

102

העתק משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים- מחוז הדרום

04.07.2002

נתקבל

תכנית מפורטת מס' 16/118/03/8
 תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנת מפורטת מס' 8 / מק / 2022

מושב בצרון

חלקה 11

מגרש 304

גוש 2763

1
 05

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 תעודת תכנית מס' 16/118/03/8
 התעודה המתחייבת לתבוא ולבניה החליפה
 בתאריך 3/6/2002 לאשר את התכנית.
 סגן מנהל תכנון
 נגיד תעודת התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 16/118/03/8
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5099
 מיום 4/8/2002

ספטמבר 2001

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
04.07.2002
נתקבל

דברי הסבר

לתכנית מפורטת מס' 16/118/03/8
תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

שינוי לתכנית מפורטת מס' 8 / מק / 2022

מושב בצרון
חלקה 11, מגרש 304 , גוש 2763

- ביוזמת משפחת אבן צור – שלמה ופדריק, ובהסכמת בעל המשק
ד"ר אבן צור לוסיאן והנהלת מושב בצרון מוגשת בזאת תכנית
שמטרתה פיצול חלקה באזור מגורים א' לשתי חלקות:
1. אזור מגורים א' בשטח של 500 מר', להלן יקרא
חלקה 1/1
 2. אזור מגורים א' בשטח של 1,708 מר', שיישאר
מתכונתו הנוכחית (11).

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - כחוז הדרום
 04.07.2002
נתקבל

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 16/118/03/8
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 8 / מק / 2022
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

1. המקום: מושב בצרון, מועצה אזורית באר טוביה
2. מחוז: הדרום
3. נפה: אשקלון
4. מושב: בצרון
5. גוש: 2763
6. חלקה: 11
7. מגרש: 304
8. שטח התכנית: 2208 מר'
9. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 16/118/03/8 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 8 / מק / 2022
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית מקומית מ"ס 8/מק/2022 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.
11. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) ותשריט בקניימ 1:250 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
12. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
13. בעל הקרקע: די"ר אבן צור לוסיאן + מינהל מקרקעי ישראל
14. היוזם: משפחת אבן צור
15. המתכנן: אדריכל בורדמן מיכאל
16. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לתוספת יחידת דיור באזור מגורים א' במושב ע"י חלוקת מגרשים (בהסכמת הבעלים), וקביעת זכויות הנחיות ומגבלות בנייה.

העתק משרדי

17. תכליות ושימושים :

א. מגורים א' :

תותר בניה למגורים ביחידת דיור אחת, שתי קומות. ותותר הקמת מחסן בגבולות המגרש.

1. מקלוט :

מרחב מוגן- עד שטח 7.5 מ"ר ברוטו.

2. מרתף :

תותר הקמת מרתף מתחת לקומת המגורים בשטח עד 30 ממ"ר 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.

3. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.

4. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית ובאישור הועדה המקומית.

5. גגות- הגגות יהיו שטוחים עד גובה 7 מ' או גגות רעפים עד גובה 8.5 מ'.

6. דודי שמש- הצבת קולטי שמש תהיה צמוד לגג הרעפים. הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נתון.

7. תליית כביסה- מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש.

8. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית.

9. גדרות- הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן מקומית עד 0.6 מ', ולא מעל 0.9 מ'. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל 1.10 מ' על גבי מסד בטון בגובה 0.3 מ', מפני הקרקע הסופיים, או על-פי החלטת הועדה.

ב. דרכים :

1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

2. תותר העברת קווי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.

3. תיאסר בניה כל שהיא.

18. חנייה-

חניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי. מבנה החנייה יהיה באחד מהאופנים הבאים :

א. סככת חניה פתוחה- מיקום סככה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0 בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחנייה.

הקרui יהיה בגובה מירבי של 2.20 מ' נטו ויהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע בתנאי שינוקז לתוך המגרש בלבד, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה.

ב. מבנה חניה משולב בבנין- בתוך קוי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ' נטו.

לסכנו התכנון המחוזית
משרד הפנים- מחוז הדרום

04.07.2002

נתקבל

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים באים:

א. **ניקוז ותיעול** – השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים. חלחול, ניקוז טבעי, בתיעול תת קרקעי או בצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח ובינוי.

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 האזורית באר טוביה.

ג. **ביוב** – כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותר פתרון ביוב מקומי.

ד. **חשמל** –

ד.1 – היתר בניה למבנה או חלק ממנו רק לאחר תיאום ואישור חברת חשמל.

ד.2. **הוראות בינוי ופיתוח:**

1. קווי הרשת בתוך שכונת המגורים יהיו תת-קרקעיים בלבד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק נמוך מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ'

בקו מתח גבוה 5 מ'

בקו מתח עליון (150-110 ק"ו) 9.50

הכל בהתאם לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.

ד.3. **אספקת חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה בתאום עם חברת חשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים.

ה. **תקשורת** – בזק וטלייכ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. **מים** – חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

העתק מושרדי

20. חלוקה ורישום: החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק תכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

21. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך שלוש שנים ממתן התוקף לתכנית.

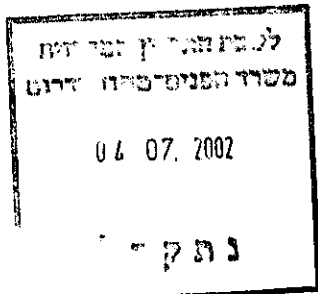
22. טבלת אזורים והוראות בניה:

מצב קיים מ"ס 8 / מק / 2022

הערות	קוי בניין			מ"ס יח' מירב י	מ"ס קומות	תכנית מירבית עיקרית + שרות	סה"כ בנייה עיקרית + שרות	הקפי בניה מירביים במגרש			שטח מגרש	מ"ס מגרש	האזור
	א	צ	ק					למטרות שרות	למטרות עיקריות	מיקום			
(1) גובה מירבי 8.5 מ' 7.0 מ' שטחי שירות גובה נטו 2.20 מ'	4	3	•	1	2	200 מ"ר	230 מ"ר	40 מ"ר	160 מ"ר	מעל לקרקע	ראה פרוט שטחים בטבלת המגרשים למגורים בתשריט	304-299	אזור מגורים א' 13455. 98 מ"ר
								30 מ"ר		מתחת לקרקע			

הערות:

1. הסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בניין 0 (אפס).
2. פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות.



לשכת התכנון המחוזית
16-7-2003
מחוז הדרום

האזור	מ"ש מגרש	שטח מגרש	הקפי בניה מירביים בבגרש			סה"כ בנייה עיקרי+ שרות	תכנית מירבית עיקרי- שרות	מ"ש קומות	מ"ש יח' מירב	קרי בניין		
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות					ק	צ	א
אזור מגורים א חלקה 11	304 א	500 מ"ר	מעל לקרקע	160 מ"ר	40 מ"ר	230 מ"ר	200 מ"ר	2	1	כבסוכן בתשריט		
				מתחת לקרקע	30 מ"ר							
	304	1708 מ"ר	מעל לקרקע	160 מ"ר	40 מ"ר	230 מ"ר	200 מ"ר	2	1	כבסוכן בתשריט		
				מתחת לקרקע	30 מ"ר							

משרד הפנים - מחוז הדרום
תיקון טעות סופר
דף מס' 7 מתוקן בהתאם
להחלטת ועדה מיגום 27.1.03
מזכירת הועדה

הערה:

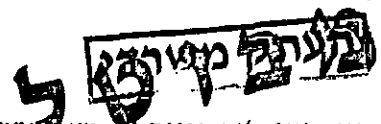
1. בניינים קיימים שנמצאים בחלקם או בשלמותם מעבר לקווי הבניין, יישארו בתוקף.
2. בנייה למטרות שירות, מעל הקרקע:
סה"כ 40 מ"ר למבנה עזר: מקלט, מחסנים, חדר הסקה, מרפסות מקורות וחלל גג רעפים.
גובה מרבי של הבניין: לגג רעפים עד 8.5 מ'. לגג שטוח עד 7 מ'.
הגובה ימדד ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז המגרש.

24. תנאים למתן היתרי בנייה-

- א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י הוראות תכנית מקומית מ"ס 8 / מק / 2022.
- ב. היתרי בנייה ינתנו לאחר ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

כ"א ב' תשס"ב

יפ"ר



23. טבלת אזורים שימושיים, זכויות ומגבלות בנייה - מצומצם

הערות	קוי בניין			מ"ס יח' מירב י	מ"ס קומות	תכנית מירבית עיקרית- שרות	סה"כ בנייה עיקרית- שרות	הקפי בניה מירביים במגרש			שטח מגרש	מ"ס מגרש	האזור
	ק	צ	א					למטרות שרות	למטרות עיקריות	מיקום			
(1) גובה מירבי 8.5 מ' 7.0 מ' שטחי שירות גובה ניוו 2.20 מ'	כמסומן בתשריט			1	2	200 מ"ר	230 מ"ר	40 מ"ר	160 מ"ר	מעל לקרקע	500 מ"ר	304 א	אזור מגורים א חלקה 11
								30 מ"ר		מתחת לקרקע			
(1) גובה מירבי 8.5 מ' 7.0 מ' שטחי שירות גובה נטו 2.20 מ'	כמסומן בתשריט			1	2	200 מ"ר	230 מ"ר	40 מ"ר	160 מ"ר	מעל לקרקע	1708 מ"ר	304	
									30 מ"ר	מתחת לקרקע			

הערות:

1. בניינים קיימים שנמצאים בחלקם או בשלמותם מעבר לקווי הבניין, יישארו בתוקף.
2. בנייה למטרות שירות, מעל הקרקע: סה"כ 40 מ"ר למבנה עזר: מקלט, מחסנים, חדר הסקה, מרפסות מקורות וחלל גג רעפים. קומה מפולשת (קומת עמודים פתוחה) לא תחשב במנין שטח בנייה. גובה מרבי של הבניין: לגג רעפים עד 8.5 מ' לגג שטוח עד 7 מ'. הגובה ימדד ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז המגרש.

24. תנאים למתן היתרי בנייה -

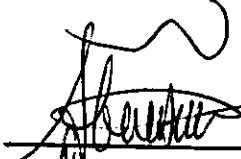

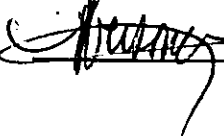
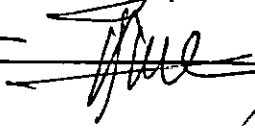
- א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י הוראות תכנית מקומית מ"ס 8 / מק/ 2022.
- ב. היתרי בנייה ינתנו לאחר ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מהוז הדרום
04.07.2002
נתקבל

לשכת התכנון הפחודית
משרד הפנים - מחוז הדרום
04.07.2002
נתקבל

העתק משרדי

תתימות:


היוזם:

בעלי המשק:


בעל הקרקע:

בצרון
מזכ"ל מועדון המושב
הקלארי שיתופית בע"מ
מזכירות המושב:

וועדה מקומית:

בנדרמן מנכ"ל
אדריל
מס' רשמי 00042364
המתכנן:

תאריך: 1.7.2002