

1-1824

7

שכת התכנון המחוזית

22-02-1999

מחוז הדרום

ד ב ר י ה ס ב ר

לתכנית מפורטת מס' 4/140/03/8

שנוי לתכנית מס' 140/03/8 ומס' 2/140/03/8

מושב אורות
(אידור מזרחי)

1. ביזמת ועד המושב אורות והמועצה האזורית "באר-טוביה" מוגשת בזאת תכנית להקמת 15 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 עדר ואידור למבני ציבור למגורים א' ולש.צ.פ.ים, שטח התכנית - 15.23 דונם.

3. התכנית מותאמת לדרישות תמא/31.

מסגרת תכנון מחוזית

תום תכנון מחוזית - 1985

מס' התכנון: 4/140/03/8

מס' התכנון: 28/1/1999

שם: אדריכל אביגדור ברדלי

הודעה על תוספת תכנית מס' 4/140/03/8

מס' התכנון: 28/1/1999

מס' התכנון: 28/1/1999

מרץ 1996
עדכון: פברואר 1999

שבת התכנון המחוזית
22-02-1999
מחוז הדרום

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

מ ו ש ב א ו ר ו ת

תכנית מפורטת מס' 4/140/03/8

שנוי לתכנית מס' 2/140/03/8 ומס' 1/140/03/8

(איזור מזרחי)

מרץ 1996
עדכון : פברואר 1999

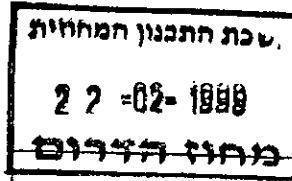
שכת התכנון המחזית
 22-02-1999
 מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"
 מושב אורות
 תכנית מפורטת מס' 4/140/03/8
 שנוי לתכנית מס' 140/03/8 ומס' 2/140/03/8
 (אידור מדרחי)

1.	מועצה אזורית	: באר-טוביה.
2.	מחוז	: הדרום.
3.	נפה	: אשקלון.
4.	מקום	: מושב אורות.
5.	גושים	: גוש 2543
6.	חלקות	: 17, 18, 19 (20-חלק)
7.	שטח התכנית	: 15.23 דונם.
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 והמגיש	: וועד מושב אורות/מועצה אזורית באר-טוביה
11.	המתכנן	: המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל אביגדור ברדלי.
12.	מטרת התכנית	: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים (מגורים א') בהקף של 15 מגרשים, דרכים, ושטחים צבוריים פתוחים, זאת ע"י שנויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
13.	יחס לתכניות אחרות	: תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מס' 140/03/8 ומס' 2/140/03/8 כל הוראותיה חלות עליה, למעט ההוראות המיוחדות לתכנית זו.
14.	ציונים בתשריט	: בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.

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. בכל מקרה לא יפחת שטח המבנה בשלב א' / מ-90 מ"ר נרוטו. לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה. תותר קומת מרתף בגובה נטו של מכסימום 2.40 מ', בגבולות קונטור קומת הכניסה. בשטח מירבי של 40 מ"ר, בגובה של מכסימום 1.00 מ' מעל פני הקרקע.



פרוט זכויות בניה - ראה טבלה בסעיף 22 להלן.

- 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.

ג. 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.

ד. הגגות: יהיו שטוחים או משופעים. גג שטוח חייב במעקה בגובה 90 ס"מ. אם יהיו גגות משופעים, שפוע הגג לא יעלה על 30%, הגגות יהיו מרעפי חרס או בטון. כל שטח שמתחת לגג הרעפים שגובהו נטו יעלה על 1.80 מ', יכלל בחישוב השטח לרשוי בניה. 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 החדית הקדמית של המגרש.

ה. חניה לכל מגרש. יובטח לפחות מקום חניה אחד בגבולות המגרש. תותר סככת חניה לשתי מכוניות, עד 30 מ"ר.

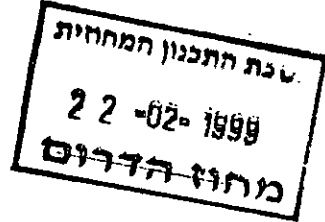
ו. גידור - בחזית המגרש גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני המדרכה הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בכו"ש שתוכן לשכונה. גדרות צדדיים או אחוריים לא יעלו על 1.60 מ'.

ד. קולטי השמש יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך הלל גג הרעפים. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה - לא יותרו אנטנות גלויות בבתי המגורים. ארובות ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקן לתליית כביסה יותר רק בחזית האחורית.

ה. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח 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 וגיכון, מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן מערכות תשתית כגון: ניקוד, ביוב, תיעול, מתקני שאיבה, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב. יותר מעבר ברכב אל שטחים חקלאיים סמוכים לשטח הצבורי הפתוח, יותר שימשו לחניה צבורית לא מקורה. ש.צ.פ. בקדמת המגרשים תוכנן בגלל פרוזדור מתח גובה קיים.



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 ניקוד ותיעול - השתלבות במערכת הניקוד 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 פיהור 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 "באר-טוביה".

17.4" נקודת - ע י חלחול, נקודת טבעי, בתעול
 תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל
 בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי

17.5. תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח:

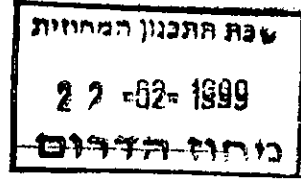
שנת התכנון המחייב
 27-02-1999
 מחוז הדרום

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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:

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		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין להפור 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 גיכון, 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 לעבוד לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



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.
 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 (גישה
 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.

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

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <p>18. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן הארצי
 לחניה. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את הסדרי
 הסדרי התנועה והחניה המוצעים.</p> | <p>חניה</p> |
| <p>19. היתרי בניה ע"י הועדה המקומית עפ"י
 תכנית זו.</p> | <p>היתרי בניה</p> |
| <p>20. הפקעות לצרכי ציבור :
 השטחים הציבוריים והדרכים יופקעו וירשמו כחוק
 ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה
 תשכ"ה 1965, עפ"י סעיף מס' 188 א' ו- ב'.</p> | <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> |
| <p>21. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.</p> | <p>שלבי הביצוע</p> |
| <p>22. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ד', פרק ג'
 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.</p> | <p>רישום</p> |

23. 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' עזר	רוחב 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.

24. טבלת שמושי קרקע והגבלות בניה (מצב קיים) על פי תכנית 2/140/03/8

יעוד השטח	שמוש השטח	סמון בתשריט	גודל מגרש מינימלי	רוחב מגרש מינימלי	שטח בניה מירבי	מספר יח"ד במגרש	מס' קומות וגבהן				קו בנייה מינימלי	
							ק	אח	צד	צדדי לפרטי פתוח	ק	אח
אזור מגורים א'	מגורים מבנה עזר וחניה	כתום	500 מ"ר	18 מ'	180 מ"ר בקומה אחת או שתיים עד 40% משטח המגרש	1	עד 2	5	4	3	מבני עזר וחניה: קו צדדי 2.0 מ' או 0.0 מ' בהסכמת השכן	4.0 מ'
					20 מ"ר מבנה עזר עד 4% משטח המגרש	1	גג שטוח עד 7 מ' גג משופע עד 8.5 מ'					
					20 מ"ר חניה עד 4% משטח המגרש							
					מרתף עד 50 מ' עד 10% משטח המגרש							

שכת התכנון המחוזית
22-02-1999
מחוז הדרום

25. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע) :

תכנית מקס'	גובה 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					
				שמוש עקרי	שטחי שרות	ס"ה			
225 מ"ר כולל שטחי שרות	8.50 מטר לגג רעפים	2 קומות	* כמסומן בתשריט	275 מ"ר	מרחב מוגן - 7.5 מ"ר שכבת חניה - 30 מ"ר מחסן - 7.5 מ"ר עלית גג 30 מ"ר נס"ה 75 מ"ר	200 מ"ר בשתי הקומות עד 150 מ"ר בקומת קרקע	500	200 עד 214	אזור מגורים 'א (15) 'ח
			מתחת למפלס כניסה						
						40 מ"ר**	--		
<p>לא תאושר כל בניה, למעט מערכות תשתית ומתקני משחק לילדים</p>									

הערה: * קו בניין מוצע מתייחס לבניה החדשה. המבנים הקיימים בשטח עפ"י המסומן בתשריט, לא באים בסתירה עם קו הבנין המוצע.

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

א י ש ו ר י ם :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ב א ר - ט 197
התכנית נדונה בישיבה
מס' 970002
תחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה

שכת התכנון המחוזית
22-02-1999
מחוז הדרום

המחלקה הטכנית
ליד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעת 10 - אל-אבו
טל. 5612640
פקס. 5612640

אזור ח
התחום המוגן
לפי ק"מ 10/197

ת י מ ו ת :
ה י ו ד ם :
המגיש והמצבע :
על הקרקע :
מ ת כ נ ו :
מ ת כ נ ו :