

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0622639

תוספת יחידת דיור משפחת בן ברק נווה מבטח



מחוז  
מרחב תכנון מקומי באר טוביה  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בתוכנית זו באה להסדיר חריגות מקוי בניין, תוספת יחידת דיור, תוספת 6% מזכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יחידת דיור משפחת בן ברק נווה מבטח
1.1	מספר התכנית	616-0622639
1.2	שטח התכנית	2.132 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)
	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

176900 קואורדינאטה X

635050 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מבנה מגורים חד קומתי ברחוב הקציר 65 במושה נווה מבטח

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

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5007	מוסדר	חלק	34	

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/2004	3260	5308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101 /59. הוראות תכנית 8 /02 /101 /59 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	59 /101 /02 /8
27/08/1970	2787	1655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /718 ממשיכות לחול.	שינוי	718 /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			עדנה פרגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנה פרגי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 59 07/07/2020	עדנה פרגי	07/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 00 07/07/2020	עדנה פרגי	07/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



**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	אבינועם בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	
	פרטי	גליה בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הקציר 65 נווה מבטח.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבינועם בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	
פרטי	גליה בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	

(1) כתובת: רחוב הקציר 65 נווה מבטח.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל			ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	
שוכר		אבינועם בן ברק			נווה מבטח	(2)	65	08-8674483	08-8674483	
שוכר		גליה בן ברק			נווה מבטח	(2)	65	08-8674483	08-8674483	



(1) כתובת: רחוב יפו 216 שער העיר

ת.ד. 36259.

(2) כתובת: רחוב הקציר 65 נווה מבטח.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדנה פרג'י	ה/13988		גדרה	אשחר	18	08-8579654	08-8579653	ednafarage@gmail.com
מודד מוסך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halabi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 30056.



משרד תכנון ופיקוח  
ישראל



משרד תכנון ופיקוח  
ישראל



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

1. תוספת יחידת דיור שנייה
2. שינוי קווי בניין צידיים
3. הוספת 6% לשטחי הבנייה המאושרים עבור תא שטח 34A.
4. חלוקת מגרשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות דיור מיחידה אחת ל - 2 יחידות דיור לתא שטח 34A, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8
2. שינוי קו בניין צידי נקודתי מ-3.0 מ' ל- 0.90 מ' ומ-5.0 מ' ל- 3.50 מ', לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4
3. תוספת 6% זכויות בנייה לתא שטח 34A, לפי סעיף 62א(א) 9, לתכנית שהופקדה לפני 1989,
- תא שטח 34B זכויות בנייה לפי תכנית תקפה.
4. חלוקת המגרש לשני תאי שטח -תא שטח 34A ו- תא שטח 34B.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
משק עזר	34A, 34B
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	משק עזר
תאי שטח כפופים	יעוד
34A	משק עזר

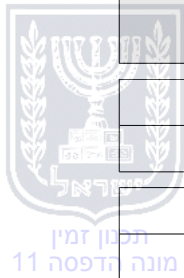
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,132	מגורים
100	2,132	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,131.99	משק עזר
100	2,131.99	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>משק עזר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ושטחי שירות, ממ"ד, מחסן וחנייה מקורה, בריכת שחייה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תותר הקמת 3 יח"ד, 2 יח"ד בתא שטח 34A, יחידת אחת בתא שטח 34B. גובה מקסימלי למבנים 9.0 מ' גגות המבנים יהיו רעפים או שטוחים או משולבים, מרחק בין מבנים 5 מ'.</p> <p>תותר הקמת מחסן לכל יחידת דיור, בגובה מקסימלי של 2.5 מ' חניות מקורות (לפי תקן ארצי) בשטח של 18 מ"ר כל אחת בגובה מקסימלי 2.5 מ'. קולטי השמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד השמש יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית ע"י מסתור מתאים. בריכת שחייה:</p> <p>תותר הקמת בריכת שחייה בתחום הבניין. מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת), או בשטח המגרש,</p> <p>כולל בצמוד לבניין, אם הבריכה תוקם שלא בתחום הבניין-היא תהיה ללא קירוי. הבריכה תבנה בתחום קווי הבניין המותרים בתוכנית קיימת, באין כאלה, המרחק המינימלי בין גבול המגרש</p> <p>ובין גבול החיצון של בריכת השחייה יהיה 2.0 מ'.</p> <p>משטח המים לא יעלה על 1.50 מ'.</p> <p>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון שיעורי שחייה</p> <p>קבוצתיים, קייטנות וכו'). ללא תוכנית מפורטת בת תוקף המאפשרת זאת.</p> <p>בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית,</p> <p>או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום מערכת זו.</p> <p>מי הבריכה יסולקו למערכת בוב ציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר</p> <p>או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	2.5	3 (5)	5 (4)	2	9	2 (3)	35			(2) 50	(1) 310	1000	34A	מגורים	משק עזר
5	3	3	3	2	9	1				(7) 56.6	(6) 283	1132	34B	מגורים	משק עזר

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) לפי תכנית חלה 25% שהם 250 מ"ר הקלה 6% שהם 60 מ"ר שה"כ 310 מ"ר.
- (2) לפי תכנית חלה 5% שהם 50 מ"ר.
- (3) מרחק בין מבנים 5.0 מ'.
- (4) ו-3.60 מ' כמסומן בתשריט.
- (5) ו-0.90 מ' כמסומן בתשריט.
- (6) לפי תכנית חלה 25% שהם 283 מ"ר.
- (7) לפי תכנית חלה 5% שהם 56.60 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. 1: 500,</p> <p>שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבנייה - לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי ותוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר יהיה בכפוף להנחיות פיקוד העורף למיגון.</p>



<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	בהתאם לתקן חנייה

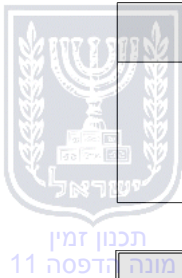
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	תנאי להיתרי בנייה יהיה הגשת תשריט לצורכי רישום לאישור הוועדה. ע"פ סימן ז' פרק ג לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965

<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. יש להבטיח כ- 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>



<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה השעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית,</p> <p>בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p>



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
7	מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו	5 שנים מיום אישורה

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11