

דברי הסבר

לתכנית מס' 164/03/8

שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

מושב ביצרון

ביוזמת המועצה האזורית באר טוביה מוגשת בזאת תכנית לחלוקת חלקות, שיעודן

שטח חקלאי מיוחד ומספרן 33-35 בגוש 484, וחלקה מס' 11 בגוש 554

חלקות 33, 34 בגוש 484 יהפכו לאזור מגורים א' בשטח של כ- 1700 מ"ר, המבנים שבו יהרסו
ובמקומם יבנה מבנה מגורים אחד. החלק האחורי של החלקות יאוחד ויהפוך לשטח
פרטי פתוח (באחריות בעלי הקרקע), בנוסף לכך, תשאר רצועת שטח קדמית
(כשטח פרטי פתוח), ברוחב 4 מ"ר, ע"מ לאפשר גישה נוחה לשטח האחורי.

חלקה 35 בגוש 484 תהפוך לאזור מגורים א' בחלק המבונה בשטח כולל של כ- 500 מ"ר.
החלק האחורי יהפוך לשטח פרטי פתוח באחריות בעל הקרקע.

חלקה 11 בגוש 554 תהפוך בשלמותה לאזור מגורים א'.

משרד החינוך והרווחה
מחוז הדרום
164/03/8
25/10/04
[Signature]

הודעה על אישור הבניית מס. 164/03/8
כורסנתה בילקוט הפרסומים מס. 5365
תאריך: 8/2/05

רשם: אביגדור ברזלי, אדריכל

תאריך: 26 אוקטובר, 2003

מחוז הדרוםמרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"**העתק משרדי**

לשכת התכנון המרחבית
משרד הפנים - מחוז הדרום

25.11.2004

נתקבל

לתכנית מס' 164/03/8
שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מושב ביצרון

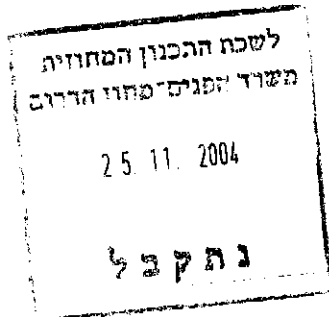
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

לתכנית מס' 164/03/8
שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

- | | | | |
|----|--------------|---|---|
| 1. | שם התכנית | : | תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 164/03/8 שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8. |
| 2. | מועצה אזורית | : | באר-טוביה |
| 3. | מחוז | : | הדרום |
| 4. | נפה | : | אשקלון |
| 5. | מקום | : | מושב ביצרון המועצה האזורית באר-טוביה. |
| 6. | גושים וחלקות | : | גוש 484 : חלקות 35-33 : גוש 553 : חלקי חלקה 33,48 : גוש 554 : חלקה 11 : חלקי חלקה 13 : |
| 7. | שטח התכנית | : | 7.57 דונם |
| 8. | מסמכי התכנית | : | המסמכים, שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית : התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:500 (להלן התשריט), וכן 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"). |
| 9. | בעלי הקרקע | : | גוש 484 : חלקה 33,34 - בלומנטל נעמי - ושורק אילנה חלקה 35 - ביטרן ויקטור גוש 554 : חלקה 11 - שפירא צבי וסטלה. |

העתק משודדי



10. יוזם ומגיש התכנית : מועצה אזורית באר טוביה
11. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל אביגדור ברזלי
12. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' ושטח פרטי פתוח, בתחום המועצה האזורית באר-טוביה, על ידי שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
חלקות 33, 34 בגוש 484 (כמסומן בתשריט) יהפכו לאזור מגורים א', המבנים שבהם יהרסו ובמקומם יבנה מבנה מגורים אחד. החלק האחורי של החלקות יהפוך לשטח פרטי פתוח. (כמוסבר בדברי ההסבר, וכמתואר במקרא).
חלקה 35 בגוש 484 תהפוך לאזור מגורים א' בחלק המבונה בשטח כולל של כ- 500 מ"ר. חלקה האחורי של החלקה ישונה לשטח פרטי פתוח (כדוגמת השטח בחלקות 33-34 בגוש 484).
חלקה מסי' 11 בגוש 554 תהפוך בשלמותה לאזור מגורים א'
13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר באר-טוביה מסי' 101/02/8 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
14. ציונים בתכנית : בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.
15. תכליות ושימושים : אזור מגורים א'

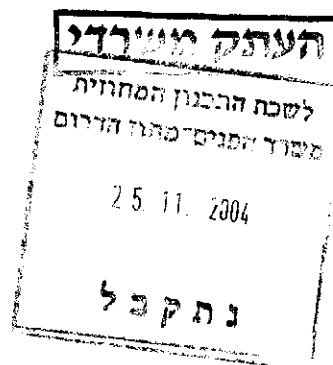
א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים : בית אחד, חד-משפחתי עם קיר משותף, בן קומה אחת או שתיים. לא תותר קומת עמודים מפולשת. תותר סככת חניה לשתי מכוניות, או חניה משולבת מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0, תואם את תנאי הניקוז של המגרש. שער החניה נגרר או פתיחה פנימה.

ב. פרוט זכויות בניה - ראה טבלה בסעיף 23 להלן.

ג. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי :

גגות, קומות וגובה הבנינים - גגות בתי המגורים מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2. גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 9.00 מ', שימדד ממפלס ± 0.00 , שיקבע בתכנית הבנוי.

גידור - הגידור יהיה עפ"י הנחיות הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר-טוביה.



קולטי השמש – יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. לא יותרו אנטנות טלוויזיה גלויות בבתי המגורים. ארובות ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקן לתלית כביסה יותר רק בחזית האחורית.

תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי – פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי – גשמים.

15.2 שטח פרטי פתוח

שטח בבעלות פרטית מגרש מס' 1000 ב' לבעלי חלקות מס' 33, 34 בגוש 484. מגרש מס' 35 ב' לבעלי חלקה 35. השטח מיועד לנטיעות וגינון.

15.3 זרעים

עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח, לא תותר כל בניה.



17. חניה : חניה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי, שיהיה בתוקף, לעת מתן היתרי הבניה.

18. הנחיות כלליות לתשתית : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

18.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים

18.2 ביוב - לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות פתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב, שתחובר למתקן טיהור אזורי מחוץ לישוב.

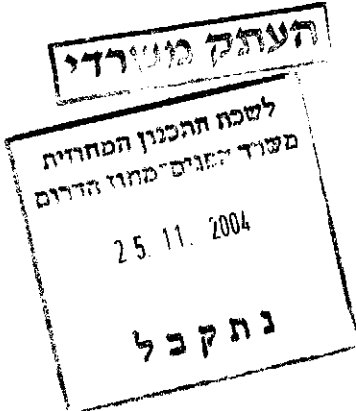
18.3 מים - אספקת המים תהיה באיכות מי שתייה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

18.4 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 "גדרות".

א. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים.
 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:

| מרחק מתיל קיצוני | מרחק מקו | סוג קו החשמל |
|------------------|----------|--|
| 3 מ' | 3.5 מ' | קו חשמל מתח נמוך |
| 5 מ' | 6 מ' | קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו |
| | 20 מ' | קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |
| | 35 מ' | קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |



אין לבנות בנינים מעל ל כבלי 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, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל:

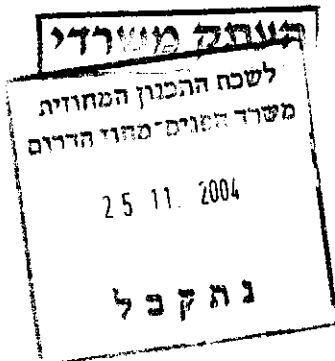
אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
 רשת החשמל **במתחים עליון ועל תהיה עלית.**
 רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע 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.

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

- 19 תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה, ולאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
20. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
21. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.



התקנת ליפטי קומות באר-טוביה

22. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

| מס' קומות וגובה במ' קוי בנין (2) | היקפי בניה מירביים למגרש | | | | | | שטח מגרש במ"ר | מספר המגרש | אזור |
|--|---------------------------|--------------------|--------|--|----------------|------------|---------------|------------|----------------|
| | מס' יחידות זיור למגרש (3) | תכנית מירבית | סה"כ | למטרות שירות (1) | למטרות עיקריות | מיקום | | | |
| א | ב | ג | ב- מ"ר | ב- מ"ר | שטח ב- מ"ר | ב- מ"ר | | | |
| 2 ק"י + גג רעפים עד 9.0 מ' בתשריט המסומן לפי | 2 | 265 כולל שטחי שרות | 396 | מרחב מוגן - 7.5 סככת חניה - 30 מחסן - 12 מרתף - 50 עליית גג - 30 | 266.5 | מ"ר | 500 | 35 / א' | אזור מגורים א' |
| | | | | | | | 1700 | 1000 / א' | |
| | | | | | | | 1060 | 11 | |
| לא תורשה כל בניה | | | | | | מתחת לקרקע | | | |
| לא תורשה כל בניה בהתאם לסעיף 15.2 לתקנון. | | | | | | מעל הקרקע | 1350 | 35 / ב' | שטח פרטי |
| | | | | | | מתחת לקרקע | 2000 | 1000 / ב' | פתוח |

- (1) תותר עלית גג כשטח שרות הגובה המזערי נטו - 180 מ'.
- (2) קוי בנין למחסן חיצוני : קדמי - 5.0 מ', צדדי - 3.0 מ' או 0.0 מ' ; אחורי 0.0 מ'.
- (3) שתי יחידות הזיור יהיו בתוך מבנה אחד רצוף.

העתק משרדי

23. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו.

31.05.2004
25/11/04

חתימות : אישורים :

בעלי הקרקע: _____

לשכת התכנון המחוזית
משרד המגורים מהוזז הדרום
25.11.2004
נתקבל

ועדה מקומית לתכנון ובניה
באר-טוביה

יוזם ומגיש התכנית : _____

המחלקה המכנית
ליד תחנת המושבים הישנה
רח' הארבע 10 תל-אביב
5616444
פקס: 512640

המתכנן : _____

ת א ר י ד : 26 אוקטובר, 2003