

**העתק משרדי**

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
15.12.2003  
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תכנית מפורטת מס' 21/117/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/117/03/8

מושב באר טוביה

מגרש 307

חלקה 71 (חלק)

גוש 326

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 21/117/03/8  
הטווח המתאים לתכנון ולבניה וההליכה  
ביום 15/12/03  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 21/117/03/8  
נוסחה בילקוש המרסומים מס' 5264  
2001 ינואר  
מיום 15/1/04

**העתק משרדי**

דברי הסבר

לשכת חתכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

15.12.2003

**נתקבל**

לתכנית מפורטת מס' 21/117/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/117/03/8

מושב באר טוביה

מגרש 307 גוש 326

במגרש הנדון ממוקמת עמדת הגנה מימי מלחמת העצמאות ולידה עץ חרוב, אנו מציעים תכנית בה תיכלל העמדה כחלק משטח פתוח השייך למושב, ותוגדר כ" אתר היסטורי לשימור". שטח המגרש חולק לשפ"פ הכולל את העמדה והעץ שלידה ולמגרש למגורים אי ששיטחו 0.5 דונם.

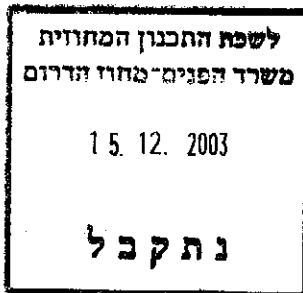
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

**העתק משרדי**

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תכנית מפורטת מס' 21/117/03/8  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/117/03/8



- |   |                    |     |
|---|--------------------|-----|
| מושב באר טוביה, מועצה אזורית באר טוביה  | המקום:             | 1.  |
| הדרום   | מחוז:              | 2.  |
| אשקלון  | נפה:               | 3.  |
| באר טוביה   | מושב:              | 4.  |
| 326   | גוש:               | 5.  |
| 71 (חלק)  | חלקות:             | 6.  |
| 307   | מגרש:              | 7.  |
| 1.270 דונם  | שטח התכנית:        | 8.  |
| תכנית מפורטת מס' 21/117/03/8 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 10/117/03/8.  | שם התכנית:         | 9.  |
| התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/117/03/8, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.  | יחס לתכניות אחרות: | 10. |
| המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:<br>א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).<br>ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).  | מסמכי התכנית:      | 11. |
| כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.  | ציונים בתכנית:     | 12. |
| מינהל מקרקעי ישראל  | בעל הקרקע:         | 13. |
| מושב באר טוביה  | היוזם:             | 14. |
| אדר' רונית קיסר   | המתכנן:            | 15. |
| יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים אי ושטח פרטי פתוח ע"י שינויים ביעוד הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה, הגדרת "אתר היסטורי לשימור". | מטרת התכנית:       | 16. |

לשכת התכנון הכתובות  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 3 15.12.2003  
**נתקבל**

**17. תכליות ושימושים:**

א. אזור מגורים א':  
 תותר בניה למגורים ביחידת דיור אחת, במגרש 307 א', כולל ממ"ד לפי תקן הג"א.  
 תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו  
 בניין אחורי וצדדי 0.0 ובהסכמת מגרשים שכנים.  
 תותר סככת חניה לחניה אחת לפחות, מקורה בקירוי קל.

**העתק משרדי**

**ב. דרכים:**

1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
2. תותר העברת קווי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.
3. תיאסר בניה כל שהיא.

**ג. שטח פרטי פתוח:**

- שטח זה יישמר כשטח ירוק, וישמש את אוכלוסיית מושב באר טוביה.
1. תותר העברת קווי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.
  2. תיאסר בניה כל שהיא.

**ד. אתר היסטורי לשימור:**

- אזור זה יוגדר כאתר היסטורי לשימור
1. תותר גישה למבקרים.
  2. יותר גינון ציבורי.
  3. תיאסר בניה כל שהיא.

**ה. זכות מעבר לציבור:**

תותר זכות מעבר לציבור בקטע השפ"פ המשמש לגישה למגרש 307 ב' ולעמדה  
 ההיסטורית

**18. 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 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 הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו 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.

15.12.2003

נ ת ק ב ל

העתק משרדי

ד. חשמל -

**ד.1. 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)		36 מ'

אין לבנות בניינים 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 לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

**ד.2. 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.

ה. תקשורת - בזק וטלייכ בקוויים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**העתק משרדי**



ו. מים - חיבור המבניים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

19. חניה - החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי.

20. חלוקה ורישום:

החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

21. שלבי בצוע:

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים ממתן התוקף לתכנית.

22. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

24. הפקעות:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, באישור הועדה המחוזית.

25. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים

הערות	שטח מבני עזר	קו בניין אתורי	קו בניין צדדי	קו חזיתני	גובה מכסימלי	מס' קומות	מקסי' יחי' דזור למגרש	שטח בניה מקסי'	שטח המגרש זונם	סימון בתשריט	מגרש	אזור
סה"כ שטח הבית ומבנה העזר לא יעלה על 200 מ"ר	15 מ"ר	5 מ' מ'	3 מ' מ'	5 מ' מ'	8.5 מ' מ'	2	1 יחיד	נמדד כל שטח החלקה 25% למגורים 5% מבני עזר	1.166	307 כתום מותחם כתום	307	אזור מגורים לבעלי מקצוע

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

העתק משרדי

5.12.2003

נתקבל

מצב מוצע

קו בניין אתורי	קו בניין צדדי	קו בניין קדמי	גובה מקסי	מספר קומות	מספר יחיד	תכנית מקסי	היקפי בנייה מירביים למגרש			שטח מגרש בדונם	מס' מגרש סימון בתשריט	האזור שימוש עיקרי
							סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות	שימוש עיקרי			
קו בניין תשריט	קו בניין תשריט	5 מ'	8.5 מ'	2	1	197.5 מ"ר	257.5 מ"ר	מרחב מוגן 7.5 מ"ר, + סככות 30 חניה - מ"ר. מתסן 30 מ"ר.  - בסה"כ - 67.5 מ"ר	190 מ"ר	0.500	307 א' כתום	מגורים א'
תיאסר בניה כלשהי										0.666	307 ב' ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח

הערה:

כל תוספת בנייה או בנייה חדשה, יהיו לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית  
בסמוך לעמדה ההיסטורית נקבע קו בניין של 2 מ' בלבד, כמתואר בתשריט.

חתימות:

היוזם:

המגיש והמבצע:

בעל הקרקע:

המתכנן:

חתימתנו על התכנית הנה לצורכי  
קידום הליכי התכנון בלבד.  
אין בה הקניית זכויות או  
מחויבות להקנות זכות במקרקעין  
נשוא התכנית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

תאריך:

רונית קיסר  
אדריכלות  
08 5580840