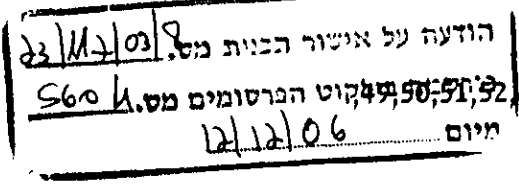
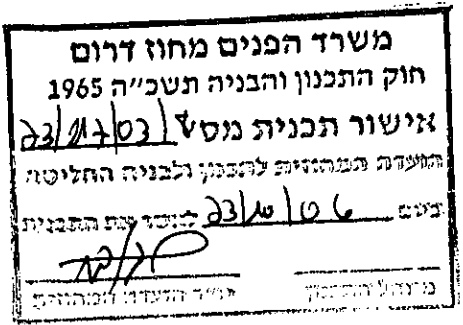


**מחוז הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"**  
**תכנית מפורטת מס' 23/117/03/8**

שינוי לתכניות מפורטות מס' 117/03/8

14/117/03/8, 11/117/03/8, 10/117/03/8, 9/117/03/8, 7/117/03/8 א'

באר טוביה



- 1. מחוז : דרום
- 2. נפה : אשקלון
- 3. המקום : מועצה אזורית באר טוביה, מושב באר טוביה.
- 4. מושב : באר טוביה
- 5. גושים : 322,323,324,325,326
- 6. חלקות : גוש 108-322 (חלק)  
גוש 29-323 (חלק) 19, 39, 95 (חלק)  
גוש 76,80-324  
גוש 48-325  
גוש 62,63,64,65,66,68,69,70,72,73,74-326  
75,76,77,105,108
- 7. מגרשים : גוש 164-322 א'  
גוש 112,110,117,34-323  
גוש 100,104-324  
גוש 119-325  
גוש 133,134,135,136,141,142,143,144,145,148-326  
151,149,157,158,159,160,161,162,137,150,
- 8. שטח התכנית : 103.730 דונם
- 9. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- 10. מגיש התכנית : מושב באר טוביה
- 11. עורכת התכנית : אדרי' רונית קיסר, רשיון מס' 00077950, כפר ורבורג 08-8580840.
- 12. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 23/117/03/8 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 14/117/03/8, 11/117/03/8, 10/117/03/8, 9/117/03/8, 7/117/03/8 א'
- 13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכניות מפורטות מס' 9/117/03/8, 7/117/03/8 א', 14/117/03/8, 11/117/03/8, 10/117/03/8, למעט הנושאים המפורטים בתכנית זו.
- 14. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
  - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
  - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:5,000 (להלן התשריט).
  - ג. נספח מפת נחלות בקני"מ 1:5,000 (להלן : נספח א').
  - ד. נספח ספירת מגרשים ויחידות דיור, קני"מ 1:5,000 (להלן : נספח ב').

### דברי הסבר

לתכנית מפורטת מס' 23/117/03/8  
שינוי לתכניות מפורטות מס' 117/03/8 ,

10/117/03/8

א' 7/117/03/8

14/117/03/8

מושב באר טוביה

1. התוכנית מתייחסת ל-28 מגרשים למגורים ומשקי עזר (אזור מגורים לבעלי מקצוע) ששטחם מעל 1.950 דונם. התכנית מתירה לבנות בכל מגרש מגורים ומשקי עזר 2 יחידות דיור. כדי לממש זכות זו יחולק כל מגרש ל-2 מגרשים ע"י תשריט חלוקה שיעשה בשלב נפרד ושבן יוקצה 0.4 ד' למגורים ליח' דיור אחת ושאר השטח ליחידה הקיימת. תכנית זו הנה תוכנית מנחה לשלב של תשריט חלוקה.
2. במגרש 112 קיימות כרגע 2 יחידות דיור. תכנית זו מתירה לבנות בו 3 יח"ד, לאחר חלוקת השטח בתשריט חלוקה ל-3 מגרשי מגורים.
3. סה"כ התכנית מאפשרת 28 יחידות דיור נוספות במושב.

15. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

16. מטרת התכנית : תוספת יחידת דיור ב- 28 מגרשים במושב באר טוביה ע"י :  
א. הגדלת זכויות הבניה.  
ב. קביעת התכליות והשימושים.

17. תכליות ושימושים :

**אזור מגורים לבעלי מקצוע (אזור מגורים ומשקי עזר) :**

**באזור זה יחולו הוראות כל התכניות התקפות ויתווספו אליהן ההוראות בדבר תוספת יחידת הדיור כדלקמן :**

תותר בניה למגורים, שתי יחידות דיור בכל מגרש, היחידה הנוספת (מעבר ליחיד המותרת כיום), תכלול : מרחב מוגן דירתי עפ"י דרישות הג"א. תותר חניה מקורה לחנייה אחת לפחות מקורה בקירוי קל. תותר בניית מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יקטן מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.

במגרש 112 תותרנה 3 יחידות דיור, אשר תכלולנה כ"א : מרחב מוגן דירתי עפ"י דרישות הג"א. תותר הקמת מחסן. תותר חניה מקורה לחנייה אחת לפחות מקורה בקירוי קל. תותר בניית מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יקטן מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. מגרש 112 יחולק ל-3 מגרשים בתשריט חלוקה .

18. 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 - היתר בניה למבנה או חלק ממנו יינתן רק לאחר תיאום ואישור חברת החשמל.

1. ד. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.  
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחור קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

#### 2.ד. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה בתאום עם חברת חשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים.

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

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

19. חניה - החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי.

20. הפקעות לצורכי ציבור - מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

21. תנאים למתן היתר בניה:

א. התרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

22. חלוקה ורישום:

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

23. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה:

#### מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת מס' 117/03/8

אזור	מס' חלקות סימון בתשריט	שטח חלקה מינימלי מ"ר	שטח בניה מס' 25%	מס' יחידות דיור למגרש	מס' קומות	מבני עזר 5%	רוחב חזית 18**	קו בנין צדדי 3	קו בנין אחורי 5	תכלית
מגורים	צהוב	600	25%	1	2	5%	18**	3	5	

\*\* פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות.

#### מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת מס' 7/117/03/8א'

אזור	סימון בתשריט	שטח בניה מס' 25% סה"כ למגורים 5% מבני עזר	מס' קומות	קו בנין			הערות
				צדדי	אחורי	קדמי	
מגורים לבעלי מקצוע	כתום מותחם כתום	25% סה"כ למגורים 5% מבני עזר	2	3	5	5	

**מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת מס' 9/117/03/8**

הערות	קוי בנין			גובה מס' קומות	שטח בניה מקסי	סימון בתשריט	אזור
	קדמי	אחורי	צדדי				
	5	5	3	2	25% סה"כ למגורים 5% מבני עזר	כתום מותחם כתום	מגורים לבעלי מקצוע

**מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת מס' 10/117/03/8**

הערות	שטח מבני עזר במ"ר	קו בניין (במ')			גובה מס' מקסי	מס' קומות	מקסי יחיד במגרש	מגרש מינימלי	שטח בניה סה"כ	סימון בתשריט	אזור
		אחורי	צדדי	חזיתי							
סה"כ שטח הבית ומבנה העזר לא יעלה על 200 מ"ר	15	5	3	5	8.5	2	1 יחיד בכל מגרש	600 מ"ר	25% מגורים 5% מבני עזר	כתום מותחם כתום	מגורים לבעלי מקצוע

**מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת מס' 11/117/03/8**

הערות	קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	קו בניין קדמי	גובה מס' מקסי	מבני עזר	מס' קומות	מקסי יחידות למגרש	שטח בניה מקסי	שטח מגרש מינימלי מ"ר	מס' חלקה בתשריט	אזור
סה"כ שטח הבית ומבנה העזר לא יעלה על 200 מ"ר	5	3	5	8.5	5% 15 מ"ר	2	1	25% סה"כ למגורים	1.223	34 כתום	מגורים

**מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת מס' 14/117/03/8**

הערות	מס' יח' סה"כ	צפיפות נטו מס' יחידות לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים						קוי בניין	מגרש מס'	שם האזור (שימושים עיקריים)	
			מס' קומות	סה"כ	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס כניסה		קדמי	אחורי				צדדי
					כיסוי קרקע % בניה לקומה	סה"כ	שימוש עיקרי	שימוש עיקרי						
	1	-	8.5	2	30	30	-	-	5	25	לפי הסימון בתשריט	100	משק עזר	

24. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניהמצב מוצע

קו בניין (מ')	גובה מרבי (מ')	מספר קומות מרבי	מספר יח"ד	היקפי בניה מרביים למגרש ב%*								שטח מגרש בדונם	מסי מגרש סימון בתשריט	אזור
				תכנית שטח מרבית (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירותי בכל הקומות	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
						מל' הקובעת	מתרת הקובעת	מל' לכניסה הקובעת	מתרת לכניסה הקובעת					
3	3	5	8.5	2	2	500	35%	4%	6%	25%	-	1.950	164, 110, 117, 34, 100, 135, 134, 133, 119, 104, 144, 143, 142, 141, 136, 157, 150, 149, 148, 145, 162, 161, 160, 159, 158, 151, 137	אזור מגורים ומשקי ער (מגורים לבעלי מקצוע)
3	3	5	8.5	2	3	750	37%	5%	7%	25%	-	2.800	112	אזור מגורים ומשקי ער (מגורים לבעלי מקצוע)

\*שטח מגרש מפוצל מירבי, לאחר חלוקה, 0.4 דונם.

25. שלבי בצוע:

התכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה

חתימות:

המגיש והמבצע:

בא"ר טוביה  
מושב יבנה  
חקלאית שיתופית

בעל הקרקע:

תאריך: 5/11/06

רונית קיסר  
אדריכלות  
08-8580888

המתכנן: