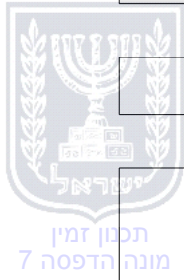


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0703900

איחוד וחלוקת שטחים אקוויוולנטית בחלקה 27 גוש 2543 במושב אורות



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

אחרי ההפקעה לצורך בניית בנין הציבור (מקלט ציבורי) אשר נעשתה במסגרת תב"ע 8/ 03/ 140/ 1 נוצר מצב של חריגת מבנה מגורים מקו בנין צידי.  
תכנית באה "להסדיר" מבנים קיימים מחוץ לגבולות קווי בניין מאושרים בתא שטח מס' 1 על ידי תיקון קו בנין צידי דרום מזרחי. בנוסף התכנית משנה את הקו המפריד בין החלק המיועד למבני המגורים לבין תא השטח המוגדר כקרקע חקלאית בצורה אקוויולנטית ללא שינויים בשטחיהם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקת שטחים אקוויולנטית בחלקה 27 גוש 2543 במושב אורות

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

616-0703900 מספר התכנית

19.372 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	174750
קואורדינאטה Y	627800

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: אורות

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אורות	אורות	36	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2543	מוסדר	חלק	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/1982	1820	2817	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 / 1 /140. הוראות תכנית 8 / 03 /140 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /140 /03 /8
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /701 ממשיכות לחול.	שינוי	701 /ד



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר גוליקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר גוליקוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/01/2019	אלכסנדר גוליקוב	05/12/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורלי מינה בלמס			אורות	אורות	8			office@ksarc.co.il
	פרטי	עמרם בלמס			אורות	אורות	8			office@ksarc.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורלי מינה בלמס			אורות	אורות	8			office@ksarc.co.il
פרטי	עמרם בלמס			אורות	אורות	8			office@ksarc.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	03-9533333	073-2021500	

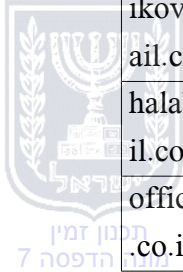
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלכסנדר גוליקוב	00111058		אשדוד	החלוצים	1	08-8655503		aleksandergol ikov888@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטר-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
אדריכל	אדריכל	יעקב מאיר	40686		באר טוביה	(2)		058-5305853		office@ksarc .co.il

(1) כתובת: דלית אל-כרמל רחוב 2/66, ת.ד. 21.

(2) כתובת: רח' ניר 1, אזור התעשייה באר-טוביה.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- חלוקת שטחים אקוויוולנטית בין חלק החלקה המיועד למבני מגורים בישוב כפרי לבין שטח המוגדר כקרקע חקלאית ללא שינויים בשטחיהם.
- שינוי קו בניין בתא שטח מס' 1 לצורך הסדרה תכנונית של מבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעה מחדש של גבול בין תאי שטח מס' 1 ומס' 2 כך שלא ישתנו שטחים המיועדים למבני המגורים בישוב כפרי ולקרקע חקלאית.
- קביעה מחדש קו בנין צידי (דרום-מזרחי) של תא השטח מס' 1 כך שהוא יהיה 0 במקום 3 מ'.

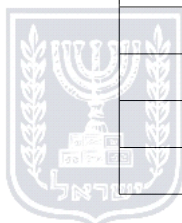


תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

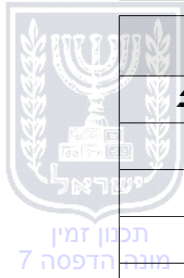
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	297	1.53
מגורים בישוב כפרי	3,955	20.42
קרקע חקלאית	15,120	78.05

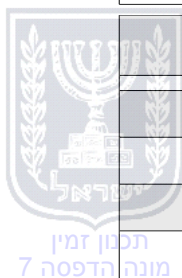
<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	19,372	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.59	308.96	מבנים ומוסדות ציבור
20.38	3,951.82	מגורים בישוב כפרי
78.03	15,128.47	קרקע חקלאית
100	19,389.25	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומבנים חקלאיים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תותר בנייה למגורים בשני מבנים צמודי קרקע (2 יח"ד), עד שתי קומות.</p> <p>2. תותר הקמת מבנים חקלאיים, בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צדדי 0.0.</p> <p>3. תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן פיקוד העורף.</p> <p>4. תותר הקמת מחסן, המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר.</p> <p>ניקוז גגו בכוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00.</p> <p>5. 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.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	הקמת מקלטים ציבוריים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>קווי בנין</b>
	קו בנין קדמי, צידי ואחורי לא יפחת מ-1.0 מ'.
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים לחקלאות בלבד.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מבנים לחקלאות בלבד.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת								
(1)	(1)	(1)	(1)	1					297	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(9) 5	(8) 0	(7) 3	(6) 3	2	(5) 2	(4)			3955	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1					15120	2	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) 15% מגורל תא השטח, תותר בניה של 20% (791 מ"ר) מבנים חקלאיים, בנוסף לשטחי הבניה למגורים, ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- (3) מבני עזר.
- (4) שטח עיקרי למגורים, שטחי שרות (מבני עזר), 20% מבנים חקלאיים כמפורט בתכנית תקפה ד/701.
- (5) יחידת דיור השנייה - לבן משפחה.
- (6) ראה תשריט.
- (7) קו בנין דרום - מזרחי (לכיוון תא שטח מס' 3 הוא 0..
- (8) קו בנין מערבי - לכיוון תא שטח מס' 2.
- (9) צפון-מזרחי.
- (10) מבנים חקלאיים בלבד כמפורט בתכנית תקפה ד/701.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה ארצי.

**6.3 איכות הסביבה**

כל שימוש קרקע במגרשים לא יפגע באיכות חייהם של מתגוררים בסמוך.

**6.4 חשמל**

א. קוי הרשת בתוך שכונת המגורים יהיו תת-קרקעיים בלבד. אין לבנות מיבנים 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.  
 ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
 ברשת מתח נמוך -2.0 מ'  
 בקו מתח גבוה-5.0 מ'  
 בקו מתח עליון (110-150 ק"ו)-11.0 מ'  
 הכל בתאום לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.

**6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. ניקוז  
 -ע"י לחחול, ניקוז טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצינורות תת-קרקעיות הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבינוי.  
 -השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.  
 2. ביוב  
 -המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב לפי התכנית המאושרת ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  
 -מערכת הביוב המרכזית בישוב תחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב.  
 -יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 מגרשים סמוכים.  
 3. פסולת  
 -יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.  
 -המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף איזורי שנקבע ע"י רשות מוסמכת.

**6.6 תקשורת**

"בזק" ותל"כ בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.7 קולטי שמש על הגג**

קולטי השמש יוצמדו למישור גג רעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג רעפים.



<p><b>6.8 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדר לחזית הרחוב אחידה לכל המגרשים לכל אורך הרחוב ותהיה מפרופילי ברזל, ע"ג מסד בטון בחיפוי אבן טבעית שאיננה שיש (פראית או מעובדת) ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. סה"כ גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור -עפ"י תכנית בנוי לשחונה המאושרת ע"י הוועדה המקומית. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר שקופה (כגון רשת) בגובה כולל של 1.80 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן כמו בחזית בגובה של 0.30 מ' מפני קרקע סופיים.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>מספר הקומות לא יעלה על 2. תותר עלית-גג כשטח שרות. גובה הבנין עם גג רעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש. גובה הבנין עם גג שטוח לא יעלה על 7 מ'.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 מרתפים</b></p> <p>תותר קומת מרתף עבור מרחב מוגן, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.4 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו - הכל בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 לענין שטחי השרות. שטח קומת מרתף לא יעלה על 30 מ"ר ותכלול במנין שטחי השירות.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 גגות</b></p> <p>גגות בית המגורים יהיו מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח גג הרעפים לא יפחת מ-60% משטח הגג הכללי. לא יותרו גגות אספלט, פח או קרוי בחומר פלסטי.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בתאום להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p><b>6.12</b></p>



<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>
<p>תוך שנתיים מאישור תכנית זו.</p>