

לשכת התכנון המחוזית  
05-05-1998  
מחוז הדרום

1-2207

ז ב ר י ה ס ב ר

לתוכנית מפורטת מס' 10/115/03/8

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 9/115/03/8

מושב עזריקם

12

ביוזמת מושב עזריקם מוגשת תכנית שנויים להרחבת המגורים במושב עבור  
בן שני של בעלי המשקים.

המטרה היא לשנות יעוד מגרש מס' 246 ממגורים לשטח לבנינים צבוריים  
וכן לשנות מיקומו של שביל להולכי רגל (מס' 4 בתשריט) ולהעתיקו מערבה.

מס' התוכנית: 10/115/03/8  
מס' המגורים: 246  
מס' המגרש: 4  
תאריך: 23/9/98  
סמנכ"ל לוחנון  
יו"ר ועדה המחוזית

ערך : צבי בן-דוד, אדריכל

הודעה על אישור תכנית מס' 10/115/03/8  
מס' 4638  
מיום 23/9/98

תאריך : 7/95  
עדכון : 20/7/97

לשכת התכנון המחוזית  
1998-05-05 ח  
מחוז הדרום

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי באר-טוביה  
מושב עדריקם

תכנית מפורטת מס' 10/115/03/8  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/115/03/8

המתכנן : אדר' צבי בן-דוד, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ

תאריך : 17/7/95  
עדכון : 20/7/97

לשכת התכנון המחוזית  
 1998-05-05 ח  
 מחוז הדרום

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי באר-טוביה  
 מושב עזריקם

תכנית מפורטת מס' 10/115/03/8  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/115//03/8

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 10/115/03/8 שינוי תכנית מפורטת מס' 9/115/03/8.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום

מחוז : הדרום  
 נ פ ה : אשקלון  
 מועצה אזורית : באר-טוביה  
 מקום : מושב עזריקם  
 גוש : 2597 חלקות 56, 55, 54, 41 (חלק)

4. ציננים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא התשריט.

5. שטח התכנית : 69,312 דונם.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. יזום התכנית : מושב עזריקם.

8. עורך התכנית : צבי בן-דוד, אדריכל, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים  
בע"מ, ת"א.

שנת התכנון המחויבת  
1998-05-05 ח 5  
מחוז הדרום

9. יחס לתכניות אחרות :

על שטח התכנית יהולו הוראות תכנית מס' 9/115/03/8, במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

10. מטרת התכנית

שנוי למגרש מס' 246 מאזור מגורים א' לשטח לבנייני צבנר ושינוי מיקומו של שביל להולכי רגל מס' 4.

11. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

12. רשימת תכליות ליעוד קרקע

12.1. אזור מגורים א' - כמסומן במקרא התשריט.

א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליחידת דיור צמודות קרקע כבנינים חד-משפחתיים. שטח מינימלי 400 מ"ר.

ב. גובה הבנין המותר לא יעלה על 2 קומות.  
גובה מירבי למבנה עם גג שטוח: עד 7.0 מ'.  
גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע עד 8.5 מ'.  
הגובה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.

ג. חומרי הגימור של החזיתות

טיח שפריק בצבע לבן. גגות רעפים מרעפי חרס או בטון.

ד. דודי שמש

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג רעפים. הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

ה. פיתוח השטח

1. ניקוז: הניקוז יסודר על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום במגרשים בחלק הגובל עם רחוב, דרך משולבת או מעבר ציבורי.

3. בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב המגרש בקנ"מ 1:100.

4. גדרות: גדרות לחזית הרחוב ייבנו מבטון חשוף או מאבן מקומית עד גובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 0.9 מ'. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל 1.10 מ' על גבי מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני הקרקע סופיים.

1. חניה

בכל מגרש יובטח מקום חניה משולב ובניין, בתחום המגרש. שטח החניה לא יעלה על 18 מ"ר. מיקום החניה יכול להיות בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0. הקירוי יהיה עשוי פרגולה, גג רעפים משופע או גג שטוח שיהווה מרפסת לקומה א' של הבית באישור הועדה. כל החניות עפ"י תקן חניה בהתאם למיקום שניקבע בתכנית הפיתוח. חניות מעבר לדרישות התקן אפשריות מחוץ לגבולות המגרש. תקן החניה לפי תכנית המתאר.

2. מיקלופ

בכל בית יבנה ממ"ד לפי החוק ויענה לדרישות הג"א והועדה המקומית.

12.2. זרבים וחניות - כמסומן במקרא התשריט.

א. תוואי הדרכם ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה הנהוג לבנינים שיוקמו בשטח.

12.3. אזור לבניני ציבור - כמסומן במקרא התשריט.

תכליות מותרות: הקמת מבני ציבור כגון: גן ילדים, מעון יום, בית כנסת, צרכניה, משרדים, מרפאה, מתקני ספורט, מקלטים וכיו"ב.

12.4. שטח ציבורי פתוח - כמסומן במקרא התשריט.

השטח מיועד לנטיעות, לגיבון ולמתקני משחק לילדים. לא תותר בו כל בניה למעט מקלטים ציבוריים ומערכות תשתית.

12.5. שביל להולכי רגל - כמסומן במקרא התשריט.

מיועד למעבר הולכי רגל בלבד ולמעבר קוי תשתית. לא תותר כל בניה בשטח זה.

13. מערכת תשתית

א. חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשו עפ"י תכנית מים כללית באישור הועדה המקומית.

שכת התכנון המחוזית  
10998-05-05  
מחוז הדרום

- ב. חיבור המבנים והמתקנים בתכנית לרשת החשמל תעשה עפ"י תכנית חשמל כללית באזור של חברת החשמל.
- ג. כל המבנים והמתקנים בשטח בתכנית זו יקושרו לביוו מרכזי - תכנית ביוו מרכזי נפרדת תאושר על ידי משרד הבריאות.
- ד. הניקוז בשטח התכנית יהיה עילי, בתאום עם רשות הניקוז האזורי.
- ה. תקבענה הדרכים ויונטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישוד, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוו, התקשורת והטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה.
- ו. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס המועצה האזורית והרשויות הנוגעות בדבר.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים מפורטים 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: 20.0 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלי אלו, ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. תקשורת: השכונה תחובר לרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הבל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הוועדה.

#### 14. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.



15. טבלת שטחים וזכויות בניה - מצב מוצע

מס' קומות	קוי בבין	מס' יח"ד ומגרש	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים למגרש					שטח מגרש	מס' מגרש	יעוד		
				סה"כ	למטרות שירות		למטרות עקריות					מיקום	
					מ"ר / %	מ"ר	%	מ"ר					%
2	כמסומן בתשריט	1	50% + 30 מ"ר	75% + 30 מ"ר	30 *	25%	-	-	50% **	מעל הקרקע	עפ"י הטבלה בתשריט	112; 113 א' 232-245 247-300	אזור מגורים א' 70 יחידות דיור
2	כמסומן בתשריט	3	40% + 30 מ"ר	90% + 30 מ"ר	* 30	20%	-	-	40% ק.ק.	מעל הקרקע	עפ"י הטבלה בתשריט	135; 246	אזור לבניני ציבור
לא תותר בניה כלל, למעט מקלטים צבוריים ומעבר קוי שתית.										עפ"י הטבלה בתשריט	301-303	שטח צבורי פתוח	
לא תותר בניה כלל										עפ"י הטבלה בתשריט	4-6	שביל להולכי רגל	

הערה : \* בנוסף לשטחי השרות התת-קרקעיים, יותרו שטחי שרות על-קרקעיים למטרות: חניה מקורה ומרחב מוגן, בהקף של 30 מ"ר. \*\* בקומה אחת או בשתי קומות.

ישפת התכנון המחוזית  
05-05-1998  
מחוז הדרום

16. הוצאות פיתוח

בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) יחוייבו בהוצאות פיתוח הכרוכות לביצוע תכנית זו. בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותבוצע ע"י המועצה האזורית באר-טוביה. התשלום עבור הפיתוח יתבצע טרם העברת הזכויות בקרקע למשתכן.

17. תנאים למתן היתר בניה

א. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ג. מים - היתרי בניה ינתנו רק לאחר שיובטחו התנאים לאספקת מים באיכות מי שתיה ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

18. עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות תדרוש ממקימי המבנה שיקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העצמה והיחוד של השרידים הקדומים.

ג. במידה והתגלו שרידים קדומים, המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות כהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/החפירה, זאת במידה והתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהם, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

שפת התכנון המחוזית  
05-85-1998  
מחוז הדרום



התכנית תתבצע בתוך 15 שנים מיום אישורה בחוק.

שכת התכנון המחחיית  
 05-05-1998  
 מרחב הדרום

בעל הקרקע: \_\_\_\_\_

עזריקם מושיב עובדים  
 החיטבות חקלאית שיתופית בע"מ  
 מיקוד 797/75

חתימות

היוזם: \_\_\_\_\_

המחלקה הטכנית  
 ליד תנועת המושבים בע"מ  
 רח' הארבעה 10 תל-אביב  
 המתכנן: \_\_\_\_\_  
 טל. 5615454  
 פקס. 5612640

המגיש: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

אישורים: \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 באר - טוביה  
 התכנית נדונה בישיבה  
 מ 250005 מתאריך 8/8/95  
 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
 לאשר את התכנית  
 מהנדס / יו"ר הועדה: \_\_\_\_\_