

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0717108

הסדרת משק 45, משפחת ארביב, מושב חצב

מחוז

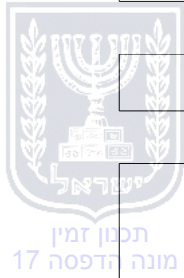
דרום

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

השינויים המוצעים בתוכנית זו היא במטרה לאפשר הסדרה תכנונית למבנים הקיימים בפועל. התוכנית מציעה: שינוי בקווי בניין, תוספת זכויות בנייה, תוספת יחידת דיור שלישית ויחידת הורה. פרוגרמה לתוספת יחידת דיר במושב חצב:

ע"פ תיקון לתמ"א 35 ב בית שלישי זה לא יספר במנין יחה"ד כפי שמופיע בלוח 2 בתמ"א 35. סה"כ קיימות במושב חצב 112 יחיד מאושרות, לאחר אישור התוכנית מספר היחידה המותרות במושב חצב תעלה ל- 112 ע"פ לוח 2 בתמ"א 35 ב מותרות ס"הכ 400 יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת משק 45, משפחת ארביב, מושב חצב

616-0717108

מספר התכנית

10,190 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) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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 178450

קואורדינאטה Y 631550

1.5.2 תיאור מקום

משק 45 במושב חצב משפחת ארביב

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
2246	מוסדר	חלק	20	

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



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/ 1 / 35 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 8 / 02 / 59 / 101. הוראות תכנית 8 / 02 / 59 / 101 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260	27/06/2004
ד / 693	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 693 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדנה פרג'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	2		עדנה פרג'		תשריט מצב מוצע - הגדלה 2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		עדנה פרג'		תשריט מצב מוצע 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	09/05/2021	עדנה פרג'	19: 09 19/05/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/03/2021	עדנה פרג'	14: 10 18/03/2021		לא

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	דליה ארביב			חצב	(1)		050-7902445		zehavitar@walla.com
	פרטי	ישראל(חלפו) ארביב			חצב	(1)		050-7902445		zehavitar@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: החצבים 45 מושב חצב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דליה ארביב			חצב	(1)		050-7902445		zehavitar@walla.com
פרטי	ישראל(חלפו) ארביב			חצב	(1)		050-7902445		zehavitar@walla.com

(1) כתובת: החצבים 45 מושב חצב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ישראל(חלפו) ארביב			חצב	(1)		050-7902445		zehavitar@walla.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית הכוללת מקרקעין בעלות המדינה

(1) כתובת: החצבים 45 מושב חצב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדנה פרג'		אדריכלית	גדרה	אשחר	18	08-8579654		Aadr21@zah av.net.il
מודד מוסך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 21. 30058 דאלית אל כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

2. הוספת זכויות, 7% לשטחי הבנייה המאושרים.

3. שינויים בקווי בניין



2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יחידת דיור שלישית ע"פ הוראות תכנית תמ"א 35/1,ב, הוספת יחידת דיור להורה צמודת דופן ליחידת המגורים

שטח של עד 55 מ"ר, ע"פ סעיף 62א(א)8

2. תוספת 7% זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א) 17, לא יותר מ-175 מ"ר.

3. שינוי בקו בניין מערבי מ-3.0 מ' ל-1.70 מ' ע"פ סעיף 62א(א)4

4. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני. לפי סעיף 62א(א)5



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	20A	להריסה	מגורים בישוב כפרי	20A
קרקע חקלאית	20B			

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,142	21.02
קרקע חקלאית	8,048	78.98
סה"כ	10,190	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,140.23	21.01
קרקע חקלאית	8,047.7	78.99
סה"כ	10,187.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

תותר בני, 3 יחידות מגורים בשתי קומות מעל מפלס הקרקע
תותר יחידת הורים בשטח עיקרי של 55 מ"ר כחלק מהמבנה של יחידת המגורים הראשית או
צמודת דופן ליחידת הדיור הראשית.
תותר חניה מקורה, בריכת שחיה פרטית, מחסן ומבנים חקלאיים.

4.1.2**הוראות**

א

אדריכלות

1. מחסן וחניה: תותר הקמת חניה מקורה לרכב, ומחסן. המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר, גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהם הפנימי לא יקטן מ 2.2 מ'.
2. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי ו/או קדמי 0. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 בקיר הבנוי בקו בנין 0 לא יותרו פתחים.. בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש.
3. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.
- גגות וגדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ', יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.
4. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב. ממ"ד: ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.
5. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים. צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
6. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.
7. בהתאם לתכנית מס' 59/102/02/8 לבריכות שחיה, תותר בניית בריכת שחיה במגבלות המפורטות להלן:
א. ניתן לבנות רק בריכה אחת בכל מגרש.
ב. בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום במערכת זו.
4. 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.
8. הוראות למבנים חקלאיים: המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תאי השטח. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

4.2

קרקע חקלאית

תותר הקמה של מחסנים חקלאיים, סככות, חממות, בתי אריזה, מבנים לשימוש פעילות חקלאית, גידול בעלי חיים וכל מבנה ו/או שימוש חקלאי בכפוף לאישור משרד החקלאות.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

הוראות למבנים חקלאיים: תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום קווי ביין, ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת ובהתאם להנחיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים בישוב כפרי	מגורים	20A	2140	451.94 (1)	126 (2)			47	3 (3)	9 (4)		2	3 (5)	3 (6)	0 (7)	5 (12)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	20B	8048	(8)									5 (9)	5 (10)	5 (11)	0 (12)

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) 20% הנוספים מגודל תא השטח למבנים חקלאיים.

זכויות בנייה מאושרות 15% מגודל המגרש=321 מ"ר.

תוספת זכויות בנייה 130 מ"ר (7% מגודל המגרש=149.79 מ"ר).

(2) זכויות בנייה מאושרות 5% מגודל המגרש = 107 מ"ר.

תוספת זכויות בנייה 19 מ"ר (7% מגודל מגרש = 149.79 מ"ר).

45 מ"ר לחנייה מקורה (15 מ"ר עבור יח"ד אחת).

36 מ"ר עבור ממ"ד (12 מ"ר עבור יח"ד אחת).

45 מ"ר למחסנים (15 מ"ר ליח"ד אחת)..

(3) לא כולל יחידת סמך להורים בשטח 55 מ"ר.

(4) לכל סוגי הגגות.

(5) ו-1.70 כמסומן בתשריט.

(6) ו-2.7 מ' כמסומן בתשריט.

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

(8) מבנים חקלאיים כהגדרת משרד החקלאות.

(9) ו-2.45 מ' כמסומן בתשריט.

(10) ו-2.70 מ' כמסומן בתשריט.

(11) ו-2.80 מ' כמסומן בתשריט.

(12) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לו בתוך המשק יחשבו כמגרש אחד רק לעניין קווי בניין הגובלים ביניהם..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ע"פ תקן חנייה תקף ליום אישור התכנית.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון חשמל ליחידות אירוח כפרי

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

2.25 מ' 2.00 מ"א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ"ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע

לפי העניין.

6.3**ניקוז**

א. יש להבטיח כי 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו,

באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים הנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה

וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק בקרקע וכו'.

ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

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



תנאים למתן היתרי בניה		6.4
2. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.		
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח אשר תכלול העמדת המבנים, חתכים וחזיתות, חומרי בניה, גדרות, מיקום חניות ומחסנים ודרכי גישה.		
4. היתר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.		
5. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.		
6. הריסת מבנים כמסומן בתשריט.		
7. היתרים למבנים חקלאיים ינתנו באישור משרד החקלאות.		
8. היתרים למבנים חקלאיים ינתנו באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.		
9. הסדרת היתר בניה כדין ליח"ד מס' 2 הינו תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד שלישית.		
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.		
11. בהתאם לתכנית מס' 59/102/02/8 לבריכות שחייה, תותר בניית בריכת שחייה במגבלות המפורטות להלן:		
א. ניתן לבנות רק בריכה אחת בכל מגרש.		
ב. בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום במערכת זו.		
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.		
כתב שיפוי		6.5
מגיש הבקשה מתחייב לשפות את הוועדה המקומית, כתב השיפוי יהיה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית		
היטל השבחה		6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק לא יוצאו היתרי בניה במקרקעין טרם שולמו היטל השבחה המגיעים באותה שעה בשל אותן מקרקעין.		
הפקעות לצרכי ציבור		6.7
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יופעלו לפי הנחיית היועץ המשפטי לממשלה.		
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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17