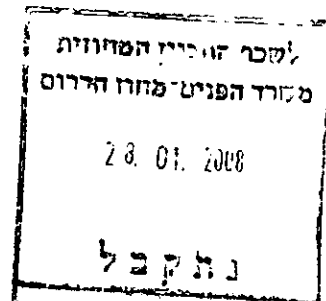


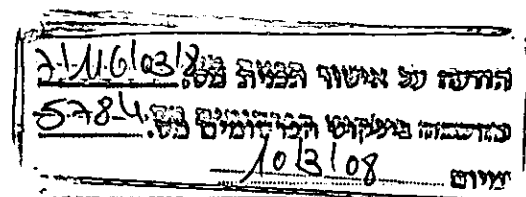
1009968



תוכנית מס' 7/116/03/8

מושב תימורים

מגרש 302 (מגורים)



מבוא

מושב תימורים

מגרש 302 (מגורים)

1. במושב תימורים בוצעה תכנית לשכונת מגורים חדשה (תכנית 8 / במ / 214) המקצה מגרשי מגורים עבור בתים פרטיים, יחידת מגורים לכל מגרש, ובנוסף קובעת שטחים פתוחים, דרכים משולבות ושטחים למבני ציבור וספורט לרווחת התושבים.
2. תכנית זו באה לשנות את מיקומו של מגרש מס' 302, אשר יעודו מגורים א', כפי שנקבע בתכנית מפורטת 8 / במ / 214, תוך החלפת שטחים בין שטח מגורים א' ושטח פרטי פתוח. כמו כן מסדירה התכנית זכות מעבר למגרש המגורים לאחר שינויו וכן זכויות בניה למבנה הנדסי בתחום השטח הפרטי הפתוח.
3. יודגש כי שכונת המגורים החדשה מאוכלסת ברובה ועבודות הפיתוח והשתיות שבה אושרו ובוצעו מזה כבר, לרבות עבודות עפר, מערכת דרכים ותימור, תשתיות ניקוז, מים וביוב וכו'.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תוכנית מס' 7/ 116/03/8

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 8 / במ / 214
ולתכנית מס' 8 / מק / 2047

מושב תימורים

מגרש 302 (מגורים)

הוראות התכנית

הדרום
אשקלון
מושב תימורים, מועצה אזורית באר טוביה
מושב תימורים, אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ
מס' תאגיד 570006981, מורשה חתימה: גדי שלו, ת.ז. 54531595 טל: 08-8508088
מנהל מקרקעי ישראל
אדר' דודי דרורי - י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים,
טל: 035259013, רח' ביאליק 11 ת"א
2731
חלקות בשלמות: 184, 275
חלקי חלקות: 303,317,350
2.173 דונם
1.6.2006

מחוז:

נפה:

מקום:

מגיש התכנית:

בעל הקרקע:

המתכנן:

גוש:

חלקה:

שטח התוכנית:

תאריך:

שם התוכנית

1.

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7/ 116/03/8 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/ במ' / 214 ולתכנית 8 / מק' / 2047.

מסמכי התוכנית

2.

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט).

שטח התוכנית

3.

2.173 דונם.

מטרת התכנית

4.

א. שינוי מיקום מגרש שיעודו מגורים א', ע"י החלפת שטחים בין שטח זה ושטח פרטי פתוח והסדרת זכות מעבר למגרש וכל זאת ללא שינוי ותוספת בזכויות בניה, הגבלות והנחיות בניה במגרש זה.
ב. התרת בנית מבנה הנדסי במגרש מס' 704 א', שיעודו שטח פרטי פתוח וקביעת זכויות בניה של 30 מ"ר במגרש זה.
ג. קביעת זכות מעבר למגרש מגורים דרך מגרש מס' 704 א' שיעודו ש.פ.פ.
ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ה. קביעת הוראות בדבר זכויות מעבר ורישום זיקת הנאה.

יחס לתוכניות אחרות

5.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/ במ' / 214 ולתכנית מס' 8 / מק' / 2047 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

ציונים בתוכנית

6.

כמתואר במקרא וכמסומן בתשריט.

חלוקה ורישום

7.

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

הפקעות לצרכי ציבור

8.

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

9. אזורים ושימושים:

א. אזור מגורים א'

- (1) השטח ישמש למגורים בלבד, תותר בו הקמת יחידת דיור אחת ושטחי שרות. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.
- (2) הגגות יהיו שטוחים או משופעים. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%.
- (3) תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.
- (4) מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, או בקו בנין 0.0 אחורי ו/או צדדי בהסכמת שכן גובל בשטח שאינו עולה על 12.0 מ"ר (כאשר המחסן מחוץ לקוי הבנין) ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'.
- (5) לא תותר כניסה למגרש מס' 302 א' מדרך מס' 20.

ב. שטח פרטי פתוח

- (1) מיועד להקמת גינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים ושמירת שטחים לצרכי ניקוז.
- (2) תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה המקומית.
- (3) במגרש מס' 704 א' תותר הקמת מבנה הנדסי בן קומה אחת, בשטח שאינו עולה על 30 מ"ר ובגובה שאינו עולה על 6.0 מ' וכן תותר בו זכות מעבר לרכב למגרש מגורים מס' 302 א'. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

ג. דרך משולבת

- (1) מיועדת לתנועת כלי רכב והולכי רגל, שטחי גינון ושתילה.
- (2) תותר העברת קוי תשתית.
- (3) תאסר בניה כל שהיא.

ד. דרכים

- (1) מיועדות לתנועת כלי רכב.
- (2) תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
- (3) תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כל שהיא.

10. חניות

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

11. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

12. הנחיות כלליות לתשתית

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ב. ביוב:
מבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
- ג. מים:
יש לספק למגורים מים בכמות ובלחץ מספיקים ובאיכות מי שתיה. במידה וקיים סיכוי לזיהום מערכת אספקת המים מהמשק החקלאי יש להתקין מיכשור למניעת זרימת מים חוזרת, בעל אזור לחץ מופחת, בראש מערכת אספקת המים לשכונת מגורים חדשה בטרם יאוכלסו המבנים.
- ד. חשמל:
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ו. 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 כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

13. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אשורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

(א) טבלת מצב קיים:

[illegible]

הערות:

- (1) גובה מירבי עבור גגות משופעים – 8.5 מ', עבור גגות שטוחים – 7.0 מ'.
 (2) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר.
 מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי 2 מ' או 0 מ' (בהסכמת השכן) ובקו קדמי 0 או 2 מ'.
 שטח מחסן מירבי – 12.0 מ' כאשר (כאשר המחסן מעבר לקו בנין).
 (3) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכסית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
 (4) במגרש פינתי, ישמרו 2 קו בנין קדמיים ע"פ דרך ושני קו בנין צדדיים 3.0 מ'. תותר בניית מחסנים בנפרד מהבנין ובקו בנין 0.0 צדדי ו/או אחורי בהסכמת שכן גובל.

(ב) טבלת מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)						מס' יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	אזור
			סה"כ עקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות						
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
ק צ א												
כמסומן בתשריט (3)	2 (1)	195 מ"ר	270 מ"ר	40 מ"ר (2)	50 מ"ר	180 מ"ר	—	1	500 מ"ר	302א	מגורים א	
כמסומן בתשריט	1 (4)	30 מ"ר	30 מ"ר	-----	-----	30 מ"ר	-----	-----	420 מ"ר	704א	פרטי פתוח	

הערות:

- (1) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- (2) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר.
- שטח מחסן מירבי - 12.0 מ"ר (כאשר המחסן מעבר לקו בנין).
- (3) תותר בניית מחסנים בנפרד מהבנין ובקו בנין 0.0 אחורי ו/או צדדי בהסכמת שכן גובל.
- מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי 2 מ' או 0 מ' (בהסכמת השכן) ובקו קדמי 0 או 2 מ'.
- (4) גובה מירבי 6.0 מ'.

15. תאריכי ושלבי ביצוע

- א. התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
- ב. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית

חתימות

מחשבוני
חקלאית בע"מ

מושב תימורים

אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ
היוזם ומגישי התכנית

אין לזרז התנהגות עקרונית לתכנית. בתנאי שיש להתייחס כסופה
לאישור רישומי התכנית המסמכים.
אין בה כדי לתקוף כל זכות ליהנות מהתכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא תוקעה השטח והתכנית תהיה חסרת תאריך
בנין. ואין תזמיתו זו גורמת במקום הסכמת בעל זכות בשטח
הנזק ו/או כל רשות מוסמכת, לזי כי חולה וע"י כל דין.
למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה כל נעשה על ידינו הסכם

16-01-2008

בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתו של המוסד חכרת או
הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות בעל זכות בשטח
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מנת זכויות בשטח המסמך ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם באמור ו/או כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז ירושלים

המלך ג'ורג' 34, ירושלים

בעל הקרקע

אדר' דוד דרורי
י.אלוני - ד.דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11, ת"א
המתכנן

י. אלוני - ד. דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11 ת"א
5259018