

העתק משרדי

לשכת התכנון והבנייה
משרד הפנים - מחוז הדרום

10.05.2005

נתקבל

דברי הסבר

תכנית מפורטת מס' 12/120/03/8
שנוי לתכנית מס' 10/120/03/8

מרכז אזורי "עזר"
מועצה אזורית "באר טוביה"
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים

תכנית זו הוכנה ביוזמת המועצה האזורית "באר-טוביה" ובאה לשנות גבולות ושטחי מגרשי מגורים אחד על חשבון השני וכן על חשבון דרך סמוכה. המטרה היא להחזיר את גבולות המגרשים למציאות הקיימת בשטח. לאמור: חלוקה של מגרשים 116, 91 בהתאמה לקיר המשותף בין שתי דירות וכן שויון בשטחי המגרשים 116א' - 116ב'. כמו כן שינוי אחוזי הבניה המותרים (בהתאמה לת.ב.ע. קודמת).

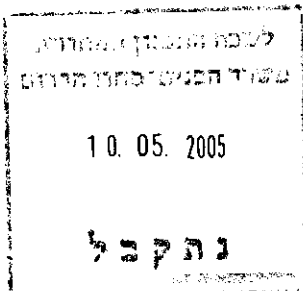
מוסדיר תכנית זו
הוקדש לתכנון והבניה ולמסירה
12/120/03/8
תאריך תחילת כשרות
החלטת המועצה להסכים ולמנות בעלים
13/1/05
מיום
שמואל חסיד

רשם: אביגדור ברזלי, אדריכל

הודעה על אישור תכנית מס. 12/120/03/8
נורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5468
13/8/05
מיום

עדכון : 24 מרץ, 2004

העתק מו"רדי



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

לתכנית מפורטת מס' 12/120/03/8
שנוי לתכנית מס' 10/120/03/8
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים

מרכז אזורי "עזרי"

מאי 1996
עדכון : 24 מרץ, 2004

רשם: אביגדור ברזלי, אדריכל

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' 12/120/03/8 "מרכז עזר" (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:250 (להלן : "התשריט")
ג. המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
טבלת איזון כנספח מצורף לתכנית

3. מקום : מחוז - דרום

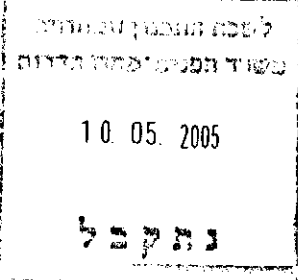
נפה - אשקלון

מקום - עזר - מרכז אזורי

גוש - גוש 2506

חלקי חלקות - 154,144

העתק מ"רד"י



4. שטח התכנית : 2.34 דונם.

5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

חוכרים לדורות :

מס' מגרש

א'91

ב'91

א'116

ב'116

חוכר
ריטה חכמון
מנחם שיאון וסיגלית
אלימלך עינת ושלומי
שלום וליך בר ששת

6. יוזם התכנית : מועצה אזורית באר-טוביה.

7. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ
אדריכל אביגדור ברזלי

8. מטרות התכנית : א. הסדרת ושינוי בגבולות ושטחי מגרשים באזור מגורים א' (מגרשים מס' 91 א', 91 ב', 115, 116 א', 116 ב')
ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

ב. שינוי יעוד מדרך קיימת (דרך מס' 3) לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 500) בשטח של 230 מ"ר.

ג. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרשים מס' 91 ב', 116 א', 116 ב', ל-215 מ"ר מתוכם 140 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.

ד. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 115 ל-295 מ"ר מתוכם 200 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.

ה. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 91 א' ל-182 מ"ר מתוכם 140 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.

ו. קביעת התכליות והשימושים.

ז. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

ח. שינוי בקווי הבניין בדרך משולבת מס' 9 לכיוון המגרשים מ-4 מ' ל-2 מ'.

ט. קביעת קווי בניין המירביים לרבות קווי בניין אפס.

9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 10/120/03/8, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

תכליות ושימושים

11.1.1. אזור מגורים א'

באזור זה תותר הרחבת המבנים הקיימים או הקמת מבני מגורים, חד משפחתיים צמודי קרקע בשני אופנים:

11.1.1

א. בית חד - משפחתי בודד בן קומה אחת או שתיים. בגבולות קוי בניין מסומנים.

ב. במגרשים עם קו בנין 0 תותר בניה של בית חד - משפחתי בן קומה אחת או שתיים עם קיר אטום על הגבול המשותף עם מגרש שכן, ולא יותרו פתחים על גבול המגרש בקיר האטום).

11.1.2

א. מבנה עזר לחניה כפולה יהיה ללא קירות אטומים ובקרוי קל. המיקום - בפינת המגרש בקו מגרש קידמי וצידי - 0. יובטח ששערי החניה לא יפתחו החוצה אל הדרך ויובטח ניקוז גג החניה אל המגרש ולא אל הדרך.

ב. מחסן יהיה בגובה חיצוני עד 2.40 מ' בצמוד למבנה המגורים ובבניה וגמר זהים ולא או בקו אחורי ואו צידי - 0.

11.1.3

איסור בניה על עמודים לא תותר הקמת בנין על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים.

11.1.4

גגות

א. גגות המבנים - משופעים, עם גמר רעפים.

10.05.2005

נתקבל

ב. על הגג לא תורשה הקמת כל מתקן פרט לקולטי שמש ואנטנת טלוויזיה.

ג. גובה המבנה לא יעלה על 8.50 מ' כמדד ממפלס רצפת הקומה הצמודה לקרקע ועד לקו הגג. מפלס הרצפה הנ"ל לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה או השביל שבחזית הבנין, בחלקם הנמוך יותר.

11.1.5

גדרות

א. תבנה גדר לחזית הרחוב מקיר אבן (לא שיש) ובגובה 0.6 מ'. מעליה תותר גדר רשת או עץ בגובה מירבי של 1.60 מ' מעל המשטח הציבורי החיצוני לה - הכל עפ"י פרטים אדריכליים ובאישור הועדה המקומית.

ב. במגרשים פינתיים רשאית הועדה המקומית להגביל גובה הגדר ל - 60 ס"מ בסה"כ.

ג. בהיקף המגרש (שאר הצלעות) תותר הקמת גדר רשת עד לגובה 1.60 מ'.

11.1.6

בניה קיימת

במגרשים עם מבנים קיימים יותר להשאיר מבנה קיים בקו בנין צדדי או אחורי - 0, בתנאי שתושג לכך הסכמת השכן ובאישור הועדה המקומית.

11.2 שטח ציבורי מתוח עם זכות מעבר
 השטח מיועד לנטיעות וגינון. יותר מעברי קווי תשתית, לרבות מים, חשמל, תקשורת וניקוז. לבעלי מגרשים מס' 91א', 91ב', 116א', 116ב', תשמר זכות מעבר מדרך מס' 3 למגרשיהם זאת באישור הועדה המקומית, זכות זאת תרשם כזיקת הטאה בפנקס לרישום מקרקעין.

11.3 דרכים ודרכים משולבות
 תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט. בדרכים המשולבות יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל ויכללו מקומות חניה וגינון.

12. שלבי התכנית : ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

13. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

14. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימון ז', בפרק ג', בחוק התכנון והבניה 1965, התשכ"ה.

15. טבלת זכויות בניה - מצב קיים עפ"י תכנית מס' 10/120/03/8

מס' מגרש	היעד	שטח מגרש מיני' במ"ר (1)	זכויות בניה למגרש			סה"כ שטח בניה מירבי מותר	תכנית מירבית	מס' קומ' מיר' (4)	קווי בנין (במ')		
			מיקום	עיקריות למטרות	למטרות שירות				א	ב (2)	ג (3)
				ב-40% משטח המגרש	ב-8% שטח במ"ר	ב-60% ובמ"ר	ב-50% ובמ"ר		ק	צ (2)	א
88א', 88ב', 89א', 89ב', 90א', 90ב', 91א', 91ב', 97, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 116א', 116ב'	אזור מגורים 'א'	220 מ"ר	מעל מפלס כניסה	40%	מרחב מוגן 8-מ"ר. סככת חניה- עד 30 מ"ר. מחסן- עד 10 מ"ר. עלית גג עד 27 מ"ר.	לא יותר מ-60% משטח המגרש	עד 50%	2		כמסומן בתשריט	
			מתחת מפלס כניסה	--	סה"כ עד 75 מ"ר						

הערות

- מגרשים ליחידת דיור אחת.
- קו בנין צדדי במבנה דו-משפחתי עם קיר משותף (במגרשים : 88א', 88ב', 89א', 89ב', 90א', 90ב', 91א', 91ב', 97, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 116א', 116ב'), יותר קו בנין - 0, בין המגרשים.
- קו בנין צדדי בין מגרשים עם מבנים קיימים (88א', 88ב', 89א', 89ב', 90א', 90ב', 91א', 91ב', 97, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 116א', 116ב'), יותר קו בנין - 0, למרפסות מקורות לאורך 10 מ' מקו הבנין המשותף.
- גובה מירבי למבנה מגורים - 8.5 מ' (ראה סעיף 11.1.4) גובה מירבי למבנה ציבורי - 8.0 מ'.

10.05.2005

העתק משרדי

5

טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

16.

נתקבל			מס' קומ' מיר' (4)	תכנית מירבית	סה"כ שטח בניה מירבי מותר	זכויות בניה למגרש			שטח מגרש במ"ר	היעוד (1)	מס' מגרש		
קווי בנין (במ')						למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום					
א'	צ' (2)	ק'		ובמ"ר	ובמ"ר	שטח במ"ר	משטח המגרש ובמ"ר						
כמסומן בתשריט			2 ק' ועלית ג'	128	215	<u>מרחב מוגן</u> 8 מ"ר <u>סככת חניה</u> עד 30 מ"ר <u>מחסן</u> עד 10 מ"ר <u>עלית ג'</u> עד 27 מ"ר	עד 80 מ"ר לקומה - בסה"כ 140 מ"ר בשתי קומות		270	אזור מגורים א'	91 ב'		
									310		116 א'		
									310		116 ב'		
				168	295			מפלס כניסה	360		115		
									260		91 א'		
				122	182 —	<u>מרחב מוגן</u> 7 מ"ר <u>סככת חניה</u> עד 30 מ"ר <u>מחסן</u> עד 5 מ"ר	עד 80 מ"ר לקומה בסה"כ 140 מ"ר בשתי קומות	מתחת מפלס כניסה					

1. מגרשים ליחידת דיור אחת.

2. קו בנין צדדי במבנה עם קיר משותף (במגרשים: 91א', - 91ב', 116א', - 116ב'),

יותר קו בנין - 0, בין המגרשים.

3. יותר קו בנין 0 למרפסות מקורות בין המגרשים: 116ב' - 103; 116א' - 91א'; 91ב' - 90.

4. גובה מירבי למבנה מגורים - 8.5 מ' (ראה סעיף 11.1.4).

17. תנאים למתן היתרי בניה :

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

ב. היתרי בניה ינתנו לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני לדרך המשולבת

18. חניה :

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה ארצי.

10.05.2005

העתק מ"רדי

6

19. הנחיות כלליות לתשתיות :

19.1. ביוב - לא יתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתוח ביוב

כולל חיבור אל מערכת הביוב המרכזית שבשוב. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 מגרשים סמוכים.

19.2. פסולת ואשפה - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף ישובי או איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין, פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית "באר טוביה".

19.3. נקוז - ע"י חלחול, נקוז טבעי, בתעול על קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי.

20. תשתיות חשמל :

א. שטחים למעבר לקווי חשמל :

שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב 40 מ', מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט כרצועה עם גבולות וקווים אלכסוניים ביניהם בצבע שחור, על רקע ייעודי הקרקע עם ציון הרוחב. מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכי' הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בנייה בשטח המעבר לרבות ביתני השירותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.

ב. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

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 בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

1. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל **במתחים עליון** ועל תהיה עילית. 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 תחנות טרנספורמציה פנימיות הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת

טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

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

חתימות:

אישורים:

בעלי הקרקע:

מועצת אזורי
באר-טובי

מועצה מקומית דוממא
באר טוביה

יוזם התכנית:

המחלקה הטכנית

ליו תנועת המושבים בע"מ
רח' חאן בעה 10 תל-אביב
טל. 5645454
פקס 5612640

המתכנן:

תאריך: 24 מרץ, 2004