

שכת התכנון המחוזית
 21-07-07
~~מחוז הדרום~~

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר - טוביה

תכנית מתאר מס' : 42/101/02/8

מרכז שרותי דרך בית עזרא

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים,

המהווה שינוי לתכנית מתאר - מועצה אזורית באר טוביה מס' : 101/02/8

ולתכנית מפורטת מס' : 113/03/8

תאריך: ינואר 2001

משרד הפנים מחוז הדרום
 תוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 42/101/02/8
 הערה הכוזוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15/12/00 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל מחוז
 יו"ר העדה המחוזית

הודעה ל אישור תכנית מס. 42/101/02/8
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 ביום _____

מבוא - עקרונות תכנון



שטח התכנית נמצא בשוליים הדרומיים של הכניסה המערבית למושב בית עזרא (מדוך מס' 4).

מטרת התכנון יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז שרותי דרך כפרי עבור תושבי המקום ומבקרים כאחת ושילובו במערך הכניסה הראשית למושב.

התכנית מבוססת על מערכת הדרכים הן האזורית והן המקומית כהגדרתם בתכניות סטטוטוריות.

במקביל מוצעת חלוקת השטח למגרשים שונים בהתאם ליעודי קרקע שונים בתוספת שטחים פתוחים המאפשרים טיפול נופי ראוי הן כלפי דרך מס' 4 והן כלפי הכניסה למושב.

אופי הבינוי המוצע הינו נמוך ותואם את מערכי הבינוי בסביבה הקרובה ומתאים לפעילויות המוצעות ותוך הפרדה בין סוגי התנועות השונות כנדרש לבטחון המשתמשים.

מרחב תכנון מקומי באר - טוביה



מחוז: הדרום

נפת: אשקלון

תכנית מתאר מס': 42/101/02/8 - מרכז שרותי דרך בית עזרא.
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים,
המהווה שינוי לתכנית מתאר - מועצה אזורית באר טוביה מס' 101/02/8
ולתכנית מפורטת מספר 113/03/8.

1. שם התכנית: מרכז שרותי דרך - בית עזרא.

2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 - (להלן: התשריט).
ב. 7 דפי הוראות בכתב - (להלן הוראות התכנית).
ג. נספח תנועה - הסדרי תנועה וחניה, בקנה מידה 1:500 -
(להלן: נספח הסדרי תנועה וחניה).

3. המקום: מ.א. באר - טוביה / מושב בית עזרא.

4. גוש: 2522
חלקות: 21 (חלק), 23 (חלק)

5. שטח התכנית: 5.723 דונם

6. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. יוזם התכנית: מושב בית עזרא
ד.ג. אבטח מיקוד: 79285
טל: 08-8542195 פקס: 08-8651427

8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית: שמעון טוכלר ארכיטקט בונה ערים .
ת.ד. 383 הרצליה ב' 46103 טל 09-9569122 פקס 09-9569123 .

10. מטרות התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז שירותי דרך לאורך כביש מספר 4, בכניסה
למושב בית עזרא, ע"י שינוי בייעוד הקרקע, אחוד וחלוקת בהסכמת הבעלים וקביעת
הנחיות ומגבלות בניה.

11. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר באר טוביה מס': 101/02/8 ולתכנית
המפורטת מס': 113/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

12. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית (להלן "הועדה"), עפ"י תכנית זו, ועפ"י תכנית בינוי ופתוח שתאושר על ידה.

א. היתרי בניה ינתנו לאחר תאום הבקשה להיתר בניה עם המשרד לאיכות הסביבה או עם איגוד ערים לאיכות הסביבה וחברת מקורות.

ב. היתרי בניה ינתנו בתאום עם משרד הבריאות.

ג. בעת הוצאת היתרי בניה יוגש נספח אקוסטי להבטחת מניעת מפגעים לשכונה הסמוכה.

ד. הוצאת היתרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפ

התמרור.

13. תכליות ושימושים:

א. שטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך

בשטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך יותרו התכליות כמצוין בת.מ.א - 18 בהתאם לחלוקה הבאה:

- במגרש מספר 21 א' תותר הקמת תחנת תדלוק כאמור לעיל אך למעט שרותי רחיצה.

- במגרש מספר 21 ב' תותר הקמת מבנה רחיצה לרכב לרבות משרד שרותים ומחסן נלווים.

- המבנים יתוכננו באופן שיכלול חומרי גמר ברי קיימא בהתאם לתכנית הבינוי והפתוח ובכפוף להנחיות מהנדס הועדה.

- מגבלות הבניה כמצוין בסעיף 19.

ב. שטח ציבורי פתוח

בשטח ציבורי פתוח יותרו התכליות הבאות:

- שטחים מגוונים.

- תעלות גיקוז.

- מעבר תשתיות תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

ג. דרכים

ג-1 דרכים ציבוריות הקפיות:

בשטח לדרכים ציבוריות הקפיות יותרו התכליות הבאות:

- מעבר לרכב והולכי רגל.

- הצבת מתקני רחוב לרווחת המשתמשים.

- מעבר תשתיות תת קרקעיות בהתאם לצרכים ולדרישות הרשויות המוסמכות.

ג-2 דרכים ציבוריות פנימיות:

בדרכים ציבוריות פנימיות יותרו התכליות הבאות:

- מעבר לרכב והולכי רגל.

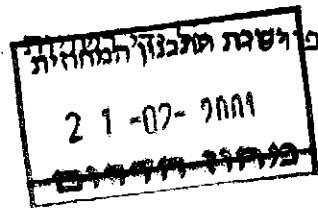
- רחבות חניה למשתמשים.

- הצבת מתקני רחוב לרווחת המשתמשים.

- מעבר צנרת תת קרקעית בהתאם לדרכים ולדרישות הרשויות המוסמכות.

14. חניה

החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי.



א. פיתוח

תכנית בינוי ופיתוח תשמש מסגרת בסיס וגורם מנחה בכל הקשור בבצוע עבודות העפר, עבודות התשתית, קביעת מפלסים, משטחי החניה, מערכת הדרכים, מערכת הנקוז, קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, אצירת אשפה והמתקנים ההנדסיים הקשורים בתפעול תחנת הדלק לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

ב. דרכים

כל הדרכים בתחום מרכז שרותי הדרך תהינה דרכים ציבוריות פנימיות בבעלות הרשות המקומית ובאחריותו של היזם מבחינת בצועם ואחזקתם, למעט דרך מספר 118 אשר תשאר דרך ציבורית הקפית באחריות מלאה של הרשות המקומית.

ג. חשמל

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל ומהנדס הועדה כמשק תת קרקעי, לקווי מתח נמוך וגבוה כאחד, שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש.
 1) לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

מרווח ארזי מיזערי			תאור המרווח ותנאי קביעתו	ה נ ו ש א
גודל המרווח (במטרים) בתלות במתח הקו	110 ק"ו	160 ק"ו		
25.0	25.0	35.0	מרווח אופקי ממוליך הפזה במצב ללא נטיה עד למצבר	מצבר מיכלי הגז בנפח כולל מעל 1000 מ"ק
25.0	25.0	35.0	מרווח אופקי ממוליך הפזה במצב ללא נטיה עד לפתח מילת, פתח איורור או מרכז המשאבה.	תחנת דלק
15.0	15.0	25.0	א. נפט סוג א' ב. נפט סוג ב'	

2) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, כבלים וכי"ב יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס הועדה כמשק תת קרקעי.

ה. ניקוז

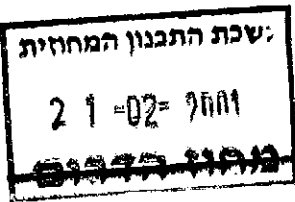
תכניות ניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה ויתחברו לרשת הקיימת.

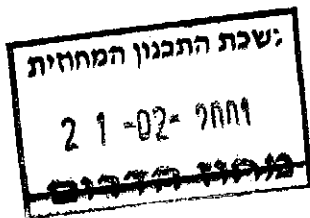
ו. ביוב

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה ומשרד הבריאות.

ז. מים

תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.





ח. פתרונות לסילוק אשפה
בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.

ט. איכות הסביבה

1) כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים, חזותיים או אחרים.

2) מניעת זיהום מי קרקע ומי תהום מדלקים.
- משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר עמיד בפני פחממנים.

המשטחים יתחמו באבני שפה ובתעלות שינקזו לעבר מפריד שמן.
- יותקן מפריד שמן שיפיק קולחים בריכוז פחממנים של 10 חל"מ.
- יותקן פוזמטר, לאיתור דליפות, בכל תא של מיכל משני.

י. תשתיות קיימות

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. העתקת קווי תשתית, אם תידרש, תבוצע בכפוף לסעיף 15 א' דלעיל וע"ח בעל ההיתר. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מהנדס הועדה.

יא. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

16. חלוקה ורישום:

א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
ב. בתחום התכנית תינתן זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב בין המגרשים 21 א' 21 ב' ו- 21 ג' בכפוף להסדרים שיקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח.
זכות זו תעוגן באמצעות רישום זיקת הנאה בפנקס רשם המקרקעין.

17. הפקעה לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

שכת התכנון המחחית

21-02-0001

19. טבלת זכויות והגבלות בניה מצב מוצע לפי תקנות התכנון והבנייה:
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992)

מרחב הדרום

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים לקומה במ"ר				מיקום ביחס ל0.00	מס' קומות מרבי	מס' מגרש	מס' קומות מרבי
				תכנית במ"ר	סה"כ	למטרות שירות	עיקריות				
שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך	21א'	1423	1	480	480	20	460	מעל	1		
	21ב'	913	1	200	200	30	170	מעל	1		

הערות: א. במסגרת השטחים הנקובים לעיל מותר במגרשים 21 א' וב' להקים בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם העיקרי אינו עולה על 120 מ"ר.

20. חתימות:

4.2.01

חן ציון מלכיאל
מודד מוסמך
מ.ר. 486

הנדסר
הנדסת תנועה, מחלקת תוכנית בע"מ



Handwritten signature and notes in the right margin.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר - טו - 7
התכנית נדונה בישיבה
28/3/00 מתוך 2000.00/מ
החלט: להמליץ בפני הוועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה

21. התאריך: