

1-2204

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 26/7/94

תכנית מס' 175/במ/8 - הרחבת מושב חצב - דף מבוא

חישוב שטחי ציבור

מספר יח"ד מרכזי מיועד - 373 יח"ד.

סה"כ תושבי מיועדים לפי 4.5 נפש למשפחה - 1700 נפשות.

פרוגרמה למוטדות ציבור עבור 1700 נפשות

שטח בדונם	כמות אר -	2 כמות	1 דונם
-----------	-----------	--------	--------

כמות בית ספר - מחוץ לתחומי המושב.

1 דונם	1	1	1 דונם
תחנה למיפול			
1 דונם	1	0.5 דונם	1 דונם
באט ובילד ומרפאה			
1 דונם	1	1 דונם	1 דונם
בית תרבות			
1 דונם	1	1 דונם	1 דונם
פועדון בוגר			
1 דונם	1	1 דונם	1 דונם
בית כנסת			
1 דונם	1	0.5 דונם	1 דונם
מקווה			
1 דונם	1	0.5 דונם	1 דונם
משרדי אגודה			
1 דונם	1	1 דונם	1 דונם
מטווח			
10 דונם	10	10 דונם	10 דונם
ספורט			
3 דונם	3	3 דונם	3 דונם
מגרשי משחקים			
3 דונם	3	3 דונם	3 דונם
ארט צבוריים			

23.5

שטח מיועד למבני ציבור 26.6
נשא 1.3 דונם דלבנה.

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ט 1939
 אישור תכנית מס' 175/במ/8
 הועדה לבניה למגורים (מס' 76)
 החליטה ביום 26/7/94 לאשר את התכנית.
 מנהל מחוז הדרום

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ט 1939
 הפקדת התכנית מס' 175/במ/8
 הועדה לבניה למגורים (מס' 76)
 החליטה ביום 26/7/94 לאשר את התכנית.
 מנהל מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"נ 1990
וחוק הליכי תכנון ובניה תשכ"ה 1965.

תכנית מס' 8/במ/175.

שינוי לתכנית מתאר 101/02/8

שינוי לתכנית מפורטת 135/03/8

מושב חצב

היוזם : ועד מושב חצב
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן : שחר יהושע - אדריכלים
תאריך : אוקטובר 1993

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"
תכנית מס' 175/במ/8

שינוי לתכנית מתאר 101/02/8
שינוי לתכנית מפורטת 135/03/8

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 175/במ/8, שינוי לתכנית מתאר 101/02/8 ולתכנית מפורטת 135/03/8. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת להלן: התכנית.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת - 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 ו-1:10000 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט).

3. שטח התכנית

241.8 דונם בקירוב.
גוש 2242 חלקות 21-23, 27, 28
גוש 2247 חלקות 11, 12, 14
גוש 2249 חלקות 6, 9 (חלק), 3,
יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית המתאר 101/02/8 למעט השינויים המתוכננים בה.

5. יעד אוכלוסין

אומדן ההתאמה להוראות סעיף 5.3 בתמ"א 31 בנושא תפישת אוכלוסין ליישוב הנדון:

	א. התאמה לסעיף 11.1.3:
236	- מס' יח"ד בנחלות (2*112) + 12
<u>112</u>	- מס' יח"ד בתכנית 8/במ/175
348 יח"ד	סה"כ מבוקש
	- עפ"י סעיף ג.2. ליישוב בן מעל
350	100 נחלות:
	- עפ"י סעיף ג.5. 15% ממס' יח"ד
<u>23</u>	בישוב (152 נחלות מאוכלסות)
373 יח"ד	סה"כ מותר:

ב. בהתאמה להנחיית אגף תכניות מתאר:
בישוב כיום מתגוררים כ- 850 נפשות, בעקבות התכנית המוצעת יגיע מס' הנפשות בתקופת התמ"א ל: 1452 (תוספת 500 בתחום התכנית, ו:101 ביתר חלקי המושב), בתחום המועצה האזורית מתגוררים כ- 13,000 נפשות.
השפעה משוערת על גודל האוכלוסיה היא 70% ביחס ליישוב ו: 3.8% ביחס למועצה האזורית באר-טוביה.

6. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת אזור מגורים על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת מגבלות בניה.

7. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדודה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

9. רשימת תכליות ליעודי קרקע

- א. אזור מגורים - ישמש לבניית בנייני מגורים חד-משפחתיים.
 - ב. אזור לבנייני ציבור - מיועד להקמת מבני ציבור, מבני ספורט ומוסדות.
 - ג. שטח לדרכים וחניה - ישמש לכבישים, מדרכות, חניות, דרכים משולבות, נטיעות, מעברי תשתית ומיקום למתקני אשפה.
 - ד. שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, שבילים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. הבניה אסורה פרט למקלטים ציבוריים.
 - ה. שטח פרטי פתוח - ישמש לשטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, באישור הועדה המקומית והמוסדות הנוגעים בדבר.
- השטח הפרטי השייך לאגודת מושב חצב יתוחזק על ידי האגודה.
השטח הפרטי השייך למנהל מקרקעי ישראל יתוחזק על ידי המינהל.

10. אזור מגורים

- א. שטח מגרשי הבניה - 450 מ"ר לפחות.
- ב. רוחב מגרש מינימלי לא יקטן מ-18 מטר. במגרשים לא רגילים רוחב מינימלי 10.0 מ'.
- ג. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד בשטח בניה עיקרי של 150 מ"ר בקומת הקרקע ועד 200 מ"ר בשתי קומות.
תותר הקמת שטחי שרות בשטח כולל של 30 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין.
תותר בנית ממ"ד. 7 מ"ר משטח הממ"ד לא יהיו כלולים בשטח המותר לבניה.
- ד. לא תותר בניית יותר משתי קומות לבנין.
- ה. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר של החלק הגבוה ביותר של הגג מעל פני הקרקע הטבעיים, יהיה 8.50 מ'.
- ו. תותר הקמת מרתף כאמור להלן:-
1) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970 תקנה 19 סעיף 1.001 דהיינו: חלק מבנין שחלל בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש או המדרכה.

- 2) גובה המרתף לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
- 3) הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד.
- 4) שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר ומישור קירותיו החיצוניים לא יחרוג מעבר לקו הבניה החיצוניים של קומת הקרקע. שטח המרתף לא כלול בשטחי הבניה המותרים כאמור לעיל בסעיף 10 ג' ויחושב במנין השטחים ו"מתחת לקרקע".
- 5) המרתף ישמש אך ורק לשימושים דלהלן: א. מחסן כלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה. כלים ביתיים בלבד. ב. מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי. ג. חדר כביסה או יבוש כביסה. ד. חדר משחקים. ה. חדר הסקה, אחסנת מכונות קירור, אורור, חשמל או אחסנת גנרטור. ו. מקלט.
- ז. הגגות - יהיו משופעים. שיפוע הגג לא יעלה על 30°. הגגות יהיו מרעפי חרס או בטון. כל שטח שימושי שמתחת לגג הרעפים שגובהו נטו יעלה על 1.80 מ' יכלל בחישוב השטח לרישוי בניה.
- ח. קוי בנין -
קו בנין קדמי - 5.0
קו בנין אחורי - 4.0 מ'
קו בנין צדדי - 3.0 מ'
במגרשים פינתיים יש קוי בנין קדמי וצדדי בלבד.
- ט. חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים או אבן. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, או אבן נסורה או טבעית או לבני סיליקט או גרנוליט.
- י. דודי שמש - הצבת קולטרי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.
- יא. אנטנות וארובות - תורשה הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בנין. אנטנות וארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

יב. תליות כביסה - מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או חומר בניה ובאישור הועדה. מתקן תלית נפרד מהמבנה ימוקם

במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. בכל מקרה מתקן תלית נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.

יג. סילוק אשפה - בשטח התכנית יהיה פינוי אשפה ממגרשים פרטיים.

יד. חניה - בכל מגרש יוכטח מקום חניה משולב בבנין בתחום קוי בנין או במגרש. מיקום החניה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ' (באם השערים נפתחים החוצה יהיה קו קדמי 2.0 מ'). מבנה החניה המקורה ישתלב בגדרות המגרש, גובה הקירות לא יעלה על 1.6 מ' ויהיו עשויים מחומר גדרות. הקירוי יהיה בגובה מירבי 2.20 מ' (נטו) באם יהיה משופע לא יעלה גובהו ברכס מעל 2.80 מ' (נטו). הקירוי יהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה. שטח החניה המקורה המירבי מחוץ לקוי בנין יהיה 18 מ"ר כלול בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף 10 ג'.

טו. גדרות - בחזית המגרש בגובה עד 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיים או אחוריים כולל חצר משק וחניה לא יעלו על 1.60 מ'. הגדרות ייבנו מחומרי בניה של הבנין כאמור לעיל ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ.

טז. פיתוח המגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב כל המגרש, שניהם בקנ"מ 1:100.

11. אזור למבני ציבור

אזור המיועד להקמת מבנים למוסדות דת, תרבות וחינוך, ספורט, בריאות, צרכניה ומסחר מקומי, משרדים ושרותים ציבוריים בהתאם לתכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית. שטח הבניה בקומת קרקע עד 30% משטח המגרש. סה"כ שטח בניה מותר 60% משטח המגרש.

לשטח בניה עיקרי 50% ובתוספת 20% שטח שירות (משטח הבניה העיקרי).

גובה מקסימלי מותר - 12 מ'.

מספר קומות מקסימלי - 2 קומות.

קוי בנין מותרים - קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 5 מ'.

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התשמ"ג 1983.

12. חניה

החניה תהיה על פי תקן חניה התשמ"ג 1983.

13. מיקלומ

ייבנו מקלטים פרטיים ו/או ציבוריים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

14. מערכות תשתית

- א. חיבור מבנים ומתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית מים כללית באיזור הועדה המקומית.
- ב. חיבור המבנים והמתקנים בתכנית לרשת החשמל יעשה עפ"י תכנית חשמל כללית באיזור חברת החשמל, ברשת חשמל מתח נמוך - תת קרקעית.
- ג. כל המבנים והמתקנים בשטח תכנית זו יקושרו לביוב מרכזי. תכנית ביוב מרכזי נפרדת תאושר ע"י משרד הבריאות.
- ד. הניקוז בשטח התכנית יהיה עילי, בתאום עם רשות הניקוז האיזורית. רשת תקשורת (טלפונים וטלביזיה בכבלים) - תת קרקעית.

15. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולאחר אישור תכנית בינוי ע"י יו"ר הועדה המקומית.

16. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.

17. ביוב

היתרי בניה לשכונת מגורים זו ינתנו לאחר 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.

18. הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 ד" לחוק התכנון והבניה - תשכ"כ 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965, או ירשמו על שם הרשות המקומית בדרך אחרת.

19. תוקף התכנית

יציקת 20% מיסודות המכנים המתוכננים בתכנית תחשב כתחילת ביצוע התכנית. באט לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך 3 שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה בהתאם לסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה התש"ן 1990.

20. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למעברי מים, ביוב, ניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2.0 מ'.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מ'.

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

שטחי מאגרשים

טבלה מס. 1: שטחי המאגרשים למאגריים

מגרש	שטח	מגרש	שטח	מגרש	שטח	מגרש	שטח	מגרש	שטח
במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר
500	501	500	476	500	451	490	426	500	401
450	502	500	477	500	452	500	427	500	402
480	503	520	478	500	453	500	428	500	403
480	504	520	479	500	454	500	429	500	404
490	505	500	480	500	455	500	430	500	405
500	506	500	481	500	456	500	431	500	406
500	507	490	482	500	457	500	432	500	407
500	508	500	483	500	458	520	433	500	408
500	509	500	484	500	459	490	434	520	409
500	510	500	485	480	460	500	435	500	410
500	511	500	486	450	461	500	436	510	411
500	512	500	487	500	462	500	437	500	412
		500	488	560	463	495	438	500	413
		490	489	530	464	500	439	500	414
		500	490	500	465	500	440	500	415
		500	491	500	466	500	441	500	416
		500	492	500	467	500	442	500	417
		500	493	500	468	500	443	520	418
		500	494	500	469	500	444	520	419
		500	495	500	470	500	445	500	420
		500	496	500	471	500	446	500	421
		500	497	470	472	500	447	500	422
		500	498	510	473	550	448	500	423
		500	499	560	474	500	449	500	424
		500	500	500	475	500	450	490	425

טבלה מס. 2: שטחי מאגרשים ציבוריים

מגרש	שטח במ"ר
166	51834
209	7500
211	670
218	4296

הערה: שטחי המאגרשים נקבעו על פי מדידה גרפית והינם בקירוב בלבד.
שטחי המאגרשים אינם לצרכי רישום.

טבלת שטחים וזכויות בניה לפי תקנות חוק התכנון והבניה - 1992 - חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים

מס' קומות	הערות	קויר בנין			מס' יחיד מירב	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים לקומה			שטח מדרש מ"ר/דונם	מס' מדרש	אזור
		א	צ	ק			סה"כ (א) מ"ר	למטרות שירות (א) מ"ר	למטרות עיקריות (א) מ"ר			
2	גובה מקס. 8.5 מ'	4	3	5	1	36	230	30	200	מעל הקרקע	450	מגורים
							50					
2	גובה מקס. 12 מ'	5	5	5		30	60%	20%	50%	מעל הקרקע	450	מבני ציבור
								מהשטח העקרי				

מושב חצב - תכנית מס' 8/במ/175

חתימות

אין לנו התנגדות שכוונת שטחיהם המיועדים להיתר הבניה הם שטחי חקלאיים. מתואמת עם רשויות התכנון והבניה. התממתנו הינה לצרכי השטח המיועד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התממתנו זו גאה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חובה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח המיועד בתכנית, אין בהתממתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו למסור בגלל הפרה ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התממתנו נכונה על רקע תיקון חוק הבניה והתכנון.

תאריך: 8.9.94 מחוז ירושלים

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

מחוז ירושלים

המלך ג'ורג'י 34, ירושלים

טל: 224121

מנהל מחלקת מיפוח והפרדת

היוזם

ומגיש התכנית: מושב חצב

"חצב"

מושב עובדים
להתיישבות פיתוחית בע"מ

ד.נ. שיקמים 79842

טל: 08-591087

שחר יהושע - אדריכלים

המתכנן:

רח' יהואש 5

תל אביב 63575

טל: 03-5247410

שחר יהושע אדריכלים

רח' יהואש 5, תל אביב 63575

טל. 5247410, סל.פקס 5247998

אוקטובר 1993

תאריך:

14.2.94, 11.1.94

ערכון: