

6

1-2654

דברי הסבר ועקרונות תכנון

תכנית מפורטת מס' 17/111/03/8 /
שנוי לתכניות מפורטות מס' 111/03/8 ו- 6 / 111/03/8



מושב ניר בנים
(מגרש 51א')

ביוזמת מלמוד בנימין ממושב ניר בנים מוגשת בזה תכנית מפורטת, שמטרתה

יחול זיקתו של מגרש 51א' לנחלה 30 באזור מגורים ביישוב חקלאי, והפיכתו למגרש

עצמאי ונפרד, באזור מגורים א'.

בנחלה 30 (חלקה 30 בגוש 2934) לא יחול שנוי לעומת התכנית התקפה, סה"כ שטח הנחלה
(מגורים ביישוב חקלאי + שטח חקלאי בנחלה) תותר בנית מבנים חקלאיים בגודל של 20%
משטח הנחלה.

רשם: אדר' אביגדור ברזלי

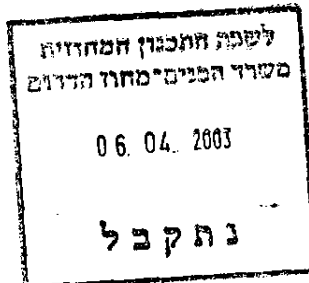
משרד המבחן והדמי
חוק המבחן והדמי - תשס"ב
17/111/03/8
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תתלמיד
102/2002
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5189
מיום 10/10/02

6/2000
עדכון: 16 יוני, 2002

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 17/111/03/8
שנוי לתכניות מפורטות מס' 111/03/8 ו- 6 / 111/03/8



מושב ניר בנים

היוחס	:	מלמוד בנימין – ניר בנים.
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל. ומלמוד בנימין
המתכנן	:	המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, ת"א אדריכל אביגדור ברזלי.
תאריך	:	יוני 2000
עדכון	:	16 יוני, 2002

לשכת התכנון הבחורים
משרד הפנים-מחוז הדרום

06.04.2003

נ ת ק ב ל

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 17 / 111/03/8
שנוי לתכניות מפורטות מס' 111/03/8 ו- 6 / 111/03/8

מושב ניר בנים

1. מקום : מושב ניר בנים, המועצה האזורית באר-טוביה.
2. מחוז : הדרום.
3. נ פ ה : אשקלון.
4. גושים חלקות :

גוש	:	2934
חלקות	:	95
חלקי חלקות	:	49
מגרש מס'	:	51א'
5. שטח התכנית : 1.19 דונם.
6. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 17 / 111/03/8
שנוי לתכניות מפורטות מס' 111/03/8
ו- 6 / 111/03/8
7. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי להוראות תכניות מפורטת מס' 111/03/8 ו- 6/111/03/8 בתחום גבול תכנית זו.
8. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית") ותשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : "התשריט") כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
9. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
10. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ומלמוד בנימין
11. היוזם : מלמוד בנימין - ניר בנים.
12. המתכנן : אדריכל אביגדור ברזלי,
המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ,
רחוב הארבעה 10, ת"א, טל. 03-5615454

13. מטרת התכנית : ביטול זיקתו של מגרש מס' 51 א' (חלקה 95 בגוש 2934). למשק מס' 51 (חלקה 30 בגוש 2934) כפי שנקבע בהוראות תכנית מפורטת מס' 6/118/03/8. שינוי יעודו של מגרש מס' 51 א' מאזור מגורים בישוב חקלאי לאזור מגורים א' וקביעת הנחיות ומגבלות בניה למגרש זה.

14. תכליות ושימושים : מגורים א' -

תותר הקמת מבנה מגורים חד-משפחתי, חד או דו-מפלסי בתוספת מרתף-בתוך תחומי המתאר של המבנה, קרוי בגרעפים או בגר שטוח. זכויות ומגבלות בניה - עפ"י טבלת אזורים והוראות בניה (סעיף 20 להלן)

חניה - תותר סככת חניה לשתי מכוניות, או חניה משולבת מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0, תואם את תנאי הניקוז של המגרש שער החניה נגרר או פתיחה פנימה.

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

דרכים

עפ"י המסומן בתשריט, לפי תקן חניה ארצי התשמ"ג 1983 ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח.

חניה



16.

17. הנחיות כלליות לתשתית:

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

17.1 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך ביום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים חלחול, נקוז טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי.

17.2 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית "באר-טוביה".

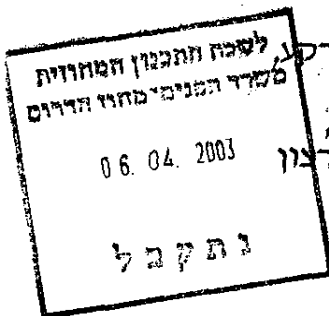
17.3 ביוב

כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותר פתרון ביוב מקומי

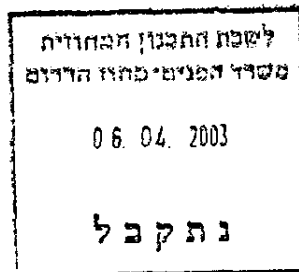
17.4 תשתיות החשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח :

לא ינתן 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' 7
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		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.
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 גינון, 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.

06.04.2003

נתקבל

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 וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.
היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקעי 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.

17.5 תקשורת "בזק" וטל"כ – בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

17.6 מים חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשה עפ"י תכנית מים כללית ובאשור הועדה המקומית.

18. תנאים למתן היתר בניה : היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה. היתרי בניה ינתנו רק לאחר הבטחת התנאים לביצוע נקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב כל מגרש, שניהם בק.מ. 1:100.

19. תאריכי ושלבי בצוע התכנית : התכנית תבוצע בתוך שנה אחת מיום כניסתה לתוקף.

06.04.2003

נתקבל

6

טבלת האיזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים
עפ"י תכנית 111/03/8

20. א.

אזור	מס' חלקות סמון בתשריט	שטח חלקה מינימלי - מ"ר	שטח בניה מקסימלי	מקסימום למגרש דיור	מס' קומות	מבני עזר	רוחב חזית	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	תכליות	הערות
חקלאי	מקוקו ירוק	1000		/	1	/	/	5 מ'	5 מ'	מבנים לחקלאות בלבד	
מגורים ומבני משק בישוב חקלאי	שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	3000	נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים 20% מבנים חקלי	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח.	2	5% בתוך ה- % המותרים	18 XX	2.50 מ'	5 מ'		(X)

בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).
פרט למקרים בהם החזית הקימת היא פתוח.



טבלת האיזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים
עפ"י תכנית מס' 6/111/03/8

21. ב.

יעוד השטח	פסים ירוקים באלכסון	שטח חלקה מינימלי - מ"ר	שטח בניה מקסימלי	מקסימום למגרש דיור	מס' קומות	מבני עזר	רוחב חזית	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	תכליות	הערות
אזור חקלאי		1000		/	1	/	/	5 מ'	5 מ'	מבנים לחקלאות בלבד	
אזור מגורים אזור חקלאי	צהוב מותחם ירוק	900	נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים 20% מבנים חקלי	יח' אחת + לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח	2	5% בתוך ה- % המותרים	18	2.50 מ'	5 מ'		..

בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).
שטח הבניה מותר רק בשטח הצהוב של החלקה.

..

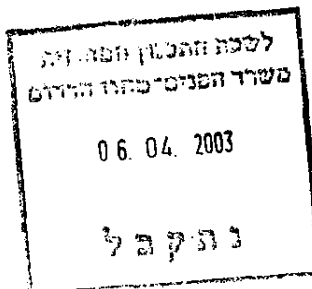
22. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע

מס' יחיד	מס' קומות ***	קוי בניין במ'			היקפי בניה מרביים במגרש						שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
		א	צ	ק	סה"כ לכל הקומות מ"ר	תכנית מירבית מ"ר	סה"כ במ"ר	למטרות שירות במ"ר	למטרות עקריות במ"ר	מיקום			
1	2 + מרתף	כמסומן בתשריט			315	270	270	*45	225	מעל הקרקע	900	51א'	אזור מגורים א'
							45	**45	-	מתחת לקרקע			

* שטחי שרות: חניה מקורה עד 25 מ"ר. מרחב מוגן עד 7 מ"ר, מחסן – עד 13 מ"ר בתנאי שגובהם הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' וחס יוקמו במסגרת קוי הבנין הרגילים. החניה המקורה תותר בקו 0 קדמי וצדדי או בחריגה אחרת מקוי הבנין.

** יותר מרתף בגובה 2.20 מ' נטו למטרות אחסנה וח' הסקה.

*** גובהו המרבי של המבנה יהיה 8.50 מ', למבנה עם גג רעפים, 7.50 מ' למבנה עם גג שטוח. הגובה יחושב ממרכז המדרכה, הסמוכה לחזית המבנה.



אישורים

חתימות

בעל הקרקע: _____

היוזם: _____

המחלקה המקצועית

לד תמ"מ הממשלתיים

רחוב הארבעה 10 תל אביב

טל. 5615464

16 יוני 2003 5612640

המתכנן

תאריך