

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תכנית מפורטת מס' 7/123/03/8

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 3/123/03/8

מושב שתולים

גוש 2511, מגרש 24, חלקות 4,12



מועצה אזורית באר טוביה, מושב שתולים, גוש 2511, מגרש 24, חלקות

המקום:

4,12

דרום

מחוז:

אשקלון

נפה:

שתולים

מושב:

2511

גוש:

4,12

חלקות:

24

מגרש:

69.302 דונם

שטח התכנית:

רשות הפיתוח באמצעות מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

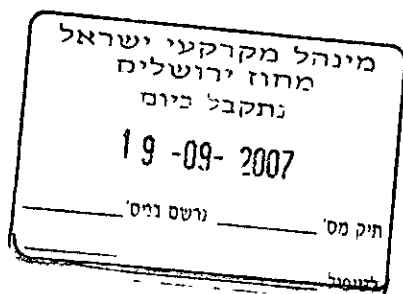
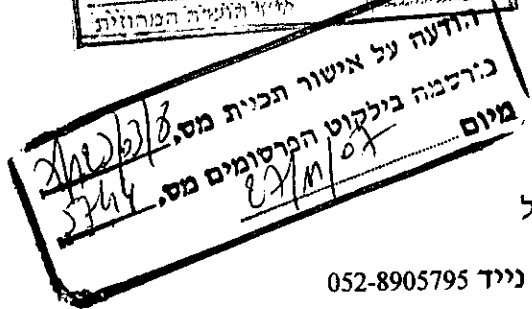
אחרק אברהם, מושב שתולים, טל' 08-8556590, נייד 052-8905795

היוזם:

אדרי רונית קיסר, מושב כפר ורבורג מס' רשיון 00077950

המתכנן:

טל/פקס 08-8580840



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תכנית מפורטת מס' 7/123/03/8

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 3/123/03/8

מושב שתולים

גוש 2511, מגרש 24, חלקות 4.12

ספטמבר 2005

2

דברי הסבר

מטרותיה של תכנית זו הן :

1. פיצול אזור למגורים ביישוב חקלאי, ע"י שינוי ייעוד חלק מהאזור למגורים א'.
2. שינוי בקווי המתאר של האזור למגורים בכדי לאפשר הרחבת הבית בעתיד.
3. קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בנייה.

תכנית זו גורעת יח"ד אחת מאזור המגורים ביישוב חקלאי לטובת אזור מגורים א',
אין תוספת יח"ד בתכנית.

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 7/123/03/8 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 3/123/03/8.
2. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/123/03/8, 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 1:1,000 (להלן התשריט).
כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
4. ציונים בתכנית:
5. מטרות התכנית: הקמת מגרש לאזור מגורים א' כמפורט להלן:
א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים בישוב חקלאי (מגרש מס' 24) לאזור מגורים א' (מגרש מס' 304 חלק).
ג. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' (מגרש מס' 304 חלק), ולאזור מגורים בישוב חקלאי (מגרש מס' 24/1).
ד. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' ל- 60% מתוכם 40% המהווים שטחים עיקריים.
ה. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים בישוב חקלאי ל- 21% מתוכם 13% המהווים שטחים עיקריים.
ו. קביעת התכליות והשימושים והנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי.
ז. קביעת התנאים למתן היתר בניה.
ח. קביעת קווי הבניין במגרשים.
6. תכליות ושימושים:
א. אזור מגורים בישוב חקלאי:
תותר בנית בית מגורים הכולל ממ"ד לפי תקן הג"א. תותר הקמת מחסן בתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0 ובהסכמת מגרשים שכנים. תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות. תותר בניית מרתף. מבנים קיימים שאינם תואמים להגבלות תכנית זו ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות. תוספות בניה תהיינה ע"פ תכנית זו, לא תותר תוספת יח"ד למגרש מעבר לקיים.
ב. אזור חקלאי:
שטח זה מיועד לשימוש חקלאי,
1. תותר הקמת מבני משק.
2. תותר גישה למגרש המגורים.
ג. אזור מגורים א':
1. השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבנה מגורים ושטחי שרות. תותר הקמת יח"ד אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה, סעיף 14 להלן. תוספות בניה תהיינה ע"פ תכנית זו, לא תותר תוספת יח"ד למגרש מעבר לקיים.
2. מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרדים מהבניין בקו בניין אחורי 0.0 ובהסכמת מגרשים שכנים, בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'
ה. דרכים:
תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
7. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:
א. חומרי בניה
של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

- 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 המקומית.
- ג. אנטנות וארובות
לא תורשה הקמת אנטנה לכל בניין. הבניינים יחוברו למע"י טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה המקומית למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- ד. תליית כביסה
מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת, בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה המקומית.
- ה. מכלי אשפה
מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.
- ו. גדרות
בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב תהיה גדר אחידה עפ"י דגם ופרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, בגובה עד 1.50 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות לא יעלו על 1.50 מ'. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבניין, ו/או מסבכת ברזל.

8. 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 הווצרות 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. 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'

20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
36 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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. 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.

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

10. חלוקה ורישום:

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

11. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. היתרי בניה יינתנו בתנאי תיאום ואישור התכניות עם משרד הבריאות לעניין מיגון קווי הביוב, ברדיוס מגן של קידוח מי שתייה בתניה 1 בנקודת ציון 169660/631720 והסדרת נושא הניקוז של המבנים.
 ג. היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.

12. 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 להסמכת הועדה המחוזית.

13. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה מצב קיים לפי ת.ב.ע. 3/123/03/8

שם האזור	גודל מגרש ב-מ"ר (מגרש 24 מס')	קווי בניין			אחוזי בנייה מקסימליים						
		צדדי	אחורי	קדמי	קרקע	סה"כ	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס כניסה		
							שימוש עיקרי	שטחי שרות	שימוש עיקרי	שטחי שרות	
אזור מגורים מוגנים ביישוב חקלאי	2,380	3	5	5	18	18	-	-	3	15	
					5	5	-	-	-	5	
					20	20	-	-	-	20	
מבנה מגורים											
מבני עור											
מבנה חקלאי											

מצב מוצע

ייעוד	מס' מגרש	שטח מזערי (דונם)	מס' יחיד למגרש	אחוזי בניה מרביים במגרש						
				מס' קומות מרבי	תכנית שטח מרבי ב-%	סה"כ עקרי שרות ב-%	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס כניסה	
							שטחי שרות	שימוש עיקרי	שטחי שרות	שימוש עיקרי
אזור מגורים אי	304	0.500	1	2 (3)	48 (2)	60	10 (1)	-	10 (1)	40
אזור מגורים ביישוב חקלאי	24 א'	1.880	1	2 (3)	14	21	3 (1)	-	3 (1)	13
שטח חקלאי	24 ב'	49.522	-	- (4)	20%	20%				

הערות:

- כולל מ"ד בשטח של עד 7.5 מ"ר מעל הקרקע או תחת הקרקע.
- חניה מקורה כלולה בשטח תכנית מרבית ובשטחי השרות.
- גובה מרבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- גובה מרבי 12 מ'.
- ניתן לבנות בשטח חקלאי בקו בניין 0, בהסכמת שכנים.

