

1-2487

6

לשכת הוועדה המחוזית
18-11-2001
התורה המדינית

מסמך א' - תקנות התכנית
מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תקנון לתכנית מפורטת מס' 7/140/03/8
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מושב אורות

חלקות 16, 20 (חלק)
מגרשים 27, 95

גוש 2544

משרד הפנים נוחז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
אישור תכנית מס. 9/2003/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8/11/01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9/2003/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5042
מיום 30/11/01

אוגוסט 2000

דברי הסבר

לתכנית מפורטת מס' 7/140/03/8

שנוי לתכניות מפורטות מס' 140/03/8 1/140/03/8

מושב אורות

חלקות 16, 20 (חלק) ומגרשים 27, 95 בגוש 2544

ביוזמת משפחת גרטל, ובהסכמת מושב אורות, מוגשת בזאת תכנית שמטרתה פיצול נחלה במושב וחלוקת חלקה א' לשתי חלקות:

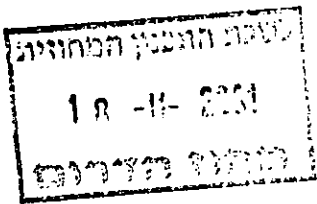
- א. אזור מגורים א' בשטח של 600 מ"ר, להלן יקרא חלקה 229
- ב. אזור מגורים ב' בשטח של 2400 מ"ר להלן יקרא 27 ב'
- ג. האזור החקלאי יושאר במתכונתו הנוכחית ויקרא להלן 27 א'
- ד. קביעת האזור לבנין ציבורי בשטח של 292 מ"ר שיקרא להלן 95

הבקשה לפיצול הנחלה מתבססת על החלטת מועצת מנהל מקרקעי ישראל מספר 3985 מיום 11.02.99 שעיקרה להלן:

1. שר החקלאות מינה ועדה לעניין מדיניות פיתוח הכפר לשנות ה- 2000. הועדה הגישה לשר דו"ח והמלצות בחדש מרץ 1998. השר אימץ את ההחלטות.
2. במסגרת הנ"ל המליצה הועדה כי תתאפשר הפרדה של הבית המיועד לבן ממשיך על הנחלה, במשק המשפחתי. בעל הנחלה שיפריד את הבית לא יהיה זכאי יותר לבית לבן ממשיך בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, במקרה של הפרדה, יחידת הדיור להורים תוצמד לבית המקורי של בעל הנחלה. חכירת הבית המופרד ל"בן ממשיך", תעשה בתנאים שיקבעו ע"י המנהל. אם יישום המלצה זו יבטל הנוהל לפיו ניתן לצרף לנחלה מגרש נפרד ליחידת מגורים שניה (סעיף 14.3 בפרק ד' לדו"ח).

מתוך הוראת אגף מספר 62 מיום 14.02.99

(חתום ע"י דרור קרישפין – סמנכ"ל ומנהל האגף)
[מנהל מקרקעי ישראל – האגף החקלאי]



-1-

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 7/140/03/8 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שנוי לתכניות מפורטות מס' 140/03/8 1/140/03/8

1. מחוז : הדרום.
2. נפה : אשקלון
3. מועצה אזורית : באר-טוביה
4. מושב : אורות
5. גוש : 2544
6. חלקות : 16, 20 (חלק)
- מגרשים : 27, 95
7. שטח התכנית : 19.801 דונם
8. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 7/140/03/8
המהווה שנוי לתכניות מפורטות מס' 140/03/8
1/140/03/8
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכניות מפורטות מס' 140/03/8
ו- 1/140/03/8
10. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט).
11. הציונים בתכנית : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
12. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
13. מגיש התכנית : משפחת גרטל וועד מושב אורות
14. המתכנן : רם ערמון - אדריכל - רח' המנוף 6 רחובות 08-9462191
15. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים אי ע"י פיצול
הנחלה במושב, שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת
מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות
בניה.
16. תכליות ושימושים :
א. אזור מגורים א'
תותר בניה למגורים ביחידת דיור אחת, בחלקה המסומנת, תותר הקמת מחסן וחניה מקורה
ליחיד בגבולות המגרש.
מקלוט :
לכל יחידת דיור חדשה שתיבנה יוקם מרחב מוגן דירתי על פי החוק, תקנות הג"א והנחיות
הועדה המקומית.
ב. אזור מגורים ב' שוב חקלאי :

-2-

תותר בניה למגורים ביחידת דיור אחת + יחידה להורים בשטח עיקרי של 55 מ"ר כחלק מהמבנה של יחידת המגורים הראשית.

תותר הקמת מחסן וחניה מקורה לכל יחידת דיור בגבולות המגרש במסגרת שטחי השרות. מילקוט:

לכל יחידת דיור חדשה שתיבנה יוקם מרחב מוגן דירתי על פי החוק, תקנות הג"א והנחיות הועדה המקומית.

ג. אזור חקלאי:

באזור זה תותר בנית מבנים חקלאיים כגון: חממות, רפתות, לולים וכו' ויעודו עיבוד חקלאי ו/או גידול בעלי חיים בלבד. זכויות הבניה על פי תכנית מפורטת 140/03/8

ד. אזור למבני ציבור:

תותר בנית מקלטים ציבוריים בלבד. אין להוסיף בניה על הבניה הקיימת.

ה. דרכים:

1. תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט.

2. תותר העברת קווי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.

3. תיאסר בניה מקורה כל שהיא.

17. הנחיות כלליות לתשתיות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. **ניקוז ותיעול** - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מיס עיליים ותחתונים. חלחול, ניקוז טבעי, בתיעול תת-קרקעי או צינורות תת-קרקעיים, הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבינוי.

ב. **פסולת** - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה המקומית באר-טוביה.

ג. **ביוב** - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותרו פתרונות מקומיים.

ד. חשמל -

1. היתר בניה למבנה או לחלק ממנו יינתן רק לאחר תיאום ואישור ח"י.

2. הוראות בינוי ופתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי 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 מקו הציר
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

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

3. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה בתאום עם חברת
החשמל.

ה. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק, ומהנדס הועדה
המקומית.

ו. מים -

חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשה על פי תכנית מים כללית ואישור
הועדה המקומית.

18. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, יובטח מקום חניה אחד לפחות לכל
יחידת דיור בגבולות המגרש. תותר סככת חניה לכל יחיד במגרש, מקורה בקרוי קל.

19. חלוקה ורישום:

החלוקה והרישום יבוצעו על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

20. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה,
הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם.

21. תנאים למתן היתר בניה:

התרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה ועפ"י
התנאים הבאים:

קיום התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת
חשמל, תקשורת וטל"כ, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.

22. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

לשכת הוועדה המחוזית
18-11-2001
מנהל תכנון וביצוע

-4-

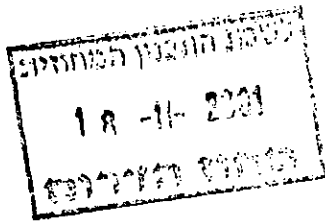
23. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה:

מצב קיים עפ"י תכנית 140/03/8

הערות	תכליות	מבני עור	קווי בנין			מספר יח"ד למגרש	רוחב חזית	שטח בניה מכסימאלי	מספר קומות	שטח מגרש מינ. במ"ר	ציון בתשריט		אזור
			אחורי	צדדי	קדמי						סימון		
	מבנים לחקלאות בלבד	----	5	5	כסומן בתשריט	-----	-----	-----	1	1000	מקוקו ירוק 1	חקלאי	
(*)		5%	5	3	כסומן בתשריט	יחידה אחת + יחידה נוספת לבן משלחה	18(**)	נמדד כל שטח החלקה 15% מגורים 20% למבנים חקלאיים	2	3000	שטח הבניה למגורים רק בשטח הצהוב של החלקה 2	מגורים בישוב חקלאי	
		5%	5	3	כסומן בתשריט	1	18(**)	25%	2	600	צהוב	מגורים	
	מקלט ציבורי		5	5	כסומן בתשריט	-----	20	לפי ת.ב.ע. 1/140/03/8	1		חום 3	מבנה ציבורי	

(*) בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים בקו בנין 0 (אפס)

(**) פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות



24. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה:

מצב מוצע עפ"י תכנית 1/140/03/8

הערות	תכליות	קווי בנין			מספר יח"ד למגורש	שטח בניה מכסימאלי מעל מפלס הכניסה			רוחב חזית	מספר קומות	שטח מגרש מינ. במ"ר	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי		סה"כ	שטחי שרות	שטח עיקרי				
	מבנים לחקלאות בלבד עד 15% מהשטח	כמסומן בתשריט (***)	כמסומן בתשריט (***)	כמסומן בתשריט (***)						1	1000	חקלאי
(*)	מגורים לבעל החלה ולהורים	כמסומן בתשריט (***)	כמסומן בתשריט (***)	כמסומן בתשריט (***)	יחידה לבעל החלה + יחי להורים	342.5 מ"ר	מרחב מוגן 7.5 מ"ר + חניה 50 מ"ר + מחסן 30 מ"ר בסה"כ 87.5 מ"ר לשתי יחי	עד 275 מ"ר לשתי יחיד (ראשית + הורים)	19(**)	2	2400	מגורים בישוב חקלאי
	מגורים	כמסומן בתשריט (***)	כמסומן בתשריט (***)	כמסומן בתשריט (***)	1	בסה"כ + 35% 67.5 מ"ר שטחי שרות	מרחב מוגן 7.5 מ"ר + חניה 30 מ"ר + מחסן 30 מ"ר בסה"כ 67.5 מ"ר	עד 30% בקומה אחת בשתי קומות	18(**)	2	600	מגורים א'
	מקלט ציבורי לפי ת.ב.ע. 1/140/03/8	כמסומן בתשריט (***)	כמסומן בתשריט (***)	כמסומן בתשריט (***)				לפי הקיים	20 (**)	1	250	מבנה ציבורי

(* בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים בקו בנין 0 (אפס)

(**) פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות

(***) בנינים קיימים שנמצאים בחלקם או בשלמותם מעבר לקווי הבניין, ימשיכו להתקיים ללא

הגבלת זמן או הגבלה על העברת הזכויות בהם

