

0

1-2237

ד ב ר י - ה ס ב ר

לתוכנית מפורטת מס' 11/138/03/8 -

ש.כ.ת. התכנון הממלכית  
1999-05-05  
מחוז הדרום

שינוי לתכנית מס' 138/03/8  
ולתכנית מפורטת מס' 8/138/03/8

מרכז כפרי אחוזה

ביזמת המועצה האזורית באר-טוביה הוכנה תכנית לשנוי יעוד של חלק משטח לבנינים צבוריים, בהקף כ- 520 מ"ר והפיכתו למגרש באזור מגורים א', להקמת בית מגורים חד-משפחתי.

(בתכנית 138/03/8 מופיע מגרש מס' 36 כשטח למגורים וקיים עליו מבנה למגורים, שטח זה צורף בעבר לשטח למוסד בתכנית 8/138/03/8. כיום מבקשת המועצה לנתק מגרש זה משטח למוסד ולהחזירו ליועודו המקורי).

רשם: אדריכל ברקלי אביגדור

מסדר הנגים מחוז דרום	
חוק התכנון והמבנה תשנ"ה-1965	
11/96	11/96
החלטת המועצה המחוזית	
החלטת המועצה המחוזית	
12/98	12/98
סגן מנהל המחוז	

הודעה על אישור תכנית מס' 11/96
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4881
מיום 5/11/99

מרחב תכנון מקומי באר-טוביה

תכנית מפורטת מס' 11/138/03/8

שינוי לתוכנית מס' 138/03/8  
ולתכנית מפורטת מס' 8/138/03/8

שכת התכנון המחוזית

1999-תס-5 ח

מתח הדרום

מרכז כפרי אחווה

מ ח ו ד : הדרום

נ פ ה : אשקלון

מ ק ו ס : מרכז כפרי אחווה

11/1996

12/1998 : עדכון

7

מרחב תכנון מקומי באר-טוביה

תכנית מפורטת מס' 11/138/03/8

שינוי לתוכנית מס' 138/03/8  
ולתכנית מפורטת מס' 8/138/03/8



- 1. המחוז : דרום
- 2. נ פ ה : אשקלון
- 3. המקום : מרכז כפרי אחווה - מועצה אזורית באר-טוביה  
איתור נוסף: בסמוך למושב ערוגות.
- 4. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- 5. גוש וחלקה : גוש 2720, חלקות בשלמות : 36, 35, חלק מחלקות : 34, 54, 55, 56, 84, 90.
- 6. היוזם והמגיש : המועצה האזורית באר-טוביה.
- 7. עורך התוכנית : אדריכל ברדלי אביגדור  
המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ,  
רחוב הארבעה 10 תל-אביב.
- 8. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת 6 דפי הוראות (להלן "הוראות התוכנית")  
ותשריט בק.מ. 1:500 (להלן : "התשריט"), המסמכים האלה  
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 9. שטח התוכנית : 3.53 דונם.
- 10. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית לשנוי יעוד של חלק משטח  
לבניינים צבוריים והפיכתו למגרש באזור מגורים א'  
ע"י שינויים ביעודי קרקע, אחוד וחלוקת מגרשים  
וקביעת הנחיות ומגבלות הבנייה.
- 11. יחס לתכניות קודמות : תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מפורטת מס' 8/138/03/8  
בתחום גבולות התכנית הזאת.
- 12. תכליות ושימושים (א: שטח לבנייני ציבור: באזור זה יוקמו מבנים למתן שרותים  
קהלתיים עבור אזור המגורים המיוחד לקשישים, לרבות  
מועדון, מזנון, שרותי-ספורט, בית כנסת, מקלטים  
ציבוריים, מיני-מרקט וכן כל יעוד אחר אשר יאושר ע"י  
הועדה המקומית לתכנון ובניה "באר טוביה" ובלבד שיעודו  
יהיה מתן שרות לקשישים.  
כ"כ תותר הקמת מרכז יום לקשיש במבנים ששטחם לא יעלה  
על 1000 מ"ר ברוטו. המבנים יהיו בני קומה אחת או שתיים  
עד 35% בקומה ובס"ה-70% משטח המגרש.  
שטחי שרות - ראה בטבלת הגבולות בניה.

(ב) אזור מגורים א' : מגרש בשטח כ- 520 מ"ר, המיועד להקמת בית מגורים חד משפחתי. זכויות והגבלות בניה - ראה טבלת חלוקה לאזורים והגבלות בניה - מצב מוצע (סעיף 23 להלן).

(ג) שטח פרטי פתוח : לא תותר כל בנייה. יותרו נטיעות וגינות, מתקני משחק לילדים, ריהוט רחוב וכן מתקנים הנדסיים, כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב.

(ד) דרך ודרך פרטית : נמסומן בתשריט ועפ"י תוואי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

13. ציננים בתשריט : כפי המסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

14. חניה : החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי.

15. הנחיות כלליות לתשתית : תיקבענה הדרכים ויובטחו הסיזורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

(א) ניקוז : בהתאם להנחיות ולדרישות רשות הניקוז האזורית.

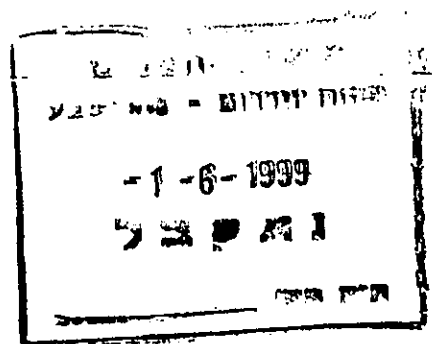
(ב) חשמל ותקשורת : איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים :

תשתיות חשמל

1. 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 מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, וכן אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד 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 (קיים או מוצע)		35 מ'



אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל 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, עודקי ניקוד, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל :

שכת התכנון המחוזית  
n 5 - 05 - 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 לכן על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות 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 וגישה 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 חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

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

16. התרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בנוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. :

תנאים למתן התרי בניה

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

18. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, סעיף מס' 188.א', ב'.

19. שלבי ביצוע : בתוך שנה מאשור תכנית זו .

19. טבלת חלוקה לאזורים והגבלות בניה - מצב קיים - לפי תכנית מס' 8/138/03/8 .

קווי בניין	גובה מרבי 1-מ'	מס' קומ'	שטח בניה מקסימלי		סימון בתשריט	האזור
			שטחי שדות	שטח עיקרי		
לפי המסומן בתשריט	9.0 מ'	2	תוספת עד 25% לשטח העקרי	2x35%	חום מתוחם בחום	1. שטח לבנינים ציבוריים
קדמי - 4 מ' אחורי - 2 מ' חניה. קו בנין 0 מרחק בין הבנינים לא יפחת מ-3 מ' קו בנין צדדי מזערי - 0.0 (לשני הצדדים).	8.0 מ'	1	תוספת עד 30% לשטח העקרי (חניה מקורה ומחסן)	80 יח"ד חד-קומתיות. דו-משפחתיות. עד 85 מ"ר ליח' וארבע משפחתיים עד 70 מ"ר ליח'	כתום מותחם כתום כהה	2. אזור מגורים מיוחד (דיוור מוגן)

שכת התכנון המחוזית  
 1999-05-05 ח 5  
 מנהל הדרום

20. טבלת חלוקה לאזורים והגבלות בניה - מצב מוצע :

קווי בנין במ' **	גובה מירבי במ' מ'9.0	מס' קומות 2	מס' יח"ד -	תכנית מירבית במ"ר (40%)	שטח בניה מירבי			שטח מגרש במ"ר 1560	אזור
					ס"ה שטח בניה 87.5%	שטחי שדות 25%	שטח עיקרי 2X35% ק'		
כמסומן בתשריט	9.0 מ'	2	-	(40%)	87.5% משטח המגרש	תוספת עד 25% לשטח העיקרי בשתי הקומות	2X35% ק' ס"ה 70%	1560	שטח לבנינים צבירים 140
כמסומן בתשריט	8.0 מ'	2	1	197.5	197.5 מ"ר	חניה מקורה - 30 מ"ר *מחסן 20 מ"ר - מרחב מוגן - 7.5 מ"ר	140 מ"ר בקומה או בשתי הקומות	520	אזור דרים 140A
מיועד לסלילה ומעבר קווי תשתית בלבד									דרכים

\* לחלופין מחסן בשטח 10 מ"ר בקו בנין אחורי וצדדי 0 (אפס) , בהסכמת השכנים.

\*\* קו בנין לחניה מקורה - אפס קדמי וצדדי.

ה ע ר ה: לא תותר בניה מתחת לקרקע.

שכת התכנון המחחיית  
 05-1999-5 ח  
 במתווה הדרום

א י ש ו ר י מ :

ח ת י מ ו ת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ב נ ג - ט ו ב י ה  
 התכנית נדונה בישיבה  
 מ 9.70004 בתאריך 15/7/94  
 הוחלט: להסליק במזג הועדה המחוזית  
 לאשר את התכנית  
 מהנדס / יו"ר הועדה

מועצה אזורית  
 באר-טוביה

היוזם / המגיש

בעל הקרקע :

מועצה אזורית  
 באר-טוביה  
 חתום על ידי: [שם]  
 תאריך: 10.7.94  
 מס' ת"פ: 5515454  
 מס' פקד: 5515454

עורך התוכנית :

ת א ר י נ :