

שכת התכנון המחוזית
2.8-12-1993
ביחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

12/118/03/8

תכנית מס'

10/118/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס'

מושב ביצרון

דף מבוא

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והענייה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 12/מ8/03/8
המחוז המחוזית לתכנון והענייה החליטה
ביום 23/מ/98
לשטר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

היוזם והמגיש: מזכירות מושב ביצרון
בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל
המותכנן בני מושקוביץ - אדריכל מס' רשיון 28231
תאריך אוגוסט 1997

הודעה על אישור תכנית מס' 12/מ8/03/8
פורסמה בילקוט התקנות מס' 4724
מיום 26/מ/99

שכת התכנון המחוזית
2.8-12-1993
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

12/118/03/8

תכנית מס'

10/118/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס'

דף מבוא

רעיון מרכזי

התוכנית באה להסדיר מעבר תשתיות על ידי הפיכת חלק משטח המגורים לשטח ציבורי פתוח.

שכת התכנון המחוזית

2 g -12- 1993

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

12./118/03/8

תכנית מס'

10/118/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס'

מושב ביצרון

היזום והמגיש: מזכירות מושב ביצרון

בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן בני מושקוביץ - אדריכל מס' רשיון 28231

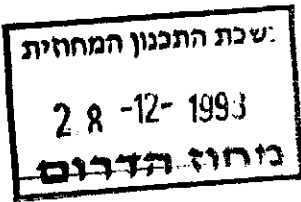
תאריך אוגוסט 1997

שכת התכנון המחוזית
2 R -12- 1993
כחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה
תכנית מס' 12 /118/03/8

שינוי לתכנית מפורטת 10/118/03/8

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 12/118/03/8 , שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/118/03/8.
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית - 2.957 דונם.
4. מיקום התכנית - מושב ביצרון בתחום המועצה האיזורית באר טוביה.
גוש 553 חלקות: 18, 19 (חלק).
מגרשים: 208, 209, 237, 238.
5. מטרת התכנית - שינוי יעד מאיזור מגורים אל לשטח ציבורי פתוח, ע"י איחוד וחלוקה מחדש.
6. יחס לתכניות אחרות - התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 10\118\03\8, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
7. ציונים בתשריט כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



א. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.

ב. גובה המפלס התחתון של הבנין, הוא גובה ה-0.00 - יקבע לפי תכנית פיתוח שטח מאושרת.

ג. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.

ד. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

ה. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.

ו. דודי שמש - הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים.
הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות.

ז. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה המקומית.

מתקן נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש.

ח. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית.

ט. חנייה - חנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי.

מבנה החנייה יהיה באחד מהאופנים הבאים:

א. סככת חנייה פתוחה - מיקום סככה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0 בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחנייה.

הקרזי יהיה בגובה מירבי של 2.20 מ' וטו ויהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה.

ב. מבנה חנייה משולב בבנין - בתוך קווי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ' וטו.

שכת התכנון המחוזית

2.8-12-1993

נוחז הדרום

גדרות - בחזית המגדש גדרות בטון עד גובה 40 ס"מ מעל המדרכה או הדרך.

מעל הבטון סככת רשת בגובה 60 ס"מ מסוג יהודה רשתות או שו"ע. צורת הרשתות וצבען - בתאום עם

הועדה. אפשרויות גידור אחרות - בתאום ובאישור הועדה. גדרות צדדיים או אחוריים וחניה לא יעלו על

1.2 מ'. קירות הצר משק עד 1.6 מ'.

9. מיקלוט

ייבנו מרחבים מוגנים לפי החוק ויעגו לדרישות פיקוד העורף והועדה המקומית.

10. שצ"פ

השטח מיועד לנטיעות, גינון, שבילים פנימיים, מעבר קוי תשתית.

11. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 סעיף 188 א' ו-ב'

12. מערכות תשתית

א. חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית מים כללית באזור, באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

ב. כל המבנים והמתקנים בשטח תכנית זו יקושרו לביוב מרכזי.

תכנית ביוב מרכזי נפרדת תאושר ע"י משרד הבריאות.

הניקוז בשטח התכנית יהיה עילי, בתאום עם רשות הניקוז האזורית.

ג. רשת תקשורת (טלפונים וטלביזיה בכבלים) - תת קרקעית.

ד. חיבור המבנים והמתקנים בתכנית לרשת החשמל יעשה עפ"י תכנית חשמל כללית באזור חברת החשמל, ברשת חשמל מתח נמוך - תשתית תת קרקעית.

תשתיות חשמל

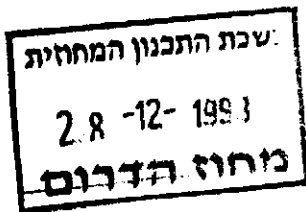
הוראות בינוי ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל

עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפרטים בטבלה הבאה,

בכו אנכי המשוד על התקנה בין ציר קו החשמל לבין החלק הבלט ביותר של המבנה.

| מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו | 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 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.

ה. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול
(להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאופשר חדירת
בסיסי בטון בעמדי חשמל, ושוחות בוק לתחומי המגרשים.

13. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי
ופיתוח.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, אספקת חשמל,
התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב, ולאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי
משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

14. הוצאות פיתוח

בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) יחוייבו בהוצאות פיתוח הכרוכות בביצוע תכנית זו. בהתאם לתכנית בינוי
שתאושר ע"י הועדה המקומית ותבוצע ע"י המועצה האיזורית באר-טוביה.

15. תקופת ושלבי הביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

16. חלוקה ורישום

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
לאחר אישור התכנית תוכן, על ידי יוזם התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום.

טבלת שטחים וזכויות בניה - מצב מוצע

שכת התכנון המחוזית
 1991-12-28
 בירת הדרום

| הערות | קווי בניין | | | מס' יח' מי-רבי | מס' קו-מות | תכנית מירב-ית עיקרי + שרות | סה"כ בניה % עיקרי + (שרות) | הקפי בניה מירביים במגרש | | | שטח מגרש במ"ר | מס' מגרש | האזור |
|---|------------|---|---|----------------|------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| | א | צ | ק | | | | | מטרות שרות % | מטרות עקריות % | מיקום | | | |
| (1) גובה מירבי 9 מ' שטחי שרות גובה נטו 2.2 מ' | 4 | 3 | * | 1 | 2 | 44% | 69% | 9% | 40% 2 ק' | מעל לקרקע | 511 743 525 525 | 208 209 237 238 | אזור מגורים א' |
| | | | | | | | | 20% | | מתחת לקרקע | | | |
| | | | | | | | | | | | 99 88 | 417 418 | שטח ציבורי פתוח |

* כמצויין בתשריט.

הערות:

(1) מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

בניה למטרות שרות, גדלים מירביים:

7 מ"ר ממ"ד, 18 מ"ר חניה, 18 מ"ר אחסנה. שטח המרתף לא יעלה על שטח קומת הכניסה.

(2) אין שינוי בזכויות הבניה לעומת המצב הקיים.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
2.8.12.1997
בית הדרום

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
המלך ג'ורג' 34 י-ם
טל. 02-6224121

בעלי הקרקע

~~בצרון~~
מחלקת שטחים, להתיישבות
חקלאית - שטחים בע"מ

מזכירות מושב בצרון
ד.ג. בצרון
טל. 08-8574158

היזום והמגיש

בני מושקוביץ

בני מושקוביץ
רח' בורוכוב 44
הרצליה 46240
טל. 09-9556602

המתכנן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ב א ר - ט ו ב י ה
התכנית נדונה בישיבה
מ 970008 מתאריך 23/9/97
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה

תאריך: אוגוסט 1997.