

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
18-02-1999
מחוז הדרום

אלהאז אטאט

ד ב ר י ה ס ב ר

העתק משרדי

לתכנית מפורטת מס' 6/140/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 1/140//03/8-1 /140/03/8

מושב אורות
(איזור מערבי)

1. ביזמת ועד המושב אורות והמועצה האזורית "באר-טוביה" מוגשת בזאת תכנית להקמת 11 יח"ד במושב אורות, על מגרשים בני מינימום 500 מ"ר כ"א במקום חלוקה ישנה ל-4 מגרשים.
2. התכנית מיעדת חלקות מגורים ומשקי עזר ואיזור למבני צינור למגורים א' ולש.צ.פ.ים שטח התכנית - 10.19 דונם.
3. התכנית מותאמת לדרישות תמא/31.

תכנית מפורטת
 מס' 6/140/03/8
 תאריך: 1999
 שם: אהאז אטאט
 מוסד: מועצה אזורית באר טוביה

מרק 1996
עדכון: מאי 1998

תוכנית מפורטת מס' 6/140/03/8
 פורסמה ב-1999
 מיום: 1999

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

שבת התכנון המחוזית

18-02-1993

מחוז הדרום

תכנית מפורטת מס' 6/140/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 1/140/03/8 ו- 1/140/03/8

מושב אונות
(איזור מערבי)

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
 18-02-1993
 מחוז הדרום

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 6/140/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 1/140/03/8 ו-1/140/03/8

- | | | |
|-----------------------|---|--|
| 1. מועצה אזורית | : | באר-טוביה. |
| 2. מ ח ו ז | : | הדרום. |
| 3. נ פ ה | : | אשקלון. |
| 4. מ ק ו ם | : | מושב אורות . |
| 5. גושים | : | גוש 2543 |
| 6. חלקות | : | 38 (חלק), 22, 23, 24, 25. |
| 7. שטח התכנית | : | 10.19 דונם . |
| 8. מסמכי התכנית | : | התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט") וכן <u>8</u> דפי הוראות ובתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. |
| 9. בעל הקרקע | : | מינהל מקרקעי ישראל. |
| 10. היוזם | : | וועד מושב אורות/מועצה אזורית באר-טוביה |
| 11. המתכנן | : | המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל אוניגדור ברזלי . |
| 12. מטרת התכנית | : | יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים (מגורים א') בהקף של 11 מגרשים, דרכים, ושטחים צבוריים פתוחים, זאת ע"י שנויים ביעודי הקרקע אחוז וחלוקת מגרשים וקביעת מגבלות והנחיות בניה. |
| 13. יחס לתכניות אחרות | : | תכנית זו מבטלת את הוראות תכניות מפורטות 140/03/8 ו-1/140/03/8 בשטחים הכלולים בתכנית זו. |
| 14. ציונים בתשריט | : | כמסומן בתשריט ומתואר במקרא. |

1-8-02-195J

מתחם הדרום

15.1 אזור מגורים א' -

15. תכליות ושימושים

- 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: ראה טבלה בסעיף 22, וכל מקרה לא יפחת שטח המבנה שגובהו מ-90 מ"ר ברוטו. לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה.
- ב. פרוט זכויות בניה - ראה טבלה בסעיף 23 להלן.
- ג. סככת חניה לשתי מכוניות - עד שטח 30 מ"ר או חניה משולבת מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0. שער החניה נגדר 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 מדעפי 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. גידור - הגדר תהיה שקופה, ע"ג מסד בטון, ופרטיה ישולבו בנקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בנוי שתוכן לשכונה.
- ז. קולטי השמש יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה - לא יותרו אנטנות גלויות בתי המגורים. ארובות ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקן לתליית כביסה יותר דק 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.

18-02-1951

מחוז הדרום

15.2 שטח צבורי פתוח -

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

15.3 ד ר כ י ס -

עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח.

16. הנחיות כלליות לתשתית : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

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

16.2 ב י ו ב - לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשודן ע"י נציגי משדד הבדיאות 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.

16.3 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".

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

18-02-1951

16.5. תשתיות חשמל

מחוז הדרום

א. הוראות בינוי ופיתוח:

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

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

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 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) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים 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, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

שכת התכנון המחוזית
18-02-195J
צה"ח הדרום

ב. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה וכמוך כולל החיבורים
למבנים, תהיה תת-קרקעית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי
שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים
וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום
תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה,
יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.
היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי
חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות
מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור
תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי
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 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.

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

17. חנייה : החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה
הארצי בחוק התכנון והבניה.

18. היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י
תוכנית זו ועפ"י תכנית מפורטת מאושרת
שתכיל בנוי עם העמדת בניינים ופיתוח. היתרים
אלו ינתנו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות
לבניון מדכזי ואשורן ע"י נציג משרד הבריאות
ואיכות הסביבה.

19. הפקעות לצרכי ציבור : בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה
המקומית לתכנון ובניה וירשמו כחוק ע"ש הרשות
המקומית, עפ"י סעיף מס' 188 א' ו-ב' לחוק
התכנון והבניה.

20. שלבי הביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אשור תכנית זו.

21. רישום : חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימון ז' לפרק ג'
בחוק התכנון והבניה.

22. טבלת שמושי קרקע והגבלות בניה - מצב קיים עפ"י תנ" מאושרת 140/03/8

| אזור | מס' חלקות סמון בתשריט | שטח חלקה מינמלי במ"ר | שטח בניה מקסימלי | מקסימום יח"ד למגרש | מס' קומ' עזר | מב' רווח חזית | קו בנין צדדי | קו בנין אחורי | תכליות הערות |
|--------|-----------------------|----------------------|------------------|--------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| מגורים | צהוב | 600 | 25% | 1 | 2 | 5% | 18** | 3 | 5 |

** פרט למקרים בהם החזית הקימת היא פחות.

שכת התכנון המחזית

1-8-02-195J

מחוז הדרום

23. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע :

| תכנית מקסי | גובה מקסי | מספר קומות | קו בנין במ' | | שטחי בניה | | | מספר מגרש | מגרש מינ' במ"ר | האזור (שמוש עקרי |
|--|--------------------|------------|-------------|------|-----------|--|---|-----------|----------------|-------------------------|
| | | | צדדי אחורי | קדמי | ס"ה | שטחים למטרות שרות | שמוש עקרי | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 190 מ"ד כולל שטחי עזר | 8.50 מטר לגג רעפים | 2 קומות | | | 275 מ"ר | מרחב מוגן - 7.5 מ"ר סכנת חניה - 30 מ"ר מחסן - 7.5 מ"ר עלית גג 30 מ"ר בס"ה 75 מ"ר | 200 מ"ד בשתי הקומות עד 150 מ"ר בקומת קרקע | 500 | 215 עד 225 | אזור מגורים א' (11 יח') |
| | | | | | | מתחת למפלס הכניסה | | | | |
| | | | | | | 40 מ"ר * | | | | |
| 300 מ"ד שטחי שירות | 8.50 מטר רעפים | 2 | | | 600 מ"ר | 300 מ"ר לקומה | | 800 | 101 | שטח לבניני |
| לא תאושר כל בניה, למעט מערכות תשתית ומתקני משחק לילדים | | | | | | | | | | שטח צבורי פתוח |

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
18-02-1996
מחוז הדרום

ה ע ר ו ת :

* באם תבנה קומת מרתף - היא תשמש לשטחי שרות, שיורדו מחישוב שטחי השרות של המפלסים העליונים.

א י ש ו ר י ם :

ח ת י מ ו ת :

ה י ו ז ם :

אנו
המחלקה
לד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארץ 10 תל-אביב
טל. 5612640
פקס 5612640

המגיש והמצבע :

בעל הקרקע :

המחלקה הטכנית
לד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארץ 10 תל-אביב
טל. 5612640
פקס 5612640

ה מ ת כ נ ן :

ת א ר י ך :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר-טובה
התכנית נדונה בישיבה
19/3/96
מ.מ.ג. א.ב.מ.
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס / ק"ר הועדה