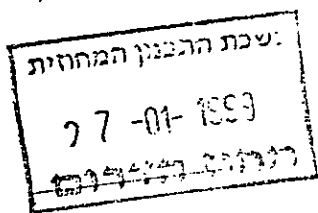


1-789



14/118/03/8

תכנית מפורטת מס'

10/118/03/8 , 118/03/8

שינוי לתכניות מפורטות מס'

דף מבוא

רעיון מרכזי

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

4 המגרשים פרוסים לאורך רחוב קיים ומשלימים את בינוי מעטפת הרחוב. רוחב מגרש מינימלי 18 מ' כדי לאפשר צפיפות סבירה בין הבניינים. המגרשים למגורים התווספו בחלקות 44 ו-45. חלק מחלקה 45 הופך להיות חלקה חקלאית ומצטרף לחלקה 44, כך שכמעט ואין איבוד של שטח חקלאי.

10

שכת התכנון המחוזית
27-01-1999
מחוז הדרום

מדחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת מס' 14/118/03/8
שינוי לתכניות מפורטות מס' 10/118/03/8 , 118/03/8

מודשב ביצרון

דף מבוא

מס' התכנון: 14/מ8/98
תאריך: 28/1/99
מס' המסמך: 4736
מיום: 11/3/99

הודעת המגיש: 14/מ8/98
מס' המסמך: 4736
מיום: 11/3/99

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

היוזם והמגיש
בעל הקרקע
המתכנן
תאריך

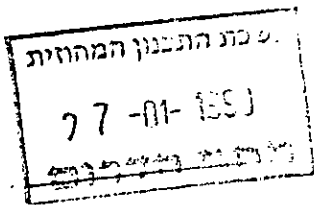
ש.כ.ת. ה.כ.ע.נ.ן. ה.מ.ח.ו.י.ת.
27-01-1997
ל.ר.ח.ב. ת.כ.נ.ו.ן. ב.א.ר. ט.ו.ב.י.ה.

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת מס' 14/118/03/8
שינוי לתכניות מפורטות מס' 10/118/03/8 , 118/03/8

מושב ביצרון

מזכירות מושב ביצרון	היוזם והמגיש
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
בני מושקוביץ - אדריכל	המתכנן
פברואר 1997	תאריך



מרחב תכנון מקומי באר טוביה
תכנית מס' 14/118/03/8

שינוי לתכניות מפורטות מס' 118/03/8, 10/118/03/8

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 14/118/03/8. התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 118/03/8 ו-10/118/03/8
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית - 21.250 דונם.
4. מיקום התכנית - מושב ביצרון בתחום המועצה האיזורית באר טוביה גוש 2763 חלקה 44, 45, 46.
5. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכניות המפורטות מס' 118/03/8 ו-10/118/03/8, 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 ששטח 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.
 - ב. איזור מגורים ומשקי עזר
 1. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.

2. לא תותר בניית יותר מ-2 קומות לבנין.
3. 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.

ג. איזור מגורים בישוב חקלאי

1. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת + יחידה נוספת לכן משפחה. הבניה למגורים רק על השטח הצבוע צהוב של החלקה.
2. לא תותר בניית יותר מ-2 קומות לבנין.
3. 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.

ד. שטח חקלאי

תותר הקמת חממות ומבנים חקלאיים בלבד, בגובה קומה אחת.

ה. דרכים

תווי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט. תכליות מותרות: תחבורה ציבורית ופרטית, תשתיות, חניה, גינון, מתקנים טכניים, הנדסיים ושרותים.

ו. דרך משולבת

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

ז. שצ"פ

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

ח. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים לאיזורי הבינוי

1. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
2. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית ובאישור הועדה המקומית.
3. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות דעפים.
4. דודי שמש - הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים.
5. הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות.
5. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה המקומית.

משרד התכנון והבניה
17-01-1983
משרד התכנון והבניה

- 6. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית.
- 7. גדרות - בחזית המגרש גדרות בטון עד גובה 40 ס"מ מעל המדרכה או הדרך. מעל הבטון סבכת רשת בגובה 60 ס"מ מסוג יהודה רשתות או ש"ע.
צורת הרשתות וצבען - התיאום עם הועדה. אפשרויות גידור אחרות - בתאום ובאישור הועדה.
גדרות צדדיים או אחוריים וחניה לא יעלו על 1.2 מ'.
קירות חצר משק עד 1.6 מ'.

9. 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 ראיה 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 קווי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ'.

10. מיקלום

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

11. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית, עפ"י סעיף מס' 188 א' - ב' לחוק התכנון והבניה.

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 לכיוב 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.

תשתיות חשמל

1. הודאות בינוי ופתוח

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה

הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק
הבולט 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)		36 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל ותת-קרקעיים ובמרחק קטן
מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים ותת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור
והסכמה 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)
הקוים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים
חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים
חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר
לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב,
דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת, הכל
בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת
הסכמתה.

2. אספקת חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים, תהיה תת-

קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות, כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנידרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

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

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

13. 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, ולאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

14. תקופת ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

ש.כ.ת. ה.כ.נ.ן המ.ח.ית
(85) - 77
ת.כ.נ.ן ת.כ.נ.ן

15. חלוקה מחדש

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

טבלת שמחים וזכויות בניה - מצב מוצע

ש.כ.ת. התכנון המהותית
 155-01-7
 תאריך: 1977

הערות	קו בנין			מס' יח' - מי-רבי	מס' קו-מות	תכנית מרבית % עיקרי + שרות	סה"כ בניה % עיקרי + שרות	היקפי בניה מירביים במגרש		מס' המגרש	האזור	
	א	צ	ק					מיקום	למטרות שרות			למטרות עיקריות
									%			%
(1) גובה מירבי 9 מ', 7.5 מ' שטחי שרות גובה נמו 2.2 מ'	*	*	*	1	2	44%	69%	9%	40%	ראה פרוט שמחים ברשימת המגרשים למגורים	295 296 297 298	אזור מגורים א' 2.065 ד'
								20%				
(2) גובה מירבי 9 מ', 7.5 מ' שטחי שרות גובה נמו 2.2 מ'	*	*	*	1	2	30%	42%	5%	25%	מתחזז לקרקע	1.038 ד' 1.005 ד'	איזור מגורים ומשקי עזר 45 46
								12%				
חממות ומבנים חקלאיים בלבד.	*	*	*	-	1			20%	-	15.122 ד'	44	איזור חקלאי
(2) גובה מירבי 9 מ', 7.5 מ' שטחי שרות גובה נמו 2.2 מ'	*	*	*	1	2	20%	32%	5%	15% (משטח כל החולקה)			מתחזז לקרקע
										12%		

* כמסומן בתשריט.

הערות

(1) מגרש מינימלי - 500 מ"ר. קו בנין קידמי במגרשים פינתיים לפי המסומן בתשריט ו-2 קו בנין צדדיים.
 בניה למטרות שרות, גדלים מירביים:
 7 מ"ר מס"ד, 18 מ"ר חניה, 18 מ"ר אחסנה. שטח המרתף לא יעלה על שטח קומת הכניסה.
 גובה הבנין: לגג דעפים עד 9 מ'.
 לגג שטוח עד 7.5 מ'.
 הגובה יסוד ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז המגרש.

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

גובה הבנין: לגג רעפים עד 9 מ'.

לגג שטוח עד 7.5 מ'.

הגובה ימדד ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז המגרש.

מס' תעודת הזהות
77-49-1
מס' תעודת הזהות

טבלת שטחים וזכויות בניה - מצב קיים

האיזור	סימון בתשריט	שטח בניה מכסימלי	מקס' יחידות דיור למגרש	מס' קומות	מבני עזר	גובה מירבי במ'	קרי בנין		
							ק	צ	א
אזור מגורים ומשקי עזר	צהוב מותחם חום	מעל לקרקע-25% מתחת לקרקע-12%	1	2	5%	9.0	*	3	5
אזור חקלאי	פסי אלכסון ירוקים	חממות ומבנים חקלאיים בלבד 20%	-	1	-	4.0	*	5	5
אזור מגורים בישוב חקלאי	צהוב מותחם ירוק	15% משטח כל החלקה	1 יח' + 1 יח' לבן משפחה	2	5%	9.0	*	3	5

* כמסומן בתשריט.

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

