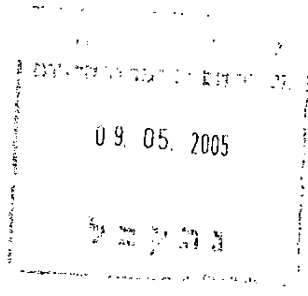


מבוא:

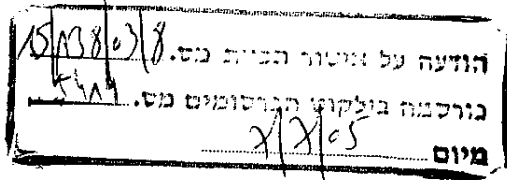
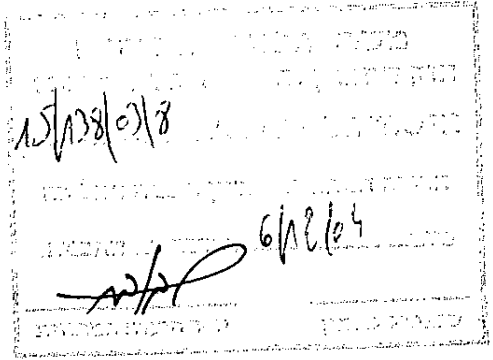
תכנית זו כוללת אזורים חקלאיים, אזורי מגורים בישוב חקלאי, אזורי מגורים ומגרשים למכני ציבור במושב ערוגות בין הישובים / מושבים מצפון כפר אחים מדרום "תימורים" ממזרח "ינון" וממערב קרית מלאכי השטח הכולל כ- 34 380 דונם באזור זה חלה תכנית מפורטת מס': 138/03/8.

בכוונת ועד אגודת מושב ערוגות לאפשר הקמת יחידות אירוח כפרי שהנן בהתאמה להוראות תמ"א 12 באזור מגורים בישוב חקלאי ובאזור מגורים ומשקי עזר במושב.

התכנית המוצעת מאפשרת השגת המטרות הנ"ל ע"י שינויים בהוראות, תכליות, ושימושים ושינויים בהנחיות זכויות ומגבלות בנייה.



גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת מס': 15/138/03/8

שינוי לתכנית מפורטת 138/03/8

אשקלון

נפה:

מושב ערוגות, מועצה אזורית באר טוביה.

מקום:

3,456.26 דונם

שטח התכנית:

גוש 2720 חלקה 2-13,15-22

גושים וחלקות:

גוש 2721 חלקה 2-15,23-30,32-40,42-45,172

גוש 2722 חלקה 2-20

גוש 2723 חלקה 2-19

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

ועד האגודה מושב ערוגות – טל: 08-8581755

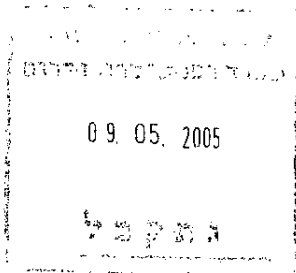
היזם ומגיש התכנית:

בנדרסקי – הנדסה אזרחית ת.ז. 307333492 –

עורכי התכנית:

רח' יואב בן צרויה 10/11 אשדוד 77525 טל: 08-8648572

אדריכל-אלכס מדליה – מ.ר. 38395



תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס': 15/138/03/8 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 138/03/8

1. שם התכנית:

א. מתן אפשרות להקמת יחידות אירוח כפרי במושב ערוגות.
ב. הוספת זכויות ומגבלות בנייה באזורי המגורים עבור האירוח הכפרי, בהיקף של עד 80 מ"ר למגרש הכולל עד 4 יחידות אירוח למגרש.
ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2. מטרת התכנית:

תכנית זו כפופה לתכנית מס': 138/03/8 ומוסיפה לה הוראות בדבר הנחיות זכויות ומגבלות בנייה ליחידות ארוח כפרי בישוב.

3. יחס לתכניות אחרות:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התכנית)
ב. תשריט ערוך. (להלן התשריט בקב"מ 1:10000)

4. מסמכי התכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. ציונים בתכנית:

התכנית הזו (להלן "התכנית") תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").

6. חלות התכנית:

מובהר כי הקמת יחידות אירוח כפרי תותר אך ורק במגרשים שייעודם מגורים בישוב חקלאי בהתאם לסעיף 7.2 להלן.

7. תכליות ושימושים:

כמפורט בתכנית מפורטת מס' 138/03/8.

7.1 שטח חקלאי:

בנוסף למפורט בתכנית מפורטת מס' 138/03/8 תותר הקמת יחידת ארוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לעת הוצאת היתר הבניה, מבלי לפגוע באפשרות להקמת יחידת מגורים שניה בחלקה א' של הנחלה למגורי "בן ממשיך".

7.2 מגורים בישוב חקלאי:

יחידות הארוח הכפרי יהיו כל אחת עם כניסה נפרדת. לא תותר הצמדה לבית המגורים (כלומר ללא קיר משותף עם יח' המגורים). מרחק מינימלי בין יח' הארוח יהיה 4.00 מטר. היקף מקסימלי לכינוי לארוח כפרי יהיה 80.00 מ"ר ברטו כאשר שטח כל יחידה לא יעלה על 20.00 מ"ר ברטו. מס' יח' הארוח לא יקטן מ-2 ולא יעלה על 4 יחידות.

7.3 אזור מגורים ומשקי עזר: כמפורט בתכנית מפורטת מס' 138/03/8.

7.4 ציבורי: כמפורט בתכנית מפורטת מס' 138/03/8 .

7.5 ציבורי פתוח: כמפורט בתכנית מפורטת מס' 138/03/8 .

7.6 דרכים, שבילים, ניקוז: כמפורט בתכנית מפורטת מס' 138/03/8 .

8. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי: העיצוב האדריכלי של בינוי יחידות האירוח הכפרי יהיו בהתאמה לעיצוב המגורים הקיימים.

9. הנחיות כלליות לתשתיות : כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

9.1 תשתיות חשמל.

הספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה 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)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לקבלי 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 דרום. "מים"

9.2 תשתיות מים

תבוצע הפרדת מערכות אספקת מי שתייה מכל שאר הצרכים ויותקנו אביזרים להגנה על מערכת אספקת המים במידת הצורך.

10. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

11. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. או שרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית, והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה.

12. טבלת האזורים, שימושים, התכליות ומגבלות – מצב קיים.

הערות	תכליות	קו בנין אחרון	קו בנין עדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מספר קומות	מכסימום יח' למגורש דיוור	שטח בנייה מכסימלי	שטח חלקה מניימלי	מס חלקות סמוך בתחריט	אזור
	מבנים לתקלי בלבד	5	5	/	/	1	/		1000	מקוקו ירוק	תקלאי
(X)		5	3	18xx	5%	2	יח' אחת יח' נוספת יח' משפחה לבן משפחה	נמדד כל שטח החלקה 15% למגורים 20% מבנים תקלי	3000	שטח הבניה למגור' רק בשטח הצהוב של החלקה	מגורים בישוב תקלאי
		5	3	18xx	5%	2	1	25%	600	צהוב	מגורים
		5	5	20						חום	מבני ציבור

X (בהסכמת שנים מותר לבנות מבנים מקלאיים עם קו בנין 0 (אפס)
 XX (פרט למקורים בהם החזית תקיימת היא פחות.

09.05.2005
 ת.ת.ת.ת.
 ת.ת.ת.ת.

12.1. טבלת אוריים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה – מצב מוצע.

קודי בניין	קומות	דקפי בנייה מירביים במגיש (במ"ר או ב-%)										מס' ית"ז	שימושים	שטח מיגרש מזערי (מ"ר)	מס' גוש ומיגרש	אזור					
		מס' כ"כ	מס' כ"כ + עיקרי שירות	מטרות שירות	מעל לבניסה	מטרות שירות	מעל לבניסה	מטרות שירות	מעל לבניסה	מטרות שירות	מעל לבניסה						מטרות שירות				
א	ק	מס' מירבי	תכנית שטח מירבית (מ"ר/%)	מס' כ"כ	מס' כ"כ + עיקרי שירות	מטרות שירות	מעל לבניסה	מטרות שירות	מעל לבניסה	מטרות שירות	מעל לבניסה	מטרות שירות	מעל לבניסה	מטרות שירות	מעל לבניסה	מטרות שירות	מעל לבניסה	מטרות שירות	מעל לבניסה	מטרות שירות	
																					מטרות שירות
138/03/8 כמפורט בתכנית מפורטת מס' 138/03/8																					
5	3	5	2	32%	43%	5%	15%	2	מגורים	3000	92-1	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
			1				20%		מבנים חקלאיים												
			1	מס' 80			3%	4-2	יחידות ארצה כפר												
138/03/8 כמפורט בתכנית מפורטת מס' 138/03/8																					
																	מגורים				
																	מבני ציבור				

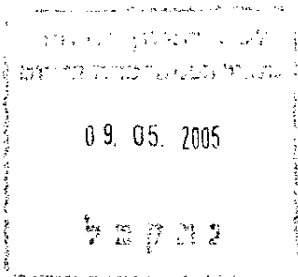
הערות: 1. בהסכמת שניים מותר לכתוב מבנים חקלאיים בקו בניין 0 (אפס)

תאריך: 09.05.2005

13. תנאים למתן היתר בנייה: התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. אישור ניספח כינוי מחייב הכולל ציון כל המבנים הקיימים והמתוכננים על המגרש.
- ב. קבלת התייחסות משרד התיירות לנספח הכינוי.
- ג. הבניה תהיה בתנאי הפעלת המט"ש במושב תימורים.

14. שלבי ביצוע: תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית.



חתימת בעל הקרקע:

חתימת המגיש:

ערוגות
מושמ עובדים
להתישבות שיתופית בע"מ