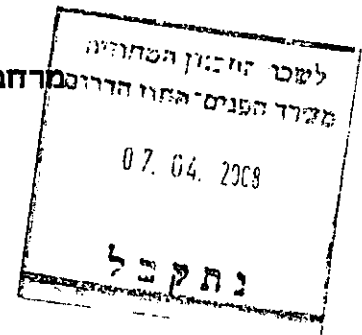


כספסוף

מרחב תכנון מקומי באר טוביה



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת מס' 17/118/03/8

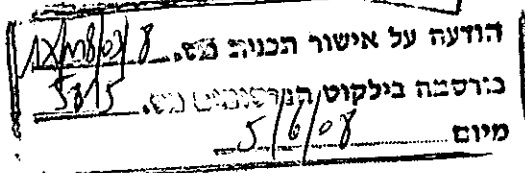
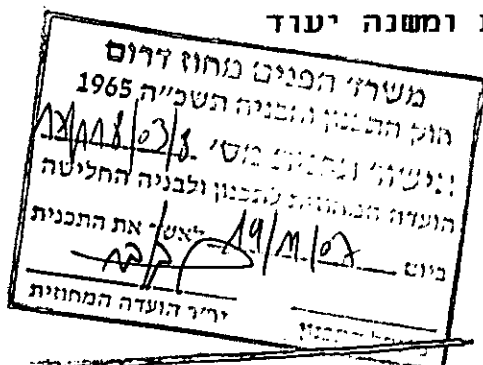
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מפורטות 118/03/8, 10/118/03/8 ולתכנית מתאר 101/02/8

מושב ביצרון

דף מבוא

תכנית זו מתקנת טעויות שנפלו בתכניות קודמות ומשנה יעוד בחלקה 67.



מושב ביצרון.

היוזם והמגיש

סל' 08-8574158, דואר ביצרון 60946

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

בני מושקוביץ - אדריכל. רשיון מס' 28231

המתכנן

רח' עמרמי 11, כפר סבא. סל' 09-7667095

ינואר 2007

תאריך

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

הוראות התכנית

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת מס' 17/118/03/8

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מפורטות 118/03/8, 10/118/03/8 ולתכנית מתאר 101/02/8

מושב ביצרון

היוזם והמגיש

מושב ביצרון

טל' 08-8574158, דואר ביצרון 60946

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

בני מושקוביץ - אדריכל. רשיון מס' 28231

המתכנן

רח' עמרמי 11, כפר סבא. טל' 09-7667095

ינואר 2007

תאריך

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מס' 17/118/03/8 . התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 101/02/8 ולתכניות מפורטות מס' 118/03/8 , 10/118/03/8.
2. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט)
3. שטח התכנית - 13.696 דונם.
4. מיקום התכנית - מושב ביצרון בתחום המועצה האיזורית באר טוביה
גוש 2763 חלקות 58 , 59 , 62 , 70 , 71 , 76
5. מטרת התכנית -
א. שינוי יעוד של מגרש 76 מאזור מגורים בישוב חקלאי והקמת 2 מגרשים ביעוד אזור מגורים א (מגרשים 315-316).
ב. הרחבת שטח לבנייני ציבור במגרש מספר 402 לצורך חדר חשמל ומתקנים טכניים.
ג. החלפת שיוכים קניינים למגרש. מקומו של מגרש 71 יוחלף עם מגרש מספר 83. מגרש מספר 83 במצב קיים ימוספר כמספר 71 ויהווה יחד עם מגרש מספר 71 מגרש אחד לצורך תכנון וזכויות בניה. מגרש 71א במצב קיים ימוספר במספר 83 ויהווה מגרש עצמאי.
ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ה. קביעת שטחי בניה מירביים לאזור מגורים א' ל-343 מ"ר מתוכם 200 מ"ר שטח עיקרי.
ו. קביעת שטחי בניה מירביים לאזור מגורים בישוב חקלאי ל-750 מ"ר מתוכם 450 מ"ר שטח עיקרי.
ז. קביעת שטחי בניה מירביים לשטח לבנייני ציבור ל-558 מ"ר מתוכם 248 מ"ר שטח עיקרי.
ח. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לאזורי המגורים.
ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לכל המגרשים הכלולים בתכנית.
י. קביעת השימושים המותרים בשטחים למגורים ולבנייני ציבור.
6. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 101/02/8 ולתכניות מפורטות מס' 118/03/8 , 10/118/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

7. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תכליות ושימושים

א. דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט ותיאסר בניה כלשהי. תכליות מותרות: תחבורה ציבורית ופרטית, תשתיות, חניה, גינון, מתקנים טכניים ושרותים.

ב. איזור מגורים א'

1. ככל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
2. לא תותר בניית יותר מ-2 קומות לבנין.
3. מרתפים: תותר הקמת מרתף מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום שטח ממנו לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננים הסופיים. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחת הקומה שמעליו.
4. מבנה מיוחד: מבנים קיימים החורגים מקווי בניין ישארו בתוקפם. כל בנייה חדשה תעמוד בתחום קוי הבניין.

ג. איזור מגורים בישוב חקלאי

1. מגרשים 71 ו-71א' יהיו מגרש אחד לצרכי תכנון וזכויות בניה (מגרש 71א' מהווה חלק מנחלה 71).
2. תותר הקמת 2 יחידות דיור.
3. לא תותר בניית יותר מ-2 קומות לבנין.
4. מרתפים: תותר הקמת מרתף מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום שטח ממנו לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננים הסופיים. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחת הקומה שמעליו.

ד. שטח לבנייני ציבור

1. מיועד להקמת מקלט, חדר חשמל ומתקנים טכניים.
2. תותר בניה עד גובה 2 קומות.
3. מבנה מיוחד: מבנים קיימים החורגים מקווי בניין ישארו בתוקפם. כל בנייה חדשה תעמוד בתחום קוי הבניין.

9. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. אזור מגורים א':

1. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
2. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית מחלקת הנדסה.
3. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.

4. דודי שמש - הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים.
הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות.
5. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית.
6. שטחי שרות - מחסן.
תותר הקמת מחסן ניפרד מבית המגורים, בשטח עד 18 מ"ר ברוטו, בקו בנין 0 אחורי, בהסכמת שכנים גובלים.
תתאפשר בניית מחסן גם מבניה קלה.
7. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה אחר לפי היתר הבניה שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש.
סביב מתקן הכביסה יבנה קיר מסתור בגובה שאינו עולה על 1.6 מ'.
גדרות - בחזית המגרש גדרות בטון עד גובה 40 ס"מ מעל המדרכה או הדרך. מעל הבטון סבכת רשת בגובה 60 ס"מ מסוג יהודה רשתות או ש"ע. צורת הרשתות וצבען - בתאום עם מחלקת הנדסה.
אפשרויות גידור אחרות - בתאום מחלקת הנדסה.
גדרות צדדים או אחוריים וחניה לא יעלו על 1.2 מ'.
קירות חצר משק עד 1.6 מ'.
- ב. אזור מגורים בישוב חקלאי:
 1. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
 2. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית מחלקת הנדסה.
 3. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.
 4. דודי שמש - הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים.
 - הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות.
 5. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית.
 6. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה אחר לפי היתר הבניה שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש.
סביב מתקן הכביסה יבנה קיר מסתור בגובה שאינו עולה על 1.6 מ'.
 7. גדרות - בחזית המגרש גדרות בטון עד גובה 40 ס"מ מעל המדרכה או הדרך. מעל הבטון סבכת רשת בגובה 60 ס"מ מסוג יהודה רשתות או ש"ע. צורת הרשתות וצבען - בתאום עם מחלקת הנדסה.
אפשרויות גידור אחרות - בתאום מחלקת הנדסה.
גדרות צדדים או אחוריים וחניה לא יעלו על 1.2 מ'.
קירות חצר משק עד 1.6 מ'.

ג. מכני ציבור:

1. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמו את החלל מתחת לבנין.
2. חמרי הגימור של החזיתות - בהנחיית מחלקת הנדסה.
3. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.
4. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית.

10. חניה - חניה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

מכנה החניה יהיה באחד האופנים הבאים:

- א. סככת חניה פתוחה - מיקום הסככה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0, בתנאי שיובטח שדה ראיה ביציאה מהחניה. הקירוי יהיה בגובה מירבי של 2.20 מ' נטו ויהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה.
- ב. מכנה חניה משולב בבנין - בתוך קוי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ'.

11. מיקלום

ייבנו מרחבים מוגנים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף והועדה המקומית.

12. הנחיות כלליות לתשתית

- א. חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית מים כללית באיזור, באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
- ב. אספקת מים - תבוצע הפרדת מים מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות גינון וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.

ג. כל המבנים והמתקנים בשטח יקושרו לביוב מרכזי.

תכנית ביוב מרכזי נפרדת תאושר ע"י משרד הבריאות.

ד. הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשטח החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בבחומרים נקבוביים וחדירים. ה. רשת תקשורת (טלפונים וטלביזיה בכבלים) - תת קרקעית.

ו. תשתיות חשמל

1. הנראות בינוי ופתוח

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך 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 בנינים 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 מתקני 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 שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר

לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים, תהיה ות-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 גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.
היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנידרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל ות-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים

- 1 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0) והרשות לספל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאפשר חדירת בסיסי בסון של עמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.
- ז. גובה ה-0.00 של הבנין יקבע לפי תכנית פיתוח מאושרת.

13. קידוחי מים לשתייה

באר קרופיצקי נ.צ. 174090/633360 רדיוס א'-10 מ', רדיוס ב'-94 מ' רדיוס ג'-188 מ'.

א. באזור מגן א' - אסורה כל בנייה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח לשיפור מימיו.

ב. באזור מגן ב' - אסורה כל בניה התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

ג. באזור מגן ג' - אסורה כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחין.

14. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ג. היתרי בניה לשטח לבנייני ציבור ינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- ד. היתרי בניה יינתנו בתנאי ביצוע מגוונים על קווי הביוב, שבתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה קרופיצקי נ.צ. 174090/633360 רדיוס מגן ג' - 188 מ', המגוונים יבוצעו על פי הנחיות משרד הבריאות לעניין.
- ה. היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע כפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה במגרש.

15. הפקעות לצרכי ציבור

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

16. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

17. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים

האיזור	מס' מגרש	שטח המגרש	שטח בניה מכסימלי ב-מ"ר	מקס' יחידות דיור למגרש	מס' קומות	מבני עזר ב-מ"ר	גובה מירבי במ'	קו בנין		
								ק	צ	א
אזור מגורים ביישוב חקלאי	71	8068	450 מ"ר למגורים 1614 מ"ר למבנים חקלאים	1 יח' + 1 יח' לבן משפחה	2	150	9.0	*	3	5
	83	1771	266 מ"ר למגורים 354 מ"ר למבנים חקלאים	1 יח' + 1 יח' לבן משפחה	2	89	9.0	*	3	5
	147ג	1484	223 מ"ר למגורים 297 מ"ר למבנים חקלאים	1 יח' + 1 יח' לבן משפחה	2	74	9.0	*	3	5
שטח לבנייני ציבור	402	460	184 מ"ר למטרות עיקריות. 100 מ"ר מעל הקרקע 130 מ"ר שטח שרות מתחת לקרקע		2			*	3	4

* כמסומן בתשריט.

** זכויות הבניה לפי תכנית מתאר 101/02/8 ותכנית מפורטת 10/118/03/8

מצב מוצע

ה ע ר ו ת	קו י בנין			מס' מס' מס' מס'	מס' מס' מס' מס'	תכנית מרבית ב-מ"ר עיקרי + שרות	סה"כ בניה ב-מ"ר עיקרי + שרות	היקפי בניה מירביים במגרש				שטח מגרש	מס' המגרש	האזור
	א	צ	ק					מבנים חקלאיים ב-מ"ר	למטרות שרות ב-מ"ר	למטרות עיקריות ב-מ"ר	מיקום			
(1)	*	*	*	2	2	600	750	1399	150	450	מעל לקרקע	6997	71	אזור מגורים בישוב חקלאי
(3)					2				150		מתחת לקרקע		71א'	
	*	*	*	2	2	600	750	568	150	450	מעל לקרקע	2842	83	
									150		מתחת לקרקע			
(2)	*	*	*	1	2	243	343		43	200	מעל לקרקע	680	315	אזור מגורים א'
(3)														
(4)									100		מתחת לקרקע			
	*	*	*	1	2	243	343		43	200	מעל לקרקע	590	316	
									100		מתחת לקרקע			
(5)	*	*	*		2	310	558		124	248	מעל לקרקע	592	402	שטח לבנייני ציבור
									186		מתחת לקרקע			

הערות (לטבלת מצב מוצע)

- * כמסומן בתשריט.
- (1) זכויות בניה למגרשים 71 ו-71א' מתייחסות למגרש תכנוני אחד.
- (2) בניה למטרות שרות, גדלים מירביים לכל יחידה:
7 מ"ר ממ"ד, 18 מ"ר חניה, 18 מ"ר אחסנה. שטח המרתף לא יעלה על שטח קומת הכניסה.
- (3) גובה הבנין: לגג רעפים עד 9 מ'.
לגג שטוח עד 7.5 מ'.
- הגובה ימדד ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז המגרש.
- (4) במגרש 315, מכנה מיוחד קיים ישאר בקו בנין 0. בניה חדשה תחייב בניה לפי קו הבנין שבתשריט.
- (5) במגרש 402, מבנים מיוחדים קיימים ישארו בקו בנין 0.



בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים
 המלך ג'ורג' 34 י-ם
 טל. 02-6224121

היוזם והמגיש

בצרון
 מוסב ביצרון
 חסלאת שיתופית בע"מ

מושב ביצרון
 ד.נ. ביצרון
 טל. 08-8574158

המתכנן

בני מושקוביץ-אדריכל
 רח' עמרמי 11, כפר-סבא
 טל' 09-7667095
 טל' נייד: 054-805674

בני מושקוביץ
 רח' עמרמי 11,
 כפר סבא, 44445.
 טל. 09-7667095
 פקס. 09-7667096

התאריך: ינואר 2007.