

14/5/98

1-220

שכת התכנון המחוזית

28-09-1998

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

6/113/03/8

תכנית מס'

5/113/03/8

שינוי לתכניות מפורטות מס'

מושב בית עזרא

דף מבוא

משורר הערים מנהל דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
6/113/03/8
מנהל מקרקעי ישראל
בני מושקוביץ - אדריכל
דצמבר 1996
הודעה על אישור תכנית מס.
מסמך בולקוט המסומנים מס.
12/1/99
מיום

מושב בית עזרא

היוזם

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

בני מושקוביץ - אדריכל

המתכנן

דצמבר 1996

תאריך

6/113/03/8
הודעה על אישור תכנית מס.
מסמך בולקוט המסומנים מס.
12/1/99
מיום

ב-עזרא-0

שכבת התכנון המחוזית

28-09-1998

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

6/113/03/8

תכנית מס'

5/113/03/8

שינוי לתכניות מפורטות מס'

דף מבוא

רעיון מרכזי

במושב בית עזרא 91 נחלות המאפשרות 91 מגרשים להרחבה ועוד 15% (שהם 14 מגרשים) להוספה, סה"כ 105 מגרשים.

בשלב א' תוכננו 100 מגרשים. תוכנית זו משלימה את 5 המגרשים הנותרים.

התוספת להרחבה אושרה ע"י ועדת פרוגרמות בהחלטה מס' 737 בתאריך 1.4.97.

ליד מגרשים 101 ו-103 תוכננו רצועות שטח ציבורי פתוח, שכן במקום יש מעבר של תשתיות ביוב קיימות.

28-09-1998

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

6/113/03/8

תכנית מס'

5/113/03/8

שינוי לתכניות מפורטות מס'

מושב בית עזרא

היזום	מושב בית עזרא
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן	בני מושקוביץ - אדריכל
תאריך	דצמבר 1996

שינוי לתכנית מפורטת 5/113/03/8

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 6/113/03/8, שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/113/03/8.
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית - 4.27 דונם.
4. מיקום התכנית - מושב בית עזרא בתחום המועצה האיזורית באר טוביה.
גוש 2521 חלקות חלקיות 137 (חלק).
5. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים על ידי קביעת יעודי קרקע שונים, הנחיות ומגבלות בניה ואיחוד וחלוקת מגרשים.
6. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי ל-5/113/03/8 ול-5/113/03/8, בגבולות הכלולים בתכנית זו.
7. ציונים בתשריט כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
8. איזורי מגורים א'
 - א. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
 - ב. גובה המפלס התחתון של הבנין, הוא גובה ה-0.00 - יקבע לפי תכנית פיתוח שטח מאושרת.
 - ג. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
 - ד. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.
 - ה. מחסן - בכל מגרש תותר הקמת מחסן בשטח עד 18 מ"ר בגובה מירבי של 2.20 נטו.
המחסן יהיה צמוד לבנין, לא בחזיתו הקידמית ובתוך קווי הבנין.

ג. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.

ז. דודי שמש - הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים.
הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות.

ח. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה המקומית.

מתקן נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש.

ט. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית.

י. חניה - חניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.

מבנה החניה יהיה באחד מהאופנים הבאים:

א. סככת חניה פתוחה - מיקום סככה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0 בתנאי שיובטח שדה ראיה ביציאה מהחניה.

הקרוי יהיה בגובה מירבי של 2.20 מ' ויהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה.

ב. מבנה חניה משולב בבנין - בתוך קווי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ' וטו.

יא. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן מקומית עד גובה 0.6 מ' 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 הסופיים.

יב. בתי המגורים בתחום התכנית יבנו בבניה אקוסטית (מיגון דירתי) שיבטיח הפחתת רעש מהכביש אל מפלסי הרעש המומלצים על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

9. מיקלוט

ייבנו מרחבים מוגנים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף והועדה המקומית.

10. שצ"פ

השטח מיועד לנטיעות, גינון, שבילים פנימיים, מעבר קווי תשתית.

11. דרך משולבת

תכליות מותרות, שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות גינון ופינוק משחק.

12. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188 א' וב'.

13. מערכות תשתית

- א. חיבור המבנים והמתקנים לצורת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית מים כללית באיזור, באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
- ב. כל המבנים והמתקנים בשטח תכנית זו יקושרו לביוב מרכזי.
- ג. תכנית ביוב מרכזי נפרדת תאושר ע"י משרד הבריאות.
- ד. הניקוז בשטח התכנית יהיה עילי, בתאום עם רשות הניקוז האיזורית.
- ה. רשת תקשורת (טלפונים וטלביזיה בכבלים) - תת קרקעית.
- ו. תשתיות חשמל
1. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן ויתר בניה למבנה או חלק ממנו מותרות לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן חיתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי הנושן על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מותר	מרחק מותר	מרחק מותר
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 (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל ותת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור וחשכמת מוהבת 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

28-09-1998

מחוז הדרום

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 ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תחית עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, ותהיה 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.

חיומים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מותאימים (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 וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח הנוכחית 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.

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאופשר חדירת בסיסי בטון בעמודי חשמל, ושוחות בוק לתחומי המגרשים.

14. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב, ולאחר 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.

15. תקופת ושלבי הביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

16. חלוקה מחדש

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

28-09-1998

מחוז הדרום

טבלת שטחים וזכויות בניה

הערות	קווי בנין			מס' יח' מירבי למגרש	מס' קו-מות	תכנית מירב-ית % עיקרי + שרות	סה"כ בניה % עיקרי + שרות	הקפי בניה מירביים במגרש			שטח מגרש	מס' מגרש	האזור
	א	צ	ק					מיקום	למטרות שרות	למטרות עקריות			
									%	%			
(1) גובה מירבי 9 מ' שטחי שרות גובה נסו 2.2מ'	4	3	*	1	2 + מרתף	44%	59%	9%	40%	מעל לקרקע	ראה פרוט שטחים בטבלת השטחים שבתשריט	101-105	אזור מגורים 'א'
								10%		מתחת לקרקע			
(2)													דרכים
(2)													דרכים משולב-ות
													שטח ציבורי פתוח

* כמצויין בתשריט.
הערות:

(1) מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

בניה למטרות שרות, גדלים מירביים:

7 מ"ר ממ"ד, 18 מ"ר חניה, 18 מ"ר אחסנה. שטח המרתף לא יעלה על שטח קומת הכניסה.

(2) לא תותר כל בניה.

28-09-1998

מחוז הדרום

בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז ירושלים

המלך ג'ורג' 34 י-ם

טל. 224121

היוזם

מושב בית עזרא

ד.ג. אבטח

טל. 08-8542195

בית-עזרא
מושב עזראים להתיישבות שתופית בע"מ

המתכנן

בני מושקוביץ

רח' בורוכוב 44

הרצליה 46240

טל. 09-9556602

אני מתקן

תאריך: דצמבר 1996.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

באר-טוביה

התכנית נדונה בישיבה

מ 160000 מ"ר תאריך 31/12/96

הוחלט: להסיר בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית

מהנדס / יו"ר הועדה