

1-2205

7/

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תוכנית מס' 8/במ/214

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 116/03/8 ו- 1/116/03/8

מושב תימורים

מבוא

כללי

ע"פ החלטת מושב תימורים, ובאישור מנהל מקרקעי ישראל, יזמו ועד המושב והמועצה האזורית באר טוביה שינוי לתוכנית המפורטת של הישוב במטרה להרחיב את שטחי המגורים בישוב.

ייעוד התוכנית

מטרות השינוי בתוכנית המפורטת הנן תוספת יחידות מגורים לישוב, הסדרת דרכים ושבילים תוך ראיית צרכי העתיד ומערכת דרכים עתידית כוללת לישוב, הסדרת אזור ספורט ואזור למבני ציבור הקשורים לתוספת המגורים וליחידות המגורים הקיימות במושב.

פרוט

ע"פ תוכנית ההרחבה, שמספרה 8/במ/214, המהווה שינוי לתוכניות מפורטות 116/03/8 ו-1/116/03/8, יוקצו לבניה 100 מגרשי מגורים בני כ- 500 מ"ר כל אחד ע"י חלוקת משנה של קרקע חקלאית ושינוי ייעודה מחקלאות למגורים. המגרשים מיועדים לבניה צמודת קרקע, לבתים חד משפחתיים עד 2 קומות. רמת הפיתוח בכל המגרשים המיועדים למגורים בתוכנית זו, תהיה בסטנדרט אחיד וביצוע עבודות הפיתוח הנו תנאי להתחלת הבניה. הפיתוח יכלול עבודות עפר, כבישים, מדרכות, מערכות ניקח, ביוב, מים, תאורת רחובות, חשמל ותקשורת.

סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.

- 2 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תוכנית מס' 8/במ/214

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 116/03/8 ג- 1/116/03/8

מושב תימורים

אשקלון	<u>נפה :</u>
הדרום	<u>מחוז :</u>
מושב תימורים	<u>מקום :</u>
תימורים, מושב שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ.	<u>היחוס :</u>
מנהל מקרקעי ישראל	<u>בעל הקרקע :</u>
ו.מקומית לתכנון ובניה באר טוביה	<u>מגיש התוכנית :</u>
י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים	<u>המתכנן :</u>
2733, 2731	<u>גוש :</u>
גוש 2731 - חלקות 27, 28, 29 : חלקי חלקות 26, 30, 31, 33	<u>חלקות :</u>
גוש 2733 - חלקי חלקות 8.6.	
158.83 דונם	<u>שטח התוכנית :</u>
15.6.95	<u>תאריך :</u>

...מקומית לתכנון ובניה

- טוביה

1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 8/במ/214 המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 116/03/8 ו- 1/116/03/8.
2. מסמכי התוכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
3. שטח התוכנית
כ - 159 דונס.
4. גבול התוכנית
כמסומן ע"ג התשריט בקו כחול.
5. מטרת התוכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. יחס לתוכניות אחרות
תוכנית זו מבטלת את תוכניות מפורטות מס' 116/03/8 ו- 1/116/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.
7. ציונים בתוכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
8. חלוקה ורישום
חלוקת המגרשים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחית.

9. איחוד וחלוקה
החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע חכירות הבניה ע"פ תוכנית זו.

10. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.

תכליות ושימושים

=====

11. אזור מגורים ומשקי עזר
א. השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות. מבנים קיימים שאינם תואמים להגבלות תוכנית זו ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות. תוספות בניה תהינה ע"פ תוכנית זו. לא תותר תוספת יח"ד מעבר לקיים.

ב. תותר בנית מבנים חדשים במקום הקיימים ותוספת בניה למבנים קיימים. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות ליחידת מגורים. שטחים עקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים שימושיים ומגבלות בניה סעיף 23 ב) להלן.

הנחיות בניה

=====

ג. חומרי בניה
של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר, באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית או גרנוליט, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר מטעם היישוב.

ד. דודי שמש
הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

ה. אנטנות וארובות

אנטנות טלוויזיה תיהיינה פרטיות על גג הבית או משולבות באנטנה מרכזית ומערכת טל"כ.
ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

ו. תלית כביסה

מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית רחוב/רחוב משולב, בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.

ז. טילוק אשפה

שיטת טילוק האשפה תיהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים.

ח. גדרות

בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות, לא יעלו על 1.20 מ'. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ/חומר אחר.

ט. תשמל ותקשורת

חיבורי המכנים לרשתות יעשו ברשת כבלים עלית או תת קרקעית בהתאם למערכת התשמל ביישוב.
חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.

12. שטח פרטי פתוח

ייעודו של שטח זה :

א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.

ב. מגרשי משחקים.

ג. שטחים שמורים לצרכי נקח.

ד. תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה.

ה. תאסר בניה כל שהיא.

13. דרך משולבת

מיועד ל:

א. דרכים המשולבות תנועת כלי רכב והולכי רגל.

ב. שטחי גינון ושטילה.

ג. תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה.

ד. תאסר בניה כל שהיא.

14. שטח ספורט

מיועד ל:

א. אולמות ספורט וחוגים.
שטחים עקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים, שימושיים ומגבלות בניה, סעיף 23 ב' להלן.

ב. בריכות.

ג. מגרשי ספורט.

ד. מתקני ספורט אחרים.

ה. תותר הקמת מרתף, גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
גבולות המרתף לא יתרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.

15. שטח לבניני ציבור
מיועד ל:

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- ב. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
- ג. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ד. גני ילדים ופעוטונים.
- ה. מכולת / צרכניה / חנות לשימוש מקומי.
- ו. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.
- ז. שטחים עקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים, שימושיים ומגבלות בניה, טעיף 23 ב' להלן.

16. שטח חקלאי
מיועד ל:

גידולים חקלאיים והעברת קוי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.

17. דרכים

- א. מיועדות לתנועת כלי רכב.
- ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
- ג. תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.
- ד. תאסר בניה כל שהיא.

18. אזור מגורים "א"

- א. השטח ישמש למגורים בלבד, תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. שטחים עקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזוריים, שימושיים ומגבלות בניה, סעיף 23 ב' להלן.
- ב. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%.
- ג. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.
- ד. מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'.

הנחיות בניה
=====

- ה. חומרי הבניה
של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית או גרנוליט, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר מטעם היישוב.

- ו. דודי שמש
הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדרך יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

- ז. אנטנות וארובות
לא תורשה הקמת אנטנה לכל בניין, הבינינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

ח. תלית כביסה

מתקן לתלית כביסה במבנה יוטהר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית רחוב/רחוב משולב, בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.

ט. סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים.

י. גדרות

בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות, לא יעלו על 1.20 מ'. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ/חומר אחר. גדרות בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב יהיו תמיד בנויות ובגמר חומרי הבנין, אבן טבעית או מלאכותית - באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר מטעם היישוב.

יא. חשמל ותקשורת

כל חיבורי המבנים לרשתות יעשו, ברשת כבלים תת - קרקעית. חיבור הבנינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת-קרקעית.

19. חניות

החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה, שיהיה בתוקף לזמן הגשת היתרי בניה.

20. מיקלום

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

21. הנחיות כלליות לתשתית

א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוח הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.

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

ברשת מתך נמוך	2 מטרים
בקו מתך גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 161 - 100 ק"ו	20 מטרים

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כניל בכל עת לפי הצורך.

22. תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.
תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.

ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
התוכניות תכללונה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.

23. אזורים, שימושים ומגבלות בניה

(א) טבלת מצב קיים:

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	מס' יחיד	היקפי בניה או (ב- %)	מירביים במגרש				מס' תכנית שטח מירבית	מס' קומות מירבי	קווי בנין			
					מטרות עקרויות		מטרות שדות				סה"כ עקרי שדות +	ק	צ	א
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע						
מגורים ומשקי עזר	---	500 מ"ר	---	---	עד 150 מ"ר מירבי (1)	---	5%	---	2	ע"פ תשריט	3.0 מ'	5.0 מ'		
בניי ציבור (2)	---	ע"פ תשריט	---	---	15%	---	---	---	2	ע"פ תשריט	4.0 מ'	5.0 מ'		
ספורט (3)	---	בהתאם לתשריט	---	---	---	ע"פ תשריט	---	---	2	4.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'		
פרטי פתוח (4)	---	ע"פ תשריט	---	---	---	---	---	---	1	---	3.0 מ'	5.0 מ'		

הערות:

- (1) שטח הרצפות לא יעלה על 150 מ"ר ליחידה.
- (2) יותר לבנות יותר מתבנה אחד לחלקה בתנאי שסה"כ שטח רצפות לא יעלה על 15% משטח החלקה. תותר הקמת מגרשי ומתקני ספורט.
- (3) תותר הקמת מבני שרותים לספורט בהתאם לתוכנית מפורטת שתוגש לאישור ועדה מקומית
- (4) לא תותר כל בניה חוץ ממקלטים ומתקני ספורט זאת בהתאם לתוכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ועדה המקומית לתכנון ובניה

נא-טוביה

ב) טבלת מצב מוצע:

קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	מירביים במגרש (ב- מ"ר)				מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי שטח +	מטרות		מטרות עקביות					
				מטל לקרקע	מתחת לקרקע	מטל לקרקע					מתחת לקרקע
ק צ א											
כמסומן בתשריט (5)	(1) 2	2430 מ"ר	270 מ"ר	50 מ"ר (3)	—	220 מ"ר	—	9	7760 מ"ר	150	מגורים ומשקי עזר
כמסומן בתשריט 109,000	(1) 2	180 מ"ר (4)	270 מ"ר	40 מ"ר (3)	50 מ"ר	180 מ"ר	—	100	495 מ"ר	201-231 236-243 248-256 259-268 271-280 283-292 295-304 307-318	מגורים 'א'
כמסומן בתשריט	(2) 4	30%	70%	10%	10%	50%	—	—	10010 מ"ר	901	בניני ציבור
כמסומן בתשריט	2	30%	60%	10%	10%	40%	—	—	31580 מ"ר	902	ספורט

הערות:

- (1) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
 - (2) גובה מירבי 14.0 מ'.
 - (3) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר.
- מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי 2 מ' או 0 מ' (בהסכמת השכן) ובקו קדמי 0 או 2 מ'.
- (4) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
 - (5) בית קיים בקו בנין קטן מהאמור בתוכנית זו, או שלא ע"פ הנחיות תוכנית זו ימשיך להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות בו.
- תוספות בניה בו תהיינה אך ורק בהתאם לתוכנית זו.

159,830
49,350

24. תוקף התוכנית:

סיום עבודות יציקת היסודות עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות בתוכנית, יחשב בתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תקפה כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן, 1990.

25. תאריך ושלבי בצוע:

התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

