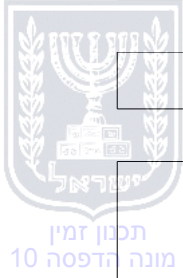


הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0844530

תוספת יחידה שלישית, משפחת ונזיה, בצרון



מחוז
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית
דרום
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

1. תכנית זו מציעה הוספת יחידת דיור שלישית בנחלה בהתאם להוראות תמ"א 135 ב', מושב ביצרון יעמוד על 450 יח"ד, הוספת יחידת דיור זו אין בה כדי להשפיע על סך יחידות הדיור המופיעות בלוח 2 תמ"א 135 /ב שינוי בקווי בניין לפי סעיף 4א(א)4, ניתוח המשמעות הנובעת מהסדרת יחידה שלישית מובאות בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יחידה שלישית, משפחת ונזיה, בצרון

מספר התכנית 616-0844530

1.2 שטח התכנית 24,636 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א) (2)

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

175420 קואורדינאטה X

633730 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

משפחת ונציה, רחוב הוותיקים 29, בצרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: בצרון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	29	הוותיקים	בצרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2766	מוסדר	חלק	5	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35 /1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /8 /59 /101. הוראות תכנית 02 /8 /59 /101 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260	27/06/2004
118 /03 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 118 /03 /8 ממשיכות לחול.	2647		27/07/1980



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 - הגדלה 2		עדנה פרגי		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		עדנה פרגי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 57 15/03/2021	עדנה פרגי	21/12/2020	1	1: 500	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	מנחם ונזיה			בצרון	הותיקים	29			menahem.venezia@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם ונזיה			בצרון	הותיקים	29			menahem.venezia@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לעניין המקרקעין בבעלות המדינה

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 מוסמך	מודד	אייסר בדיר	1182	א.ב.מדידות בע"מ	כפר קאסם	(1)		03-9323439		aysar26bader@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 685.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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. הוספת יחיד שלישית, וכך הוספת זכויות, 6% לשטחי הבנייה המאושרים.
2. שינויים בקווי בניין והריסת מבנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1. הוספת יחידת דיור שלישית ע"פ הוראות תכנית תמ"א 35/1/ב, הוספת יחידת דיור להורה צמודת דופן ליחידת המגורים בשטח של עד 55 מ"ר, ע"פ סעיף 62א(א)8
2. תוספת 6% זכויות בנייה לתכנית שהופקדה לפני 1989 לפי סעיף 62א(א)9 ,
3. שינוי בקווי בניין צידיים עבור סככות חקלאיים בחלקה א', לפי סעיף 62א(א)4
4. שינוי הוראות בינוי או עיצוב אדריכלי, לפי סעיף 62א(א)5
5. הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)19



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	5A
קרקע חקלאית	5B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	קרקע חקלאית	5B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,484	10.08
קרקע חקלאית	22,152	89.92
סה"כ	24,636	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,483.97	10.08
קרקע חקלאית	22,159.76	89.92
סה"כ	24,643.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, אחסנה פרטית, חניית מקורות, מיגון, בריכות שחיה, עיבוד חקלאי ומבנים חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר הקמת 3 יח"ד</p> <p>2. תותר הקמת יחידת הורים בשטח של 55 מ"ר (כולל ממ"ד) שתוצמד לאחת היחידות, בנוסף ל- 3 היחידות</p> <p>גובה מקסימלי למבנים עם גגות רעפים 9.5 מ' וגג שטוח 8.5 מ', גגות המבנים יהיו רעפים או שטחים או משולבים. מרחק בין מבנים 5 מ'.</p> <p>תותר הקמת מחסן בשטח של 15 מ"ר לכל יחידת דור, בגובה מקסימלי של 2.5 מ' חניית מקורות (לפי תקן ארצי) בשטח של 18 מ"ר כל אחת מיח"ד בגובה מקסימלי של 2.5 מ'.</p> <p>קולטי השמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד השמש יהיה בחלל הגג. בגגות שטחים תוסתר המערכת הסולרית ע"י מסתור מתאים.</p> <p>בריכת שחיה:</p> <p>בהתאם לתכנית מס' 59/102/02/8 לבריכות שחיה, תותר בניית בריכת שחיה במגבלות המפורטות להלן:</p> <p>1. ניתן לבנות רק בריכה אחת בכל מגרש.</p> <p>2. בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום במערכת זו.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת מי הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה,</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מבני חקלאיים, גידולים חקלאיים, חממות ובתי אריזה, מחסנים חקלאיים ועוד בכפוף לאישור משרד החקלאות והוועדה המקומית
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	הוראות בינוי למבנים חקלאיים יהיו בהתאם למסמך של משרד החקלאות והכפר

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	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	0 (7)	3 (6)	3 (5)	2	9 (4)	3 (3)	46			138 (2)	507.6 (1)	2484	5A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
0 (10)	5	5 (9)	5 (8)									22152	5B	חקלאי פתוח	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 372.60 מ"ר שהם 15% ו- 6% הקלה שהם 149 מ"ר-מתוכם 14 מ"ר עבור שטחי שירות,

זכויות בנייה המותרים למבנים חקלאיים 20% או 496.80 מ"ר.

(2) 124.20 מ"ר שהם 5% זכויות מאושרות+תוספת 14 מ"ר

סה"כ 138 מ"ר שהם:

18 מ"ר עבור חניות מקורות ליח"ד אחת

13 מ"ר עבור ממ"דים ליח"ד אחת

15 מ"ר עבור מחסנים ליח"ד אחת.

(3) לא כולל יחידת סמך ליחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר.

(4) גובה מקסימלי לגג רעפים- 9 מ"

גובה מקסימלי לגג שטוח - 8.5 מ'.

(5) בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עד קו בנין"0".

(6) הסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עד קו בנין"0".

(7) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה בתוך המשק יחשבו כמגרש אחד רק לענין קווי בנין הגובלים בינם.

(8) ו-2.35 מ' ו-1.59 מ' כמסומן בתשריט.

(9) ו-2.61 מ' ו-2.63 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה תדפיס 10



תכנון זמין
מונה תדפיס 10

(10) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה בתוך המשק יחשבו כמגרש אחד רק לעניין קווי בניין הגובלים בינם..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ע"פ תקן חנייה תקף ליום אישור התכנית.	
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>1.היתרי בנייה</p> <p>א.תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס תאגיד המים</p> <p>2.מים</p> <p>א.אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל יחיד תחובר בנפרד לקו מים ראשי של היישוב</p> <p>3.אשפה</p> <p>א.פתרון האשפה יהיה בתאום והנחיות מחלקת הנדסה של היישוב</p> <p>4.מי נגר עילי:</p> <p>ניקוז עילי ממגרש למגרש, יותר לנקז חצרות פרטיות לרחוב או לשטח ציבורי גובל אחר על המבקש להגיש בבקשה להיתר תכנית פיתוח הכוללת ניקוזים. קרקע לקליטת מי נגר וחילחולם למי תהום</p> <p>יש להשאיר עד 25% תכסית מהמגרש</p> <p>5.בהתאם לתכנית מס' 59/102/02/8 לבריכות שחייה יחולו התנאים הבאים:</p> <p>א. ניתן לבנות רק בריכה אחת בכל מגרש..</p> <p>ב.בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום במערכת זו.</p> <p>ג.מי הבריכה יסולקו למערכת מי הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה,</p>	
6.3	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>1.עצים בוגרים: יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>2.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות</p>	
6.4	פיקוד העורף	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש עבור כל יחיד בנפרד	
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>1.היתרי בנייה ייתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו בלבד</p> <p>2.תנאי למתן היתר-הריסת גדר קדמית, התניית הריסת הגדר טרם קבלת היתרי בנייה</p> <p>3.בריכות שחייה לפי תכנית חלה 59/101/02/8</p> <p>5.תנאי למתן היתר בניה בהגשת תכנית פיתוח ובינוי של תא השטח הכוללת תשריט בק.מ.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>1: 250</p> <p>שתכלול מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנייה, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה ופיתוח המגרש</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה הגשת נספי סניטרי מאושר</p> <p>7. היתרים למבנים חקלאיים יינתנו באישור משרד החקלאות, בסמכות הוועדה המקומית לדרוש קבלת אישורי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בהתאם לסוג הפעילות</p> <p>8. פסולת בניין "תנאי למתן היתר בנייה יהיה פנוי פסולת בניין לאתר מטמנה מורשה. בכל בקשה להיתר בנייה יכותב היישוב בעניין פסולת בניין הצפוי עקב עבודות הבנייה.</p> <p>9. היתר בנייה יותנה בהריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>	



תשתיות	6.6
<p>פרוגרמת יח"ד עקב ניתוח פונציאלי ליח"ד במושב בצרון עולה כי ע"פ תמ"א 1/35 ב לוח 2 מושב בצרון יעמוד על 450 יח"ד, הוספת יחידת דיור זו אין בה כדי להשפיע על סך היח"ד המופיעות בלוח 2 תמ"א 1/35</p> <p>מבני ציבור - מבני ציבור במושב בצרון נותנים מענה מלא לצרכים הקיימים היום.</p> <p>מבני ציבור בצביון דתי כגון: בתי כנסת, מקוואות נותנים מענה מלא בתחום החינוך לילדי הגנים מענה מלא ללא פערים בגנים הקיימים במושב.</p> <p>ילדי בית ספר - מענה מלא בבתי ספר מועצתיים</p> <p>חוגים א-פורמלים מקבלים מענה מפעילות במתנ"ס הקהילתי במועצה.</p> <p>תשתיות המים והביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו למערכת העירונית.</p> <p>הוספת יחידה שלישית בנחלה בתכנית זו, אין בה בכדי להשפיע על מערכת התשתית ביוב המושבית.</p> <p>תשתית תקשורת טלפון וטלוויזיה בכבלים וכדו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס הרשות בממשק תת קרקעי.</p>	

דרכים תנועה ו/או חניה	6.7
<p>1. החנייה תהיה בתחום תא שטח ע"פ תקן חנייה ארצי תקף, בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. תנועה- הוספת יחידה שלישית בתכנית זו אין בה בכדי להשפיע על כושר הנשיאה של מערכת הדרכים החיצונית המובילה למושב והפנימית בתוך מושב ברכיה(ראה נספח מצורף).</p>	

היטל השבחה	6.8
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק לא יוצאו היתרי בנייה במקרקעין טרם שולמו היטל השבחה המגיעים באותה שעה בשל אותן מקרקעין.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	עם מתן תוקף לתכנית זו.	מיד עם אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10