

1-2064

שכת התכנון המחוזית
25-08-1999
מחוז הדרום

ד ב ר י ה ס ב ר

לתכנית מפורטת מס' 13/111/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 6/111/03/8 ו-8/111/03/8

מושב ניר-בנים
הרחבה צפונית

13

1. ביזמת ועד מושב ניר-בנים ובמסגרת הרחבת הישוב, מוגשת בזאת תכנית מפורטת לתוספת 5 יחידות דיור לבנים על מגרשים בני 500 מ"ר נ"א. כולל דרכי גישה ושצפ"ים.

2. שטח התכניות : 10.58 דונם.

3. מטרת התכניות : חלוקה מחדש ושינויים ביעודי קרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה. ע"י הצמדת ההרחבה החדשה לתכנית הרחבה מאושרת

נובמבר 1997
אוגוסט 1999 : עדכון

מס' 13/111/03/8

מס' 6/111/03/8

מס' 8/111/03/8

19/8/99

סמכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 13/111/03/8

פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 19/8/99

מיום

שכת התכנון המחוזית
75-08-1999
מחוז הדרום

מ ח ו ז ה ו ר ו ם

טרחה תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 13/111/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 6/111/03/8 ו-8/111/03/8

מ ו ש ב נ י ר - ב נ י ם

הרחבה צפונית

היוזם : ועד מושב ניר בנים

בעל החלקה : מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן : המחלקה הסבנית ליד תנועת המושבים
אדריכל אביגדור ברדלי

תאריך : 11/1997
עדכון : 8/1999

שכת התכנון המחזית
25-08-1999
מחוז הדרום

מ ח ו ד ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 13/111/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 6/111/03/8 ו-8/111/03/8

מושב ניר-בנים - צפונית

- 1. מ ח ו ד : הדרום.
- 2. נ פ ה : אשקלון.
- 3. מ ק ו ם : מושב ניר-בנים
- 4. מועצה אזורית : באר-טוביה.
- 5. גושים וחלקות : גוש: 2933 חלקי חלקה 40
: גוש: 2934 חלקי חלקה 3.
- 7. שטח התכנית : 10.58 דונם.
- 8. שם התכנית : התכנית תקרא "תכנית מפורטת מס' 13/111/03/8 שנוי לתכנית מפורטת 6/111/03/8 ו-8/111/03/8"
- 9. מסמכי התכנית : התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:1000 (להלן: "התשריט") וכן 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 10. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- 11. היוזם : וועד מושב ניר-בנים.
- 12. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל אביגדור ברזילי.
- 13. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להרחבת איזור מגורים א"ע"י שנויים ביעודי הקרקע איחוד וחלוקת מגרש וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
- 14. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכניות מפורטות מס' 6/111/03/8 ו-8/111/03/8 וכל הוראותיהן חלות עליה למעט הוראות המיוחדות לתכנית זו ובשטחים הכלולים בתכנית זו.
- 15. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט ומתואר ובמקרא.

16.1. אזור מגורים א' -

א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים

חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים,

עפ"י טבלת זכויות בניה בסעיף 27.

לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה.

תותר קומת מרתף בגובה נטו של מכסימום

2.40 מ', בגבולות קונטור קומת הכניסה ובש

מירבי של 40 מ"ר, בגובה מכסימום של 1.00 מ'

מעל פני הקרקע.

שכת התכנון המחוזית
25-08-1999
במחוז הדרום

ב. שטחי שרות, שלא יחשבו במנין שטח בנין

עיקרי לצורך אחודי הבניה יהיו:

- מרחב מוגן - עד שטח 7.5 מ"ר ברוטו.

- 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, עד 30 מ"ר (חלופית למרתף). גובה

נטו לא יפחת מ-1.80 מ'.

- מחסן - עד 7.5 מ"ר ברוטו, משולב בגוף

מבנה בית המגורים.

ס"ה שטחי השרות לא יעלה על 75 מ"ר.

שטחים אלה יחשבו כאחודי בניה בשטחי שרות.

ג. קוי בנין - כמסומן בתשריט. לא יותר קו

בנין 0 בין שני מגרשים (קו בנין צדדי).

16.2 דרכים :

עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית

הבנוי והפיתוח.

16.3 שטח ציבורי פתוח :

לא תותר כל בניה. יותרו נטיעות וגינות,

מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן מעבר מתק

צנרת, כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, קוי חש

וטלפון וכיו"ב. יותר מעבר ברכב אל שטח

חקלאיים סמוכים לשטח הציבורי הפתוח.

16.4 שביל הולכי רגל :

ישמש מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.

לא יותר מעבר לרכב ממונע ע"י התקנת מחסום

מתאימים.

א. גגות, קומות וגובה הבניינים: 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 בשטח שרות.

גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על

8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החז

הקדמית של המגרש.

17. הנחיות בינוי ועיצוב

אדריכלי

שכת התכנון המחזית
25-08-1999
מחוז הדרום

ב. 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' מפ המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בנוי שתוכן לשכונה.

ג. 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 ישול במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקן לתלית כביסה יותר רק בחזית האחורית.

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

18. הנחיות כלליות לתשתית :

תיקבענה הדרכים ויובטחו הדיסורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביול התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצק מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

18.1 תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחק 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 השמל 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 ניקוד, קווי
תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל
בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל :

שכת התכנון המחוזית
75-08-1999
מחוז-הדרום

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
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
תדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם
חברת החשמל.

18.2. תקשורת

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

מקומ

19. חנייה : החנייה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן החנייה הארצי.

22. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית. עפ"י תכנית זו ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

23. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור. יופקעו ע"ש הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרש המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 965 סעיף מס' 188.א, ב.

24. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ד', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

25. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

26. טבלת זכויות בניה למגורים (מצב קיים) עפ"י תוכנית 8/111/03/8

היעוד	שטח מגרש מ"ר	זכויות בניה			קוי בנין			מס' קומות	גובה מירבי
		מטרות עיקריות	מטרות שירות*	תכסית	ק	א	צ		
איזור מגורים א'	**	180 מ"ר בקומה אחת או בשתיים	20 מ"ר מבנה עזר	200 מ"ר	5	4	3	2	8.5 מ'
מגורים לבעלי מקצוע	מינימום 750 מ"ר	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים באזור חקלאי	מינימום 3000 מ"ר	***	-	-	-	-	-	-	-

שכת התכנון המחוזית
25-08-1999
מחוז הדרום

הערות :

- * תותר בניה על קו בנין 0 בהסכמת השבן.
- ** רוחב מגרש מינימלי 18 מ'.
- *** תותר בנית יחידת דיור אחת לבעל המשק ויחידה נוספת לבן ממשיך.

27. טולת זכויות בניה מצו קיים עפ"י תוכנית 10/111/03/8

מס' יח"ד דיור	מס' קומות	קוי בנין	סה"כ לכל הקומות מ"ר/%	תכנית מרבית % מ"ר	סה"כ מ"ר	זכויות בניה לקומה			שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
						מיקום	למטרות עקריות	למטרות שירות			
							מ"ר	מ"ר			
1 למגרש	2 + מרתף	כמסומן בתשריט	242	212	212	מ"ר *32	180	מעל הקרקע	954	408	מגורים א'
								מתחת לקרקע	798	409	
									822	410	
									702	424	
									728	1424	

28. טולת הזורים והוראות בניה : (מצו מוצע)

גובה הבניין המירב *	מס' קומ' קומ'*	קוי בנין	זכויות בניה				שטח מגרש מיני' במ"ר	מספר המגרש	היעוד		
			מס' יח"ד	תכנית מירבית	סה"כ	למטרות שירות				למטרות עקריות	מיקום
				מ"ר	ב-מ"ר	ב-מ"ר				שטח במ"ר	ב-מ"ר
8.5 מ'	2	כמסומן בתשריט	1	200	275	מרחב מוגן 7.5 סכנת חניה 30 מחסן 7.5 עלית גג 30 סה"כ 75.0	200	מעל הקרקע	500 מ"ר	500	מגורים א'
								מתחת לקרקע		402	
										עד 406	

שכת התכנון המחוזית
25-08-1999
מחוז-הדרום

ה ע ר ו ת :

* גובה המירבי של הבנין יחושב ממרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.
** באם תבנה קומת מרתף היא תשמש לשטחי שרות, שיוודו מחישוב שטחי השרות של המפלסים העליונים.

א י ש ו ר י מ :

ח ת י ס ו ת :

ניר-בנים
מונה עובדים
לחשיבות הקלוטת עמיתים בע"מ

ה י ו ד ס :

שכת התכנון המחוזית
25-08-1999
מחוז הדרום

המגיש והמצבע :

בעל הקרקע :

המחלקה הטכנית
לד.ת.ת. המושבים בע"מ
רח' הארבע 10 תל-א.ת.ב
ט.ל. 5615494
פקס 5612640

ה מ ת כ נ ו :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ב א ר - ט ו ב י ה
התכנית נדונה בישיבה
מ 970009 מתאריך 4/11/97
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המקומית
לאשר את התכנית
מהנדס / הועדה