

**שכת התכנון המחוזית**  
 01-02-01  
**מחוז הדרום**

דו"ר ה ס ב ר

לתכנית מפורטת מס' 6/124/03/8

שנוי לתכנית מתאר מס' 124/03/8 ו-2/124/03/8

מושב אביגדור

1. ביזמת ועד המושב אביגדור והמועצה האזורית "באר-טוביה" מוגשת בזאת תכנית הרחבה ב' להקמת 12 יח"ד לבנים במושב אביגדור, על מגרשים בני 500 מ"ר ב"א.

התכנית זו מיעדת שטח של מבני ציבור לשטח למגורים א', שטח התכנית - כ-93.20 דונם.

2. תכנית שינוי קווי בנין בנחלות 2 ו-4, ע"י שינוי קו בנין מערבי של כביש מס' 40 הגובל לנחלות אלו.

בתכנית מפורטת 124/03/8 משנת 1972 בוטלו בטעות 2 מגרשי מגורים בנחלות הנ"ל, זאת למרות שהם מוכרים ומוגדרים כנחלות ע"י מנהל מקרקעי ישראל. למגרשים אלו הוצאו בתום לב היתרי בניה. תכנית זו באה לתקן טעות ישנה זו ולתת לגיטימציה לנחלות.

3. התכנית מותאמת לדרישות תמ"א/31.

4. שטח כולל לשתי התכניות : 182.76 דונם.

**משרד הפנים מחוז דרום**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס' 6/124/03/8**  
 הודעה המוקדמת להכנון ולבניה החליטה ביום 18.12.97 כאשר את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס' 6/124/03/8  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

רשם :

אוקטובר 1997  
 עדכון: יולי 2000

שכת התכנון המחזית  
01-02-7001  
~~מחוז הדרום~~

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 6/124/03/8

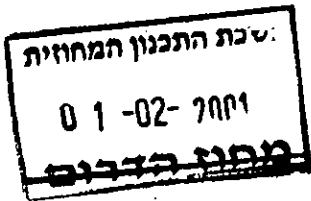
שנוי לתכנית מפורטת מס' 124/03/8 ו-2/124/03/8

מושב אביגדור

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

אוקטובר 1997

עדכון: יולי 2000



מ ח ו ז ה ד ר ו ס

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 6/124/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 124/03/8 ו-2/124/03/8  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

1. מועצה אזורית : באר-טוביה.
2. מחוז : הדרום.
3. נפה : אשקלון.
4. מקום : מושב אביגדור.
5. גושים וחלקות : גוש 2737 חלקות: 4, חלקי חלקות: 32, גוש 2738 חלקות: 2, 30, חלקי חלקות: 22, 25, 26, 27, 28, 29.
6. שטח התכנית : 182.76 דונם
7. שם התכנית : תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 6/124/03/8 שנוי לתכנית מפורטת מס' 2/124/03/8 ו-124/03/8.
8. מסמכי התכנית : התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט") וכן 8 דפי הוראות ונתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
10. היוזם : וועד מושב אביגדור.
11. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל ברזלי אביגדור.

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים (מגורים א') בהקף של 12 מגרשים, דרבים, שצ"פים והסדרת אזור מגורים ביישוב חקלאי. זאת ע"י שנויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה ע"י איסוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

13. יחס לתכניות אחרות

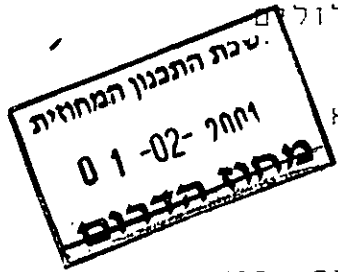
תכנית זו מהווה שנוי לתכניות מפורטות 124/03/8 ו-2/124/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

14. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא

15. תכליות ושימושים

15.1 אזור מגורים א'



- א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים; בית אחד, חד-משפחתי בן קומה אחת או שתיים, על מגרש ששטחו לא יפחת מ-500 מ"ר. שטח המבנה לא יפחת מ-90 מ"ר ברוטו. לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה. תותר קומת מרתף בגובה נטו של מכסימום 2.40 מ', בגבולות קונטור קומת הכניסה, בשטח מירבי של 40 מ"ר, בגובה מכסימום 1.00 מ' מעל פני הקרקע.
- ב. פרוט זכויות בניה - ראה טבלה בסעיף 24 להלן.

- סככת חניה לשתי מכוניות - עד שטח 30 מ"ד או חניה משולבת מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0. שער החניה נגרר או פתיחה פנימה. עלית גג, גובה נטו שלא יפחת מ-1.80 מ'. - המחסן - שולב בגוף מבנה בית המגורים.

ג. קוי בנין - ראה טבלה בסעיף 24 לא יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים (קו בנין צדדי). מגרשים פינתיים יקבלו קו בנין קדמי במקביל ל-2 הכבישים.

15.2 מגורים ביישוב חקלאי -

בנחלות תותר הקמת 3 יח' דיור בשני בתי-מגורים שתי יחידות דיור במבנה משותף+ יחידת דיור שלישית נפרדת. בחלק החקלאי בנחלה תותר הקמת מבני משק באישור הועדה המקומית ללא צורך לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים.

15.3 שטח לבניני ציבור -

מיועד למבנים כגון: מעון, גן ילדים, מועדון לנוער ולקשישים מבני דת ושטחי ספורט. כל בניה בשטח זה מחייבת הגשת תכנית בינוי לרבות נפסח תחבורה כתנאי מוקדם לקבלת התרי בניה.

15.4. זרבים - כמסומן בתשריט.

שכת התכנון המחוזית  
01-02-01  
מפת הדרכים

15.5 שטח צבורי פתוח -

לא תותר כל בניה. יותרו נטיעות וגינות מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן מתקנים הנדסיים, כגון: ניקוד, ביוב, תיעול, שאיבה, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב.

15.6. שטח חקלאי - לא יאושר כל מבנה למעט לצורך יעודים חקלאיים.

15.7. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי -

א. גגות, קומות וגובה הבנינים: גגות בתי המגורים יהיו מרעפי בטון או חדס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון, אי גגות שטוחים מבטון + בידוד.  
לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2.  
תותר עלית - גג כשטח שרות.  
גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.

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

ג. 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.

ד. 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 מהנדס הועדה המקומית. מתקן לתלית כביסה יותר רק בחזית האחורית.

16. הנחיות כלליות לתשתית:

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוד הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

שכת התכנון המחוזית  
 01-02-01  
 מחוז הדרום

16.1 פסולת - יזובטהו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים הדו-תיים.  
 המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלוד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית "גדרות".

16.2 נ.ק.ו.ד - ע"י חלחול, נקוד טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי

16.3. 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 (קיים או מוצע)		35 מ'

ישיבת התכנון המחוזית  
01-02-01  
מחוז הדרום

אין לבנות בניינים מעלי לכובלי 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.

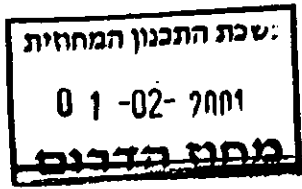
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן  
או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או  
מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא  
לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת  
החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.  
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים  
המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך  
גיבון, שטחים 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 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.

ב. אספקת חשמל :

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  
זכן 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 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.



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

- 17. ח ב י ה : החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי.
- 18. תכנית בנוי ופיתוח : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תכנית זו ועפ"י תנאים למתקן היתרי בניה תכנית בק.מ. 1:500 המבוססת על התכנית המפורטת המאושרת, אשר תכלול: העמדת בניינים במסגרת קו בנין, מס' קומותיהם, גבהים, הגישה לבניינים, פרוט הדרכים, רוחב חתביהן ומפלסיהן בקו הציר. סימון שטחי חניה, נטיעות, קווי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורת רחובות, מכולות אשפה, גדרות, קירות תומכים וכיו"ב. ינתן היתר בניה ולא תבוצע כל עבודה בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית הבנוי והפיתוח. היתרי בניה יוצאו לאחר הכנת תכנית חלוקה לגבי כל מתחם.
- 19. הפקעות לצרכי ציבור : החזקה והשימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ושהינם מקרקעי ישראל (בניהול מנהל מקרקעי ישראל) יופקעו בהתאם לחוק.
- 20. שלובי הביצוע : שלובי הביצוע ייקבעו ע"י יוזמי התכנית, בתוך מסגרת של עשר שנים ממתן התוקף לתכנית.
- 21. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ד', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

22. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

אזורי	מס' חלקות סמון בתשריט	שטח חלקה מינימלי במ"ר	שטח חלקה מינימלי במ"ר	שטח בניה מקסימלי	מקסימום יח' למגרש דיוך	מספר קומות	מבני עזר	רוחב חזית	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
מבני צבור	חום							20	5	5



שכת התכנון המחוזית  
 01-02-01  
 מסמך הדרישה

23. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

תכנית מקס'	גובה מקס'	מספר קומות	קוי בנין במ'		ש ט ח י ב נ י ה ,			מגרש מינ'	מספר מגרש	האזור
			קדמי	צדדי אחורי	מעל מפלס בניסה					
					ס"ה	שטחי שרות	שמוש עקרי			
225 מ"ר כולל שטחים למטרות שירות	8.50 מטר לגג דעפים --	2 קומות	5.0 מ' לפי תשריט	4.0 מ'	275 מ"ר	מרחב מוגן - 7.5 מ"ר סככת חניה - 30 מ"ר מחסן - 7.5 מ"ר עלית גג 30 מ"ר בס"ה 75 מ"ר	200 מ"ר בשתי הקומות - עד 150 מ"ר בקומת קרקע	500 מ"ר מיני' ראה טבלת שטחים בגוף תשריט	300 עד 311	אזור מגורים א' 12 יח'
						מתחת למפלס הכניסה * 40 מ"ר				
40% משטח המגרש למבנים	10.0 מטר	2 קומות	לפי תשריט		100% משטח המגרש	25% משטח המגרש יהיו שטחי חניה, מחסנים ומעברים לכלי דנו והולכי רגל.	25% משטח המגרש למבנים ציבורים 50% משטח המגרש למתקני ומגרשי ספורט	700 מ"ר	123	שטח לבנייני ציבור
						מתחת למפלס כניסה לא תאושר כל בניה				

המשך טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

מחלקת המרחות  
01-02-1  
מספר הדירה

תכנית מקס'	גובה מקס'	מספר קומות	קו' במ'		שטחי בניה			מגרש מינ'	מספר מגרש	האזור
			קדמי	צדדי אחורי	ס"ה	שטחי שרות	שמוש עקרי			
2 x 160 מ"ר + שטחי שרות סה"כ 380 מ"ר	8.50 מטר	2 קומות	לפי תשריט	500-ל	מרחב מוגן- 7.5 מ"ר x 2- סככות חניה 2x15 מ"ר מחסן - 7.5 מ"ר x 2	2 יח' דיור במבנה אחד 220 מ"ר כ"א בשתי הקומות	שטח הנחלה הכולל 3000 מ"ר משטח המגרש ל-3 יח"ד	4,2		מגורים באזור חקלאי (נחלה)
										מתחת למפלס הכניסה 40* מ"ר
55 מ"ר כולל שטחי שרות		1		+ 55 מ"ר = 555 מ"ר ס"ה						

הערך: \* באם תבנה קומת מרתף - היא תשמש לשטחי שרות, שיוורדו מחישוב שטחי השרות של המפלסים העליונים.

אין עלו הגובהו עמיתים יעילות  
כחומת עם רשיות התכנון המוסמכות  
החיתוכים מבנה הצדדים הכלול בלבד, אין בה פניו לעמדות  
התכנון כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם לפניו חשבו  
מחאים בנינו, ואין החיתוכים או פאה במקום המבנה כל  
בעל זכות בשטח הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל הורה ועסי כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
ידינו הסכם בנין השבטת הכלול בתכנית, אין בחתימתנו  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
ויתור על זכותנו לבטלנו בגלל הסרתו ע"י מי שרכש  
מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור והפסי כל דין,  
סכו החיתוכים ניתוח אך ורק במקרה מבט תכנונית.  
מיוסדת מ"ר 100 לטראק  
מחוז ירושלים

16/1/01

אביגדור  
פועם עובדים  
של פלש מקומות להקמת  
התכנית שנתית ב"מ

חתימות:

היודים:

המגיש והמצבע:

בעל הקרקע

המחלקה הטכנית  
לד תנועת המרחות  
רח' הארבע עשר 10, ירושלים  
טל. 561545  
פקס 5612640

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
באר-טוביה  
התכנית נדונה בישיבה  
מ 970010 מתאריך 23/12/94  
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית  
מחננדס / ק"ר הועדה

מחוז ירושלים  
מ"ר 100 לטראק  
מחוז ירושלים  
מ"ר 100 לטראק