

שכת התכנון המחוזית

25-01-01

~~מחוז הדרום~~

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תוכנית מפורטת מס' 17/117/8

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בחשכמת בעלים

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 140/03/8, 12/117/03/8, 5/117/03/8, 117/03/8

מושב באר טוביה

משרד הפנים מחוז דרום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

יזשור תכנית מס. 17/117/8

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8/1/81 לאשר את התכנית.

י"ר המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 17/117/8

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

15.1.01

מבוא

כללי

ע"פ החלטת מושב באר טוביה, ובאישור מנהל מקרקעי ישראל, יזמו ועד המושב והמועצה האזורית באר טוביה שינוי לתוכנית המפורטת של הישוב במטרה להרחיב את שטחי הישוב.

ייעוד התוכנית

מטרת השינוי בתוכנית המפורטת הנן תוספות יחידות מגורים לישוב, הסדרת דרכים, שבילים וחניה ציבורית תוך ראיית צרכי העתיד והסדרת שטחי ציבור הקשורים לתוספת המגורים וליחידות המגורים הקיימות במושב.

פרט

מושב באר טוביה מונה כיום 154 בתי אב. ע"פ תוכנית החלוקה, שמספרה 17/117/03/8 המהווה שינוי לתוכניות מפורטות 117/03/8, 5/117/03/8, 2/117/03/8, 140/03/8, יוקצו לבניה 122 מגרשי מגורים בני כ-500 מ"ר כל אחד ע"י חלוקת משנה של קרקע חקלאית ושינוי ייעודה מחקלאות למגורים. במסגרת זו יוסדרו גם מגרשים ל-2 בנייני מגורים קיימים בשטח. המגרשים מיועדים לבניה צמודת קרקע, לבתים חד משפחתיים עד 2 קומות. רמת הפיתוח בכל המגרשים המיועדים למגורים בתוכנית זו, תהיה בסטנדרט אחד וביצוע עבודות הפיתוח הינו תנאי להתחלת הבניה. הפיתוח יכלול עבודות עפר, כבישים, מדרכות, מערכות ניקוז, ביוב, מים, תאורת רחובות, חשמל ותקשורת, יתוכננו חניות ציבוריות ע"פ חוק עזר של מועצה אזורית באר טוביה, במטרה למנוע כניסת רכב כבד לאזור המגורים. שטחים פתוחים יוגדרו כ"פרטיים" ע"פ החלטת האגודה להמשיך ולרשום את השטחים במנין שטחי המושב. בצד הגובל בכביש עוקף באר טוביה המתוכנן ע"פ תכנית 34/101/02/8 יוקם קיר אקוסטי במטרה למנוע מפגעי רעש למגרשים הסמוכים.

עקרונות התכנון

א. מיקום:

השטח ממוקם במובלעת חקלאית אשר נוצרה כתוצאה מתכנון כביש עוקף באר טוביה (תכנית 34/101/02/8) והוא גובל באזור המגורים הקיים ובמרכז האזורי של המושב ועל כן נמצא מתאים לתנאי הפרדת הקרקע.

ב. תנועה:

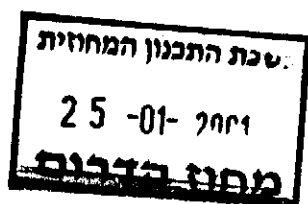
מערכת התנועה מבוססת על שתי כניסות ודרך מרכזית המשרתת את מגרשי המגורים. הכניסה הראשית מנצלת את החיבור המתוכנן לכביש העוקף ויוצרת חיבור לכביש פנימי קיים של המושב. כניסה משנית קיימת מהכביש הפנימי המוביל למרכז האזורי של המושב ומבני הציבור. מערכת התנועה מאפשרת גישה ישירה מחוץ למושב ישירות לשכונת המגורים, מבלי לעבור בדרכים פנימיות של המושב, אך מאפשרת גם קשר ישיר וקרוב למבני הציבור. חניות ציבוריות מתוכננות על דרך הגישה הראשית - על מנת למנוע מטרדי רעש של כלי רכב כבדים בין מגרשי המגורים.

ג. מגורים:

ארגון מגרשי המגורים נעשה על ידי "אשכולות" מגרשים סביב רחוב משולב ללא מוצא, בכדי ליצור הפרדה ולהשיג רמת קשר קרובה יותר, והימנעות מסידור שורות מגרשים ארוכות לאורך דרכים. "אשכול" המגורים האופייני מאפשר גישה לכל מגרש מהרחוב המשולב ויוצר סטנדרט נופי ברמה גבוהה ע"י שימוש בחומרי יצירה, מתקני גינון וצמחיה משולבים יחדיו, כמו כן תתאפיין התנועה בו ע"י דיירי הרחוב בלבד - ע"י מניעת תנועה עוברת - ובכך תושג רמת איכות חיים גבוהה.

ד. שטחים ציבוריים:

שטח פרטי פתוח נשמר במרכז אזור המגורים, כולל קשר לדרכים חיצוניות, על מנת לאפשר פיתוח מתקני גינון וצמחיה לרווחת התושבים. קיימת הפרדה של שטחים ירוקים בין דרכים חיצוניות למגרשי מגורים. שטח למבני ציבור נשמר עבור עתודות מבני חינוך לאוכלוסיה צעירה: פעוטונים, גנים, מועדונים וכו'.



- 2 -

1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 17/117/03/8 המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 117/03/8, 140/03/8, 12/117/03/8, 5/117/03/8.

2. מסמכי התוכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט).

3. שטח התוכנית
128.61 דונם.

4. מטרות התוכנית
א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' במושב על ידי שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות וזכויות בניה.
ב. אזור המגורים כאמור לעיל מהווה הרחבה של המושב ע"י תוספת 122 יח"ד, הרחבה זו ממצה את המותר לפי הוראות תמ"א 31.

5. יחס לתוכניות אחרות
תוכנית זו מבטלת את תוכניות מפורטות מס' 117/03/8, 5/117/03/8, 12/117/03/8, 140/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

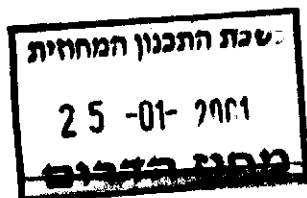
6. ציונים בתוכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.

9. תכליות ושימושים
=====

א. אזור מגורים א'
(1) השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.
שטחים עיקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים, שימושיים ומגבלות בניה, סעיף 14 להלן.
מבנים קיימים שאינם תואמים להגבלות תכנית זו ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות. תוספות בניה תאוינה ע"פ תכנית זו, לא תותר תוספת יח"ד למגרש מעבר לקיים.



- 3 -

- (2) הגגות יהיו שטוחים או משופעים.
עם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%.
- (3) תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.
לא יותר חיבור המרתף ישירות למערכת הביוב של הבית.
- (4) מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, או נפרדים מהבנין בקו בנין אחורי 0.0
ובהסכמת מגרשים שכנים, בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.
- (5) החניות במגרש יהיו פתוחות ויהיה ניתן לקרוטן בגג בלבד.

(6) הנחיות בניה

=====

(א) חומרי בניה

של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר מטעם היישוב.

(ב) דודי שמש

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

(ג) אנטנות וארובות

לא תורשה הקמת אנטנה לכל הבנין. הבנינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.
ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

(ד) תלית כביסה

מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תלית נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/דרך משולבת, בכל מקרה מתקן תלית נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.

(ה) סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.

(ו) גדרות

בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב תהיה גדר אחידה ע"פ דגם ופרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה, בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך.
גדרות צדדיות או אחוריות, לא יעלו על 1.20 מ'. גדר צדדית או אחורית מהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ו/או מסבכת ברזל.

חשמל ותקשורת

כל חיבורי המבנים לרשתות חשמל ותקשורת בתחום התכנית יעשו ברשת כבלים תת קרקעית.
חיבור בנינים לאנטנה מרכזית טל"כ, תקשורת נתונים וכ"י יהיה ברשת תת קרקעית.

שטח לבניני ציבור

- (1) מיועד להקמת מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות ילדים ונוער, גני ילדים ופעוטונים.
- (2) תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.
- (3) שטחים עקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים, שימושיים ומגבלות בניה, סעיף 14 להלן.

שטח פרטי פתוח

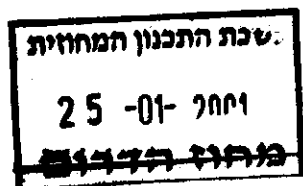
- (1) השטח ישמש לנטיעות וגינות ולכל פעילות לרווחת הציבור.
- (2) תותר העברת מערכות תשתית, סלילת דרכים ושבילים, שמירת שטחים לצרכי ניקוז והקמת מגרשי משחקים.
- (3) תותר הקמת מבנים טכניים הנדסיים לשימוש מערכות תשתית עבור תכנית זו. שטחים עיקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים שימושיים ומגבלות בניה, סעיף 14 להלן.
- (4) בגבול המערבי והצפוני של התכנית יוקם בתחום הש.פ.פ. מחסום אקוסטי בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- (5) זכות מעבר : בתחום מגרשי ש.פ.פ. מס' 703 ו-712 תותר זכות מעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשים מס' 222 - 225, 304, 315 ו-316. זכות זו תעוגן כזיקת הטאה בפנקס לרישום מקרקעין.

דרך משולבת

- (1) מיועדת לתנועת כלי רכב והולכי רגל, משולבת בשטחי גינות ושטחיה.
- (2) תותר העברת קוי תשתית.
- (3) תאסר בניה כל שהיא.

ה. דרכים

- (1) מיועדות לתנועת כלי רכב.
- (2) רוחב הדרכים וקווי בנין לדרך יהיו כמסומן בתשריט.
- (3) תותר העברת קווי תשתית.
- (4) תאסר בניה כל שהיא.



ו. חניה ציבורית

- (1) מיועדות לחנית כלי רכב מכל סוג שהוא.
- (2) מידות החניה כמסומן בתשריט.
- (3) תותר העברת קווי תשתית.
- (4) תאסר בניה כלשהיא.

10. חניות

החניה תהיה בתחומי המגרש וע"פ תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה, שיהיה בתוקף לזמן הגשת היתרי בניה.

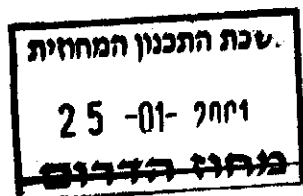
11. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

12. הנחיות כלליות לתשתית

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ב. ביוב: הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
- ג. כל מערכות החשמל, תקשורת, טל"כ, תקשורת נתונים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.
- ד. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סדך קו חשמל	מרחק מתיל חיפוי	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'



-6-

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.

ה. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

13. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.
תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
 - ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התימור.
 - ג. הריסת המבנים ע"פ המסומן בתשריט.
 - ד. היתרי הניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר 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.

שבת התכנון המחוזית
25-01-01
~~בנין~~

14. טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	מירביים במגרש (ב- מ"ר)				היקפי (ב- % או בניה	מס' יחיד	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי שרות +	מטרות שרות		מטרות עקריות						
				מל לקרקע	מנוחת לקרקע	מל לקרקע						מנוחת לקרקע
ק צ א												
כמסומן בתשריט 3 4 (4)	2 (3)	180 מ"ר (2)	270 מ"ר	40 מ"ר (1)	50 מ"ר	180 מ"ר	—	122	495 מ"ר	226-200 323-229	מגורים א'	
כמסומן בתשריט 3 4	3 (5)	30%	70%	10%	10%	50%	—	—	2500 מ"ר	801	בניי ציבור	
כמסומן 3 בתשריט 3	1 (6)	6%	6%			3%	3%	-----	-----	-----	שטח פרטי פתוח	

הערות:

- (1) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר.
- (2) מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' או אחר ובקו קדמי 0 או אחר.
- (3) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (4) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- (5) למגרש הגובל משני צדדיו בדרך, יהיו 2 קווי בנין קדמיים ו- 2 קווי בנין צדדיים.
- (6) גובה מירבי 9.0 מ'.
- (6) גובה מירבי 5.0 מ'.

18. תאריכי ושלבי בצוע :

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

לשכת התכנון המחוזית
25-01-01
מס' 11111111

חתימות

באר טוביה
מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ
הנזמים
באר טוביה
מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ

מנהל מקרקעי ישראל
בעל הקרקע

אדרי' דוד דרורי
י.אלוני - ד.דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11, ת"א
המתכנן

י.אלוני - ד.דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11 ת"א
טל: 03-5250013

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר טוביה
הממונה על התוכנית
מס' 970009
הואילן להגליץ בפני הועדה המקומית
לאשר את התוכנית
מהנדס / י"ר הועדה