

1009434

לשכת התכנון והבניה
מסדר הפנים מחוז דרום
15.10.2006
נת"ל

תכנית 25/117/03/8

מחוז:	הדרום
נפה:	אשקלון
מושב:	באר טוביה
גוש:	324
חלקה:	92 (חלק), 96
מגרש:	14 א'
שטח התכנית:	1.267 דונם
המקום:	מושב באר טוביה, גוש 324, מגרש 14 א' מועצה אזורית באר טוביה
בעל הקרקע:	קק"ל, באמצעות מינהל מקרקעי ישראל
היוזם ומגיש התכנית:	מושב באר טוביה
המתכנן:	אדר' רונית קיסר כפר ורבורג מיקוד 70998 טל/פקס 08-8580840 רשיון מס' 00077950

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 25/117/03/8
הועדה הנתווית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/10/06 לאשר את התכנית
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 25/117/03/8
בירסמה בילקוט הפרסומים מס' 5593
מיום 2/11/06

דברי הסבר

לתכנית מפורטת מס' 25/117/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/117/03/8
מושב באר טוביה
חלקות: 92(חלק), 96, מגרש: 14 א', גוש: 324

מטרת תכנית זו היא לתכנן מחדש את מגרש 14 א',
מגרש 14 א' יפוצל בהתאם לחוזה משפטי בין המושב לדיירי מגרש 14 ב', שהיו בעבר בעלי
הזכויות בנחלה שכללה את שני המגרשים.
בעקבות הפיצול ייווצר מגרש מגורים א' בשטח של 618 מר' (410), שאר השטח ייועד לשצ"פ.
מפאת ממדיו הצרים של מגרש 410 נקבע קו בניין צידי של 2.5 מ', כך שתתאפשר חזית בנויה
בת 10.5 מ' אורך.

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 25/117/03/8 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 1/117/03/8.
2. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/117/03/8, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).
4. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
5. מטרת התכנית :
 הקמת אזור מגורים א' כמפורט להלן :
 א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים ומשקי עזר ובעלי מקצוע (מגרש מס' 14 א') ל אזור מגורים א' (מגרש מס' 410) ולשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 411).
 ג. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 410, אזור מגורים א', ל-300 מ"ר, מתוכם 180 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
 ד. קביעת התכליות והשימושים במגרשים.
 ה. קביעת התנאים למתן היתר בניה.
 ו. קביעת קווי הבניין במגרשים.
6. תכליות ושימושים :
- א. אזור מגורים א' :
 תותר בנית בית מגורים חד משפחתי במגרש 410, כולל ממ"ד לפי תקן הג"א.
 תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0 ובהסכמת מגרשים שכנים.
 תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות.
 תותר בניית מרתף
- ב. דרכים :
 1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
 2. תיאסר בניה כל שהיא.
- ג. שטח ציבורי פתוח :
 שטח זה יישמר כשטח ירוק.
 2. תותר העברת קווי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.
 3. תיאסר בניה כלשהי.
7. הנחיות כלליות לתשתיות :
 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :
- א. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים. חלחול, ניקוז טבעי, בתיעול תת קרקעי או בצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח ובינוי
- ב. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי

תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית באר טוביה.

ג. ביוב- כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותר פתרון ביוב מקומי.

ד. חשמל -

1.ד. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן 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 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)		36 מ'

אין לבנות בניינים 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.

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, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2.ד. **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 התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז דרום.

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 התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ה. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

8. הנחיות בניה

- א. חומרי בניה
של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.
- ב. דודי שמש
הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.
- ג. אנטנות וארובות
הבניינים יחוברו למע" טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה.
- ד. תליית כביסה
מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.
- ה. מכלי אשפה
מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.

9. חניה - החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן התרי הבניה.

10. חלוקה ורישום:

החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

11. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

12. הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/ 1965 יופקעו כחוק.

13. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים

אזור	מגרש	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה מקסי	מקסי יח' דיור למגרש	מסי קומות	מבני עזר	רוחב חזית	קו בניין צדדי	קו בניין אחורי
אזור מגורים	14 א'	צהוב חום חום	600 מ"ר	25%	1 יח"ד	2	5%	XX18	3 מ'	5 מ'

XX פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות.

מצב מוצע

קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	קו בניין קדמי	גובה מקסי	מספר קומות	מספר יח"ד	היקפי בניה מרביים למגרש			שטח מגרש מינימלי במ"ר	מסי מגרש סימון בתשריט	האזור שימוש עיקרי
						תכסית שטח מירבית	סה"כ	שטחי שרות			
.	.	.	.	.	.	180 מ"ר	300 מ"ר	מעל מפלס כניסה קובעת: מרחב מוגן 7.5 מר', סככות + חניה - 30 מר'. מחסן 32.5 מר' סה"כ 70 מר'	180 מ"ר	410 כתום	אזור מגורים א'
4 מ'	2.5 מ'	5 מ'	8.5 מ'	2 +מרתף	1			מתחת מפלס כניסה קובעת: 50 מ"ר			
תיאסר בנייה כלשהי									509	411 ירוק	שטח ציבורי פתוח

* קווי הבניין לא יחולו על בניינים קיימים

14. שלבי בצוע:

התכנית תבוצע תוך עשר שנים ממתן התוקף לתכנית.

חתימות:

באר טוביה
מושב באר טוביה
הקרית
מחלקת מתכנתים ומתקנת
בע"מ

היוזם והמגיש:

בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות יוקרתית להקמת, בתנאי שזו תהיה
 להיחוד ישיבות התכנת המורחבות.
 אין בה כדי להגות כל זכות ליוזם התכנת או לכל בעל חלק
 במחנה התכנת על זכויותיו המיוחדות והתחם עמו הטכני
 המיון, ואין התנגדותנו עומדת בסכנת כל בעל זכות
 המיון, ואין כל התנגדותנו, לפי כל דבר ודבר, כל דבר
 לטוב המר טעם מוצאנו, כפי כל דבר ודבר, או ישיבה על זכויות
 בנין הטעם הטלול בה יוקרתית על כל התכנת, וכו' או

06-00-2000

הודעה בשם הסניף באר טוביה, וזאת על יוזמו ובעליו כי
 הפרדה של כל זכות באיזון על פני זכויות מליטה בטעם,
 על כל זכות אחרת הפועל להגות הטעם באמור ופשי"כ

עו"ל/אדריכל המחוז
מנ"י - מחוז ירושלים

תאריך: 6.7.06

המתכנן: רוני קיסר
אדריכל
87840