

1-2307

11

שכת התכנון המחזית

19-06-2007

מחוז הדרום

מדחב תכנון מקומי באר טוביה

שכת התכנון המחזית

15-05-2007

מחוז הדרום

11/130/03/8

תכנית מפורטת מס'

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מפורטות מס' 7/130/03/8 , 6/130/03/8 , 130/03/8

מושב ינון

דף מכוא

11/130/03/8

המחלקה

המחלקה

4/10/99

הודעה על אישור תכנית מס' 11/130/03/8
 מועדון בעלים של מגרשים מס' 49/8
 מיום 21/10/2000

היוזם והמגיש

בעל הקרקע

המתכנן

תאריך

מושב ינון

מנהל מקרקעי ישראל

בני מושקוביץ - אדריכל

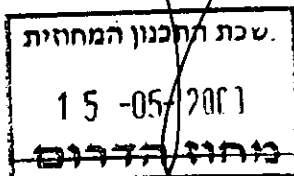
נובמבר 1997

11/130/03/8

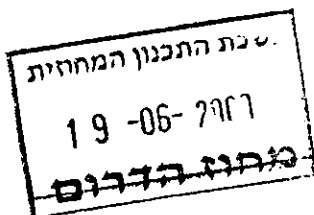
תכנית מס'

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מפורטות מס' 130/03/8, 6/130/03/8, 7/130/03/8



דף מבוא



רעיון מרכזי

ההרחבה הצפונית של מושב ינון לפי תכנית 7/130/03/8, ממוקמת על מידרון שצופה אל המושב. הבינוי מפורז כמניפה כשהרחובות צופים אל המושב.

התכנית המוצעת מתחברת להרחבה הנ"ל ומרחיבה את הישוב כלפי צפון, אך המגרשים ממוקמים מעבר לפסגה. השינוי במצב הטופוגרפי מתבטא בשינוי בהפניית הרחובות וביצירת מירקם שונה המעשיר את הקיים.

ההרחבה מאפשרת לבטל חלק מהמגרשים שתוכננו בתכנית 6/130/03/8 ובכך לדלל את הצפיפות במרכז הישוב הקיים.

בישוב 92 נחלות המאפשרות הרחבה של 92 מגרשים + 15%, סה"כ 106 מגרשים למגורים.

להלן חישוב מס' המגרשים:

בתכנית מס' 6/130/03/8 אושרו 97 מגרשים למגורים.

בתכנית מס' 12/130/03/8 (המוגשת במקביל), מבוטלים 4 מגרשים.

נשארו סה"כ 92 מגרשים למגורים.

התכנית הנוכחית מבטלת 10 מגרשים ומוסיפה 27 מגרשים, סה"כ 109 מגרשים למגורים.

שכת התכנון המחוזית
19-06-2007
~~מחוז הדרום~~

שכת התכנון המחוזית
15-05-2007
~~מחוז הדרום~~

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

11/130/03/8

תכנית מס'

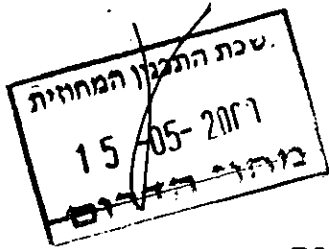
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מפורטות מס' 130/03/8 , 6/130/03/8 , 7/130/03/8

מושב ינון

מושב ינון
מנהל מקרקעי ישראל
בני מושקוביץ - אדריכל
נובמבר 1997

היוזם והמגיש
בעל הקרקע
המתכנן
תאריך



מרחב תכנון מקומי באר טוביה
תכנית מס' 11/130/03/8
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מפורטות מס' 130/03/8, 6/130/03/8, 7/130/03/8

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 11/130/03/8. התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 130/03/8, 6/130/03/8, ו-7/130/03/8

2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500. (להלן התשריט) כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. שטח התכנית - 38.706 דונם.

4. מיקום התכנית - מושב ינון בתחום המועצה האיזורית באר טוביה
גוש 2711 חלקה 37 (חלק) מגרשים 211-201
גוש 2712 חלקה 88 (חלק) מגרשים 213, 214, 215, 216, 402

5. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים א' ואזור מגורים ומשקי עזר במושב, ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכניות המפורטות מס' 130/03/8, 6/130/03/8 ו-7/130/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

7. ציונים בתשריט כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תכליות ושימושים

א. איזור מגורים א'

1. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.

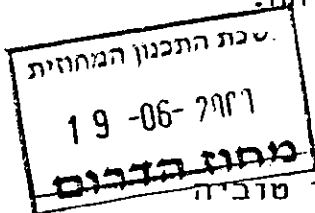
2. גובה המפלס התחתון של הבנין, הוא גובה ה-0.00, יקבע לפי תכנית פיתוח שטח מאושרת.

3. לא תותר בניית יותר מ-2 קומות לבנין.

4. מרתפים: תותר הקמת מרתף מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום

שטח ממנו לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננים

הסופיים. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהמרתף לא



יחרוג מתחת הקומה שמעליו.

5. מחסן: בכל מגרש תותר הקמת מחסן בשטח עד 18 מ"ר בגובה מירבי של 2.20 נטו ו-2.50 ברוטו.

המחסן יהיה צמוד לבנין, לא בחזיתו הקידמית ובתוך קווי הבנין. ניתן לבנות חלק מהמחסן בשטח עד 9 מ"ר צמוד לקו בנין אפס בחלקו האחורי של המגרש, בהסכמת שכנים גובלים.

ב. שטח חקלאי

תותר הקמת חממות ומבנים חקלאיים בלבד, בגובה קומה אחת.

ג. שטח לבניני ציבור

1. מיועד להקמת מבנים ומתקנים לצורכי ציבור, כגון: מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך, צרכניה, בנינים לשרותי רווחה, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, דרכי שרות וכו'.

2. לא תותר הקמת מתקנים פרטיים כלשהם.

ד. דרכים

תווי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט. תכליות מותרות: תחבורה ציבורית ופרטית, תשתיות, חניה, גינון, מתקנים טכניים, הנדסיים ושרותים.

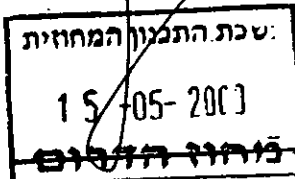
ה. שצ"פ

השטח מיועד לנטיעות, גינון, דרכים פנימיות, שבילים פנימיים, מעבר קוי תשתית.

ו. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים

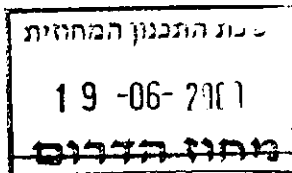
איזורי המגורים:

1. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
2. לא תותר קומת עמודים מפולשת.
3. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית ובתיאום מחלקת הנדסה.
4. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.
5. דודי שמש - הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים.
6. הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות.
7. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה אחר לפי היתר הבניה.
8. מתקן נפרד מהמבנה יותר בקו בנין 0, בתנאי שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. סביב מתקן הכביסה יבנה קיר מסתור בגובה שאינו עולה על 1.60 מ'.



7. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית.

8. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן מקומית עד גובה 0.6 מ' ולא מעל 0.9 מ'. גדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל 1.10 מ' על גבי מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים.



בניני ציבור:

1. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
2. לא תותר קומת עמודים מפולשת.
3. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית ובאישור הועדה המקומית
4. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.
5. כל מתקני האשפה ימוקמו במקום מוסתר בתוך המגרש.

9. חניה

- חניה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.
- מבנה החניה יהיה באחד האופנים הבאים:
- א. סככת חניה פתוחה - מיקום הסככה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0, בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה.
- הקירוי יהיה בגובה מירבי של 2.20 מ' נטו ויהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, בתנאי שינוקז אל תוך המגרש בלבד, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה.
- ב. מבנה חניה משולב בבנין - בתוך קוי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ' נטו.

10. מיקלוט

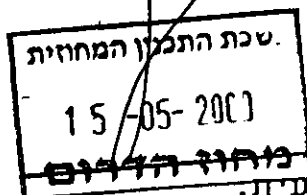
ייבנו מרחבים מוגנים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית

11. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, סעיף מס' 188 א' - ב'

12. הנחיות כלליות לתשתית

- א. חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית מים כללית באיזור, באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
- ב. כל המבנים והמתקנים בשטח יקושרו לביוב מרכזי.
- תכנית ביוב מרכזי נפרדת תאושר ע"י משרד הבריאות.
- הניקוז בשטח יהיה עילי, בתאום עם רשות הניקוז האיזורית.



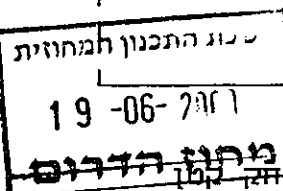
ג. רשת תקשורת (טלפונים וטלביזיה בכבלים) - תת קרקעית.

ד. תשתיות חשמל

1. הוראות בינוי ופתוח

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר 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)		36 מ'

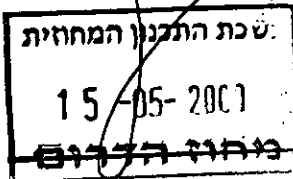


אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

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) הקוים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמהשל ביתני שרותי סומבנים 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, קוי דלק וקוי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



2. אספקת חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות, כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנידרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

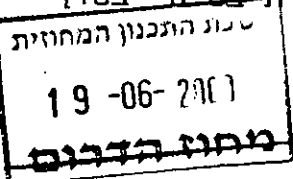
בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן 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 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0) והרשות

לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאפשר חדרת ~~בסיסי בטון~~ של עמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.

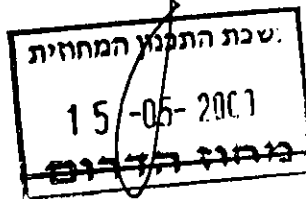


13. תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

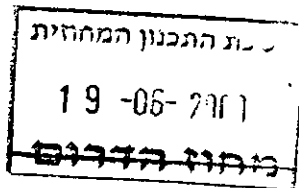
ב. היתרי בניה ינתנו לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב, ולאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.



14. תקופת ושלבי ביצוע
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

15. חלוקה מחדש
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.



שכת התכנון המחוזית

15-05-2003

מחוז הדרום

טבלת שמחים וזכויות בניה - מצב מוצע

הערות	קווי בנין			מס' יח' - מי - רבי - למ - גרש	מס' קו - מות	תכנית מרבית % עיקרי + שרות	סה"כ בניה % עיקרי + שרות	היקפי בניה מירביים במגרש			שטח מגרש	מס' המגרש	האזור
	א	צ	ק					מיקום	למטרות שרות	למטרות עיקריות			
									%	%			
(1) גובה מירבי 8.5 מ' שטחי שרות גובה נמו 2.2 מ'	4	3	*	1	2 + מרתף	44%	59%	9%	40%	מעל לקרקע	ראה פרוט שטחים בטבלת שטחי המגרשים שבתשריט -328	95 96 97 213 215 302- -328	אזור מגורים א'
								10%		מתחת לקרקע			
	5	3	*	1	2	35%	45%	10%	25%	מעל הקרקע	- -	402 412 413	שטח לבניני ציבור
								10%		מתחת לקרקע			

* כמסומן 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.

קוי בנין קידמיים במגרשים פינתיים לפי המסומן בתשריט ו-2 קוי

בנין צדדיים.

שכת התכנון המחוזית

19-06-2003

מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
15-05-2009
מחוז הדרום

מבלת שטחים וזכויות בניה - מצב קיים

הערות	קווי בנין			גובה מירבי במ'	מס' קומות	מקס' יחידות דיור למגרש	שטח בניה מכסימלי	סימון בתשריט	האזור
	א	צ	ק						
(1)	4	3	*	8.5	1	1	35%	כתום	אזור מגורים א'
					2		40%		
	4	3	*		3	-	35%	חום מותחם חום	שטח לבניני ציבור

* כמסומן בתשריט.

(1) מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
שטחי בניה למטרות שרות למגורים: (גובה מירבי נטו - 2.2 מ'.)
מתחת למפלס הכניסה - 50 מ"ר.
במפלס הכניסה - חניה פרטית עד 18 מ"ר.
קו בנין קדמי במגרשים פינתיים לפי המסומן בתשריט ו-2 קווי בנין צדדיים.

שכת התכנון המחוזית
19-06-2009
מחוז הדרום

שכונת התכנון המחוזית
19-06-2001
~~מחוז הדרום~~

שכונת התכנון המחוזית
15-05-2001
~~מחוז הדרום~~

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
המלך ג'ורג' 34 י-ם
טל. 02-6224121

בעלי הקרקע

מושב ינון
ד.נ. שיקמים
טל. 08-8582285

היוזם והמגיש

בני מושקוביץ
רח' עמרמי 11,
כפר סבא, 44445
טל. 09-7667095
פקס. 09-7667096

המתכנן

תאריך: נובמבר 1997.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ג א ר - ט ו ב י ה
התכנית נדונה בישיבה
מ 24.11.97
23/10/97
החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
ממונה / יו"ר הועדה