ישראל  
בני מושקוביץ - אדריכל  
פברואר 1997

היוזם והמגיש  
בעל הקרקע  
המתכנן  
תאריך

הודעה על אישור תכנית  
13/118/03/8  
מיום 11/12/98  
פרסומים מס. 4798

13 /118/03/8

תכנית מס'

118/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס'

שכת התכנון המחוזית  
18-11-190  
בחוץ הדרום

דף מבוא

### רעיון מרכזי

במושב בצרון 108 נחלות. תוכנית מפורטת מס' 10/118/03/8 הרחיבה את המושב ב-84 מגרשים. תוכנית זו משלימה 10 מגרשים נוספים להרחבה, שיחד עם תוכנית נוספת, המוגשת במקביל ומכילה 4 מגרשים, יהיו בסה"כ 98 מגרשים להרחבה.

שכת התכנון המחוזית  
18-11-1998  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

13 /118/03/8

118/03/8

תכנית מפורטת מס'

שינוי לתכנית מפורטת מס'

## מושב ביצרון

מוכירות מושב בצרון  
מנהל מקרקעי ישראל  
בני מושקוביץ - אדריכל  
פברואר 1997

היזם והמגיש  
בעל הקרקע  
המתכנן  
תאריך

שכת התכנון המחוזית  
18-11-1998  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה  
תכנית מס' 13/118/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס' 118/03/8

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 13/118/03/8 . התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 118/03/8
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 . כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית - 22.512 דונם.
4. מיקום התכנית - מושב ביצרון בתחום המועצה האיזורית באר טוביה גוש 2763 חלקות שלמות 32, 35, 87.
5. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים על ידי שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקה מחדש, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 118/03/8, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
7. ציונים בתשריט כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
8. תכליות ושימושים
  - א. איזור מגורים א'
    1. מיגרש מינימלי לא יקטן בשטחו מ-500 מ"ר.
    2. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
    3. לא תותר בניית יותר מ-2 קומות לבנין.
    4. מרתפים: תותר הקמת מרתף מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום שטח ממנו לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננים הסופיים. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחת הקומה שמעליו.
    5. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
    6. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית ובאישור הועדה המקומית
    7. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.

18-11-1998

מחוז הדרום

8. דודי שמש - הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים. הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות.
9. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש.
10. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית.
11. חניה - חניה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התשמ"ג-1983. מבנה החניה יהיה באחד האופנים הבאים:
- א. סככת חניה פתוחה - מיקום הסככה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0, בתנאי שיובטח שדה דאיה ביציאה מהחניה. הקירוי יהיה בגובה מירבי של 2.20 מ' נטו ויהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאשור הועדה.
- ב. מבנה חניה משולב בבנין - בתוך קוי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ'.
12. גדרות - בחזית המגרש גדרות בטון עד גובה 40 ס"מ מעל המדרכה או הדרך. מעל הבטון סככת רשת בגובה 60 ס"מ מסוג יהודה רשתות או ש"ע. צורת הרשתות וצבען - בתיאום עם הועדה. אפשרויות גידור אחרות - בתיאום ובאישור הועדה. גדרות צדדיים או אחוריים וחניה לא יעלו על 1.2 מ'. קירות חצר משק עד 1.6 מ'.

### ב. שטח לבנייני ציבור

מיועד להקמת מבנים ומתקנים לצרכי ציבור, כגון: מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך, בניינים לשרותי רווחה, מקלטים ציבוריים, דרכי שרות וכו'. לא תותר הקמת מתקנים פרטיים כלשהם. תותר בניה עד גובה 2 קומות.

### ג. שצ"פ

השטח מיועד לנטיעות, גינון, דרכים פנימיות, שבילים פנימיים, מעבר קוי תשתית.

### ד. דרך משולבת

תכליות מותרות: שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות גינון ופינות משחק.

שכת התכנון המחוזית  
 1993-11-8  
 מחוז הדרום

ה. דרכים  
 תכליות מותרות: תחבורה ציבורית ופרטית, תשתיות, חניה, גינון,  
 מתקנים טכניים, הנדסיים ושרותים.

9. מיקלום  
 ייבנו מרחבים מוגנים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית

10. הפקעות לצרכי ציבור  
 השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית  
 וירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -  
 1965 סעיף מס' 188 א' - ב'.

12. הנחיות כלליות לתשתית  
 א. חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית  
 מים כללית באיזור, באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.  
 ב. כל המבנים והמתקנים בשטח יקושרו לביוב מרכזי.  
 תכנית ביוב מרכזי נפרדת תאושר ע"י משרד הבריאות.  
 ג. הניקוז בשטח יהיה עילי, בתאום עם רשות הניקוז האיזורית.  
 ד. רשת תקשורת (טלפונים וטלביזיה בכבלים) - תת קרקעית.  
ד. תשתיות חשמל

1. הוראות בינוי ופתוח  
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
 יינתן היתר בניה דק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה  
 הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק  
 הכולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל 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'

18-11-1993

מחוז הדרום

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל ותת-קרקעיים ובמרוחק קטן  
מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים ותת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור  
והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ה. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי חשמלית על גבול המגרשים  
1 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניו 0) והרשות  
לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאפשר חדירת בסיסי בטון  
של עמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.

ו. גובה ה-0.00 של כל בנין יקבע לפי תכנית פיתוח מאושרת.

#### 12. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י  
בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע,  
סלילת דרכים, אספקת מים, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף  
אשפה וכיו"ב.
- ג. במגרש מס' 87, היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנה להריסה,  
המסומן בתכנית זו.

#### 13. תקופת ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

#### 14. חלוקה מחדש

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה  
תשכ"ה - 1965.

18-11-1993

מחוז הדרום

טבלת שטחים וזכויות בניה - מצב מוצע

הערות	קווי בנין			מס' יח' מי-רבי למגרש	מס' קו-מות מיובי	תכסית מירב-ית % עיקרי + שרות	סה"כ בניה % עיקרי + (שרות)	הקפי בניה מירביים במגרש			מג'ש	מס' מג'ש	האזור	
	א	צ	ק					מיקום	למטרות שרות	למטרות עקריות				מג'ש
									%	%				
(1) גובה מירבי 9 מ' שטחי שרות גובה נטו 2.2 מ'	4	3	*	1	2+ מרתף	44%	69%	מג'ש	מג'ש	מג'ש	מס' מג'ש	האזור		
								מג'ש	מג'ש					
(2)	4	3	5		2+ מרתף	50%	90%	מג'ש	מג'ש	מג'ש	מס' מג'ש	האזור		
								מג'ש	מג'ש					
											419	האזור		
											420	האזור		
											421	האזור		

\* כמצויין בתשריט.

הערות:

(1) מג'ש מינימלי - 500 מ"ר. קו בנין קדמי במגרשים פינתיים לפי המסומן בתשריט ו-2 קו בנין צדדיים.  
 גובה הבנין: לגג רעפים עד 9 מ'.  
 לגג שטוח עד 7.5 מ'.  
 הגובה ימדד ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז המגרש.

בניה למטרות שרות, גדלים מירביים: 7 מ"ר ממ"ד, 18 מ"ר חניה, 18 מ"ר אחסנה. שטח המרתף לא יעלה על שטח קומת הכניסה.

(2) בנין קיים החורג מכו בנין קדמי, במגרש 87, יהיה בקו בנין קדמי 0. ככל מה שאורג מעבר לגבולות המגרש - יח'ס.



שכת התכנון המחוזית  
18-11-1991  
מחוז הדרום

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים  
המלך ג'ורג' 34 י-ם  
טל. 02-6224121

בעלי הקרקע

בצרון  
מושב עובדים להוצאות  
הקלאית שיחוסית בע"מ

מוזכירות מושב בצרון  
ד.ג. בצרון  
טל. 08-8574158

היוזם והמגיש

בני מושקוביץ

בני מושקוביץ  
רח' בורוכוב 44  
הרצליה 46240  
טל. 09-9556602

המתבנן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
באר-טובה  
התכנית נדונה בישיבה  
מס' 940003  
3/6/94  
הוחלט: לתמוך במסגרת הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית  
מהנדס / יו"ר הועדה

תאריך: מרס 1997.