

## העתק משרדי

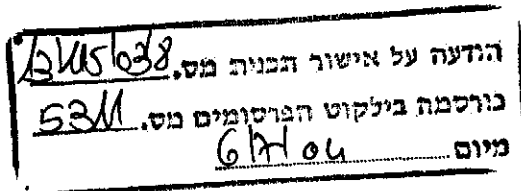
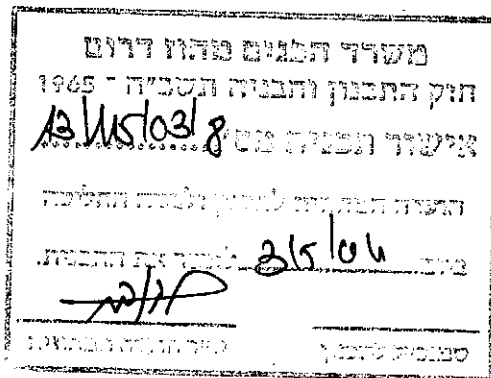
מבא - עקרונות התכנון

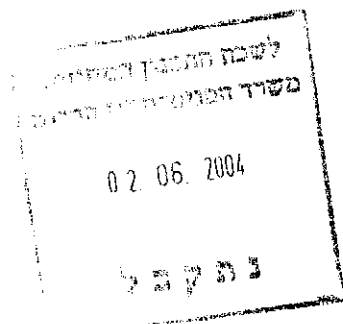
מדובר במשבצת קרקע המיועדת לבנייני ציבור בשטח הקיים במרכז מושב עזריקם אשר לא נוצלה במלואה.

במושב קיימות 101 נחלות, (2 יח"ד לכל נחלה), 12 משקי עזר ועוד 101 יח"ד שנבנו בהרחבה מאושרת.

התכנית מציעה לשנות את יעוד הקרקע בחלק מהמגרש למגורים א'. יתרת המגרש תשאר לבנייני ציבור.

סה"כ - 34 מגרשים בני כ - 500 מ"ר כ"א לבניית 34 יח"ד צמודי קרקע בבתיים חד משפחתיים. כאשר שטחי השרות וגובה הבניינים המוצע בתכנית גדולים ממה שנקבע בהרחבות קודמות. וזה על מנת למנוע חריגות בנייה.





**מחוז הדרום**

**מרחב תכנון מקומי - באר טוביה**

**תכנית מפורטת מס' 13/115/03/8  
איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים**

**שינוי לתוכנית מפורטת מס' 115/03/8, 1/115/03/8**

**מושב עזריקם - מתחם צפוני**

**הוראות התכנית**

**תאריך: 31.10.99**  
**עדכון: 04.03.02**  
**עדכון: 27.05.03**  
**עדכון: 08.12.03**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 13/115/03/8 איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים. שינוי לתוכניות מפורטות מס' 1/115/03/8 ו- 115/03/8. מושב עזריקם - מתחם צפוני (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית: כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").  
ב. תשריט בק"מ 1:1250 (להלן "התשריט").  
ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:1000. (להלן "נספח הבינוי").  
ד. נספח אקוסטי מחייב - הנחיות למיגון אקוסטי על פי תמ"א 2/4 א' (נתב"ג). (להלן "הנספח האקוסטי").

**העתק מ"ד"ד**



3. מיקום:  
מחוז: דרום.  
נפה: אשקלון.  
מקום: מועצה איזורית באר טוביה-מושב עזריקם.  
גוש: 2597.  
חלקות: 71.  
ח. חלקות: 68,69.  
4. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית: 69.481 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. היוזם ומגיש התכנית: וועדה מקומית באר טוביה. ומושב עזריקם.

8. המתכנן: אלי יהלום אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ (מ.ר. 36245).

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 115/03/8 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/115/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' במושב עזריקם ע"י שינויים ביעודי קרקע אחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

11. היתרים והגבלות:

- תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ולאחר אישורה בתנאים הבאים:  
א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית רק לאחר אישור תכניות הבינוי והפיתוח הכוללות והמפורטות שיקבעו  $\pm 0.00$  למבנים, גבהי הדרכים, חניונים, גדרות וקירות תומכים, גינות, סידורי אשפה, גז, שבילים, תשתיות ציבוריות, וכו'. וכן אישור תכניות תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ב. כמו כן, היתרי הבניה ינתנו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. תנאי בהיתר בניה יהיה מילוי אחר ההנחיות עפ"י הנספח למיגון אקוסטי.

12. חניה:

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי בניה

13. 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.

14. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים א':

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור חד משפחתיות צמודות קרקע ע"פ ההנחיות

האדריכליות הבאות:

1. גובה מקסימלי:

- לגגות משופעים - 9 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.
- לגגות שטוחים - 8 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.

ב. שטח לבנייני ציבור:

באזור זה תותר הקמת מבנים לשימושים ציבוריים כגון- תרבות, חינוך, דת, בריאות, ספורט, מתקנים טכניים, חדרי טרנספורמציה, מיגון, מיקלוט ושרותי חרום. כאשר מערכת התנועה והגישה בתוך ומסביב למגרש יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת. בה גם יקבע אופי הבינוי במגרש.

ג. דרכים:

רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט, ותאסר כל בניה שהיא.

15. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים:

1. חומרי גמר:

- יותר שילוב חומרי גמר כגון- טיח, אבן, קרמיקה, בטון חשוף וכו'.

2. גגות:

- יותר שילוב בין גגות שטוחים וגגות משופעים. גגות רעפים בשיפוע בין 35% ל 50%.

- לא תותר העמדת דודי שמש על הגגות.

- מערכות סולריות וכן מערכות הנדסיות של המבנה יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהמבנה.

3. אנטנות:

- לא תותר הקמת אנטנות וכן צלחות לקליטת לויינים על גגות המבנים.

- תוקם אנטנה מרכזית אחת עבור כל המתחם. או עבור כל מתחם משנה.

4. מצללות:

- תותר בניית מצללות בקו בנין קדמי מותר ובקו בנין צדדי- "0".

- המצללות יהיו מעץ או מתכת בשילוב אלמנטים מבטון בשטח מקסימלי של 50 מ"ר.

16. הנחיות כלליות לתשתיות:

א. פיתוח: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע,

סלילת דרכים, מים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים

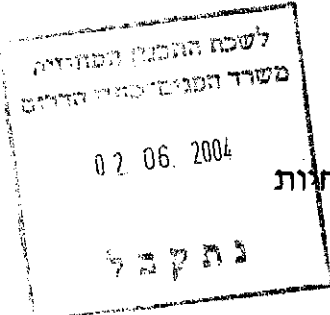
הנדסיים, פיתוח המגרשים וביצוע קוי תשתית תקשורת, טלפון

טלויזיה, תאורה וחשמל כמשק תת קרקעי, הכל לשביעות רצון הרשויות

המוסמכות לענין.

תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות תשתית, כאשר

פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.



## העתק מ"רד"י

ב.חשמל:

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 קיצוני	מתיל	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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל 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, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, יותר לחצות ועל פי העניין להעביר לאורך קווי החשמל קוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג.תקשורת:

תוכניות התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, הטלוויזיה בכבלים וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי. מיקום ואופן האנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות.

ד.ניקוז: תוכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת המקומית הקיימת.

ה.ביוב: תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הביוב המקומית הקיימת.

ו.מים: תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י הרשות המקומית ומכבי האש ויתחברו לרשת המקומית הקיימת.

ז.אשפה: סידורים לפינוי האשפה יתוכננו בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

# העתק משרדי

17. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום מחדש של השטחים תעשה בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

18. הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהל מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

19. מידע תכנוני :

עם רישום המקרקעין בפנקסי המקרקעין, תרשם הערה בדבר חשיפה לרעש מטוסים. עד הרישום בפנקסי המקרקעין תכלול הוועדה המקומית, בכל מסירת מידע תכנוני, בהתאם לסעיף 119 א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, הודעה בדבר חשיפה לרעש מטוסים.

20. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

21. טבלת שטחים וזכויות בניה :

א. מצב קיים ע"פ תכנית מפורמת מס' 115/03/8 :

אזור	מינימום שטח מגרש	שטח בניה מקסימלי	מס' קומות	מבנה עזר	רוחב חזית	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	תכליות והערות
שטח לבנייני ציבור	-----	-----	-----	-----	20 מ'	5	5	-----

ב. מצב מוצע :

הערות	קוי בנין	תכנית מירבית למגרש	היקפי בניה מירבים למגרש במ"ר / %			מיקום ביחס ל 0.0 ±	מס' קומות מירבי	שימושים	מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	אזור
			מטרות עיקריות	מטרות שרות	סה"כ למגרש							
1,2,3	כמסומן בתשריט	200 מ"ר	360 מ"ר	50 מ"ר	250 מ"ר	מעל	2	מגורים	1	450	34-1	אזור מגורים א'
				60 מ"ר	-----	מתחת	1					
4	כמסומן בתשריט	50 %	200 %	20 %	80 %	מעל	2	חינוך, דת, תרבות, בריאות, ספורט, מתקנים טכניים, ח.טרנספורמציה, מיגון מיקלוט. ושרותי חרום	-----	1500	71 א'	שטח לבנייני ציבור
				80 %	20 %	מתחת	1					

הערות :

1. תותר בניית סככה לרכב אחד בקו בנין קדמי מותר ובקו בנין צדדי - "0". גודל הסככה לא יעלה על 18 מ"ר. הכל במסגרת שטחי השרות המפורטים בטבלה. חניה שניה תהיה בלתי מקורה. מיקום הכניסה לחניה יקבע בתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. תותר בניית מחסן לכל יח"ד בקומת הקרקע במסגרת קוי הבנין המותרים. גודל המחסן לא יעלה על 12 מ"ר. הכל במסגרת שטחי השרות המפורטים בטבלה.
3. בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה - תותר בניית עליית גג בחלל גג הרעפים - כולו בשטח העקרי כמפורט בטבלה.
4. קוי בנין למבנים קיימים יהיה ע"פ הקיים בפועל. ולמבנים חדשים ע"פ המוצע או עד להכנת תכנית מפורטת נפרדת, שתקבע את אופי הבינוי.

**העתק מיידי**

לשכת התכנון הממוזגת  
משרד המגורים והתחבורה  
02.06.2004  
נתקבל

22. חתימות:

\_\_\_\_\_ יוזם ומגיש התכנית:

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע:

*2010*  
~~עודדים - מושג עובדים  
לחושבות שיתופית  
בע"מ 67.00118,4~~

~~אלהים-אזריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
מתכנן: מרכז מחקר אפרינדר-ת.ו. 5536 אשקלון  
טל. 08-6715334/7 פקס. 08-6715334~~

*[Signature]*  
ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
**באד-טובינה**

\_\_\_\_\_ **וועדה מחוזית**

\_\_\_\_\_ **רשות מקומית**