

העתק משרדי
מנצח - אלן ג'ון
ואלד

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

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

תכנית מפורטת מס' 14/111/03/8

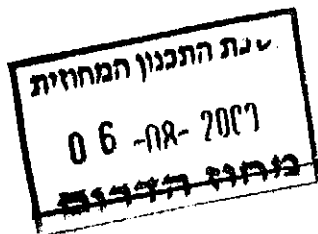
שכני לתכנית מפורטת מס' 6/111/03/8 ו-8/111/03/8

מ ו ש ב נ י ר - ב נ י ם

הרחבה דרום מערבית
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

היודם : ועד מושב ניר בנים
בעל החלקה : מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים
אדריכל אביגדור ברזלי
תאריך : 11/1997
עדכון : 7/2000

מסמך חשיפה מרחב דרום
חוק התכנון, תשנ"ה (1965)
תאריך: 29/11/03
מס' תכנון: 14/111/03/8
מס' חשיפה: 4925
תאריך: 5/10/00



העתק משרדי

ד ב ר י ה ס ב ר

לתכנית מפורטת מס' 14/111/03/8

שבוי לתכנית מפורטת מס' 6/111/03/8 ו-8/111/03/8
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מושב ניר-בנים
הרחבה דרום-מערבית
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

1. ביזמת ועד מושב ניר-בנים ובמסגרת הרחבת הישוב, מוגשת בזאת תכנית מפורטת לתוספת 21 יחידות דיור לבנים על מגרשים בני 500 מ"ר כ"א.
2. שטח התכניות : 19.22 דונם.
3. מטרת התכניות : איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים; שינויים ביעודי קרקע, קביעת הכחיות ומגבלות בניה, ע"י הצמדת הרחבת הבניה החדשה לתכנית הרחבה מאושרת.
4. עקרונות תכנון : הקמת שכונת מגורים קומפקטית, תוך שילובה במערכת התשתיות הקיימת והתחשבות במגבלות הבנוי הקיים.

נובמבר 1997

עדכון: יולי 2000

העתק משרדי -

מ ח ו ד ה ד ר ו ם

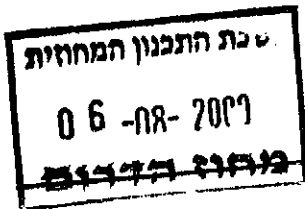
מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 14/111/03/8

שכני לתכנית מפורטת מס' 6/111/03/8 ו-8/111/03/8

מושב ניר-בנים - דרום מערבית

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים



1. מ ח ו ד : הדרום.
2. נ פ ה : אשקלון.
3. מ ק ו ם : מושב ניר-בנים
4. מועצה אזורית : באר-טוביה.
5. גושים : 2934
6. חלקות : חלקי חלקות 3, 41, 42, 43, 46
7. שטח התכנית : 19.22 דונם.
8. שם התכנית : התכנית תקרא "תכנית מפורטת מס' 14/111/03/8 שכני לתכנית מפורטת 6/111/03/8 ו-8/111/03/8"
9. מסמכי התכנית : התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:1000 (להלן: "התשריט") וכן 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
10. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
11. היוזם : וועד מושב ניר-בנים.
12. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תכנון המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל אביגדור ברזילי.
13. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אידור מגורים א' ע"י שכונים ביעודי הקרקע איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
14. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שכני לתכניות מפורטות מס' 6/111/03/8 ו-8/111/03/8 וכל הוראותיהן חלות עליה למעט הוראות המיוחדות לתכנית זו ובשטחיתם הכלולים בתכנית זו.
15. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט ומתואר ובמקרא.

א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, עפ"י טבלת זכויות בניה בסעיף 27. לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה.

ב. סככת חניה לשתי מכוניות או חניה משולבת מקודה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי -0. שער החניה בגדר או פתיחה פנימית.

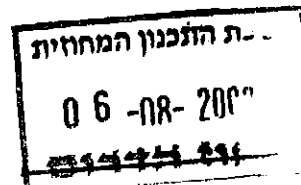
ג. קוי בנין - כמסומן בתשריט. לא יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים (קו בנין צדדי).

16.2 שטח פרטי פתוח

לא תותר כל בניה. יותרו כטיעות וגיבון, מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן מעבר צנרת, כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב. יותר מעבר ברכב אל שטחים חקלאיים סמוכים לשטח הצבועי הפתוח.

16.3 דרכים

עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח.



17. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי :

א. גגות, קומות וגובה הבניינים: גגות בתי המגורים יהיו מדעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח גג הרעפים לא יפחת מ-70% משטח הגג הכללי. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2. תותר עליית - גג כשטח שדות. גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.

ב. גידור - הגדר תהיה שקופה, ע"ג מסד בטון, ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בנוי שתוכן לשכונה.

ג. קולטי השמש יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה - לא יותרו אנטנות גלויות בבתי המגורים. ארובות ישולבו במבנה לשביעות רצון מהכנס הועדה המקומית. מתקן לתליית כביסה יותר רק בחזית האחורית.

העתק משרדי

ד. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי-גשמים.

18. הנחיות כלליות לתשתית : תיקבענה הדרכים ויוגטחו הדיסורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, טילוי 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.

18.1. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

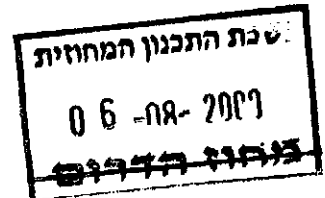
18.2. ב י ו ב - לא יכתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית ביישוב, שתחובר למתקן סיהור מרכזי מחוץ לישוב.

19. תשתיות חשמל

א. 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, בקו אנכי המשוך 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		35 מ'



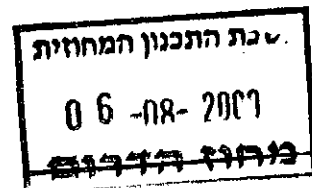
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים
ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא
לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז
הדרום.

מזכיר משרד

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
גיבון, 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 לקויים, מים,
ביו, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי
תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל
בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל התיבודדים
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 לכך על ידי
חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הצבור 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 (גישה
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.



ב. - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים
בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס
הועזה המקומית.

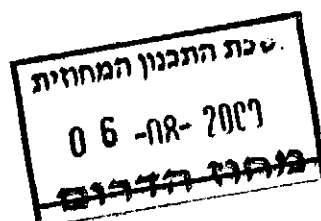
20. תקשורת

21. ח נ י ה **העתק משודר** החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי.
22. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה יכתבו ע"י הועדה המקומית. עפ"י תכנית זו.
23. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
24. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ד', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
25. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
26. טבלת זכויות בניה מצב קיים 8/111/03/8

היעוד	שטח מגרש מ"ר	זכויות בניה			קני בניה			מס' קומות	גובה מירבי
		מטרות עיקריות	מטרות שירות*	תכנית	ק	א	צ		
איזור מגורים א'	**	180 מ"ר בקומה אחת או בשתיים	20 מ"ר מבנה עדר	200 מ"ר	5	4	3	2	8.5 מ'
מגורים בעלי מקצוע	מנימום 750 מ"ר	- " -	- " -	- " -	- " -	- " -	- " -	- " -	- " -
מגורים באזור חקלאי	מנימום 3000 מ"ר	*** - " -	- " -	- " -	- " -	- " -	- " -	- " -	- " -

ה ע ר ו ת :

- * תותר בניה על קו בניה 0 בהסכמת השכן.
- ** רוחב מגרש מינימלי 18 מ'.
- *** תותר בנית יחידת דיור אחת לבעל המשק ויחידה נוספת לבן ממשיך.



חצתק משרדי

27. טבלת אזורים והוראות בניה : (מצב מוצע)

היעוד	מספר המגרש	שטח מגרש מיני' במ"ר	ד כ ו י ו ת ב נ י ה						קו' בנין	מס' קומ'	גובה הבנין המירבי *	
			מיקום	למטרות עקריות	למטרות שירות	סה"כ	תכנית מירבית	מס' יח"ד				
				ב-מ"ר	שטח במ"ר	ב-מ"ר	ב-מ"ר					
												ק
איזור מגורים א'	452 עד 472	500 מ"ר	מעל הקרקע	180	מרחב מוגן 7.5 סכנת חניה 30 מחסן 7.5 עלית גג 30 **	275	200	1	כמסומן בתשריט	2	8.5 מ'	
												מתחת לקרקע

* גובה המירבי של הבנין יחושב ממרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.
** גובה נטו לא יפחת מ-1.80 מ'.

שכת התכנון המחוזית
06-08-2009
ממנה הדיווח

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ג א ר - ט ו ב י ה
התכנית נדונה בישיבה
מ 9300/6 מתאריך 23/12/97
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה

ח ת י מ ו ת :

ה י ו ד ס :

המגיש והמצבע :

בעל הקרקע :

ה מ ת כ נ ו :

ת א ר י ר :

יו"ר
מחוז תל-א
להחליט על חלוקת שטח

המחלקה הט
לפי תוכנית המושגת
ר"ח הארבעה 100 תל-
315454
פס. 5612640