

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0878967

הצרכת מגרש מגורים בישוב כפרי ומגרש למבנים ומוסדות ציבור, בית עזרא



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

תכנית זו נועדה להסדיר מצב קיים בשלוש נחלות במושב בית עזרא. בתכנית 3/113/03/8 משנת 1979 הוגדר שטח של כ-120 מ"ר בין שתי נחלות (חלקות 23 ו-24 של היום), כ"אזור למבני ציבור", ויועד להקמת מקלט ציבורי. בפועל נבנה מקלט תת קרקעי בין חלקות 22 ו-23. תכנית זו באה לתקן את מיקום ייעוד הקרקע ל"מבנים ומוסדות ציבור במיקום שבו אכן נמצא מקלט. אין שינוי בכלל שטחי ייעודי הקרקע. שטח הייעוד "מבנים ומוסדות ציבור יהיה במצב המוצע 120 מ"ר. שטח הייעוד מגורים בישוב חקלאי יישאר 3 דונם לכל נחלה. והקרקע החקלאית תישאר כפי שהייתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת מגרש מגורים בישוב כפרי ומגרש למבנים ומוסדות ציבור, בית עזרא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
616-0878967	מספר התכנית	
29.139 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	167476
קואורדינאטה Y	626560

### 1.5.2 תיאור מקום

מדרום לא"ת עד הלום, ממזרח לכביש 4, מושב בית עזרא, רחוב הגבעה.

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

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: בית עזרא

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית עזרא			

שכונה בית עזרא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2524	מוסדר	חלק	22-24	

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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 /59 /101. הוראות תכנית 8 /02 /59 /101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	59 /101 /02 /8
06/12/1979	450	2585	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /113 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /113 /03 /8
04/06/1970	2207	1632	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד /682. הוראות תכנית ד /682 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	682 /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			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 2		רונית פרידמן קיסר		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רונית פרידמן קיסר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בנייה בתכנית מאושרת 113/03/8 והוראות לקווי בניין בייעוד ב"אזור בנייני ציבור" מתכנית 3/113/03/8.	15: 02 21/06/2021	רונית פרידמן קיסר	21/06/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מצב מאושר	15: 00 26/07/2021	רונית פרידמן קיסר	26/07/2021	1	1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה באר טוביה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

(1) כתובת: א"ת באר טוביה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות רמ"י	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318876	02-5318878	morand@mmi.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar @gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	זאב וייס	1087	קנה מידה	רמת גן	תלפיות	38	03-5442605		knemida@knemida.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

הצרחת מגרש מגורים בישוב כפרי ומגרש למבנים ומוסדות ציבור, בהתאם למיקום מקלט ציבורי בנוי בפועל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, עפ"י סעיף 62א(א) (1).

2. שינוי בקווי הבניין באופן נקודתי בתאי שטח 6A, 7A בייעוד "מגורים בישוב כפרי", עפ"י סעיף 62א(א) (4).

3. הגדרת קווי הבניין בתא שטח 10 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בהתאם למקלט קיים, עפ"י סעיף 62א(א) (4).

(4).

4. הוספת הוראת בינוי בדבר קירות תמך, קביעת תכנית מקסימלית, וכן קביעה של גובה מבנים לפי סעיף 62א(א) (5).

(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	5A, 6A, 7A
מבנים ומוסדות ציבור	10
קרקע חקלאית	5B, 6B, 7B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	10
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	5A, 7A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	7B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	19,985.04	68.67
אזור לבנייני ציבור	119.96	0.41
מגורים בישוב חקלאי	9,000	30.92
סה"כ	29,105	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	119.96	0.41
מגורים בישוב כפרי	9,000.01	30.89
קרקע חקלאית	20,019.28	68.70
סה"כ	29,139.25	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ומבנים חקלאיים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>אדריכלות</p> <p>1. תותר בנייה למגורים בשני מבנים צמודי קרקע - יח"ד אחת + יח"ד נוספת לבן משפחה.</p> <p>2. תותר הקמת מבנים חקלאיים. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בניין 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, גובהו החיצוני לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. ניקוז גגו בכיוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין 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 ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הוועדה.</p> <p>6. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה או על גג של מבנה, או חלק ממבנה, בעל גג שטוח. באופן שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.</p> <p>7. גגות וגדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.5 מ', תותר הקמת קיר תומך למניעת גלישת קרקע עפ"י הצורך, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>יותר גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p> <p>צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים לכיוון הרחוב.</p> <p>מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת או חומר אחר באישור הוועדה המקומית. 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.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בריכה שחיה תבנה בהתאם להוראות תכנית מתאר 59/101/02/8:</p> <p>א. ניתן לבנות רק בריכת שחיה אחת לכל מגרש.</p> <p>ב. תותר בריכת שחיה בתחום הבניין (מעל או מתחת מפלס הכניסה הקובעת), או בשטח המגרש, כולל בצמוד לבניין. אם הבריכה תוקם שלא בתחום הבניין - היא תהיה ללא קרוי.</p> <p>ג. הבריכה תיבנה בתחום קווי הבניין המותרים.</p> <p>ד. משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר.</p> <p>ה. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון שיעורי שחייה קבוצתיים, קייטנות וכו') ללא תכנית בת תוקף המאפשרת זאת.</p> <p>ו. בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>חוזרת או יבוצע מרווח אויר, זאת למניעת זיהום מערכת זו.</p> <p>ז. מי הבריכה יסולקו אל מערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ח. היתר בניה לבריכת שחיה מותנה באישור משרד הבריאות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה מקורה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה בתחום תא השטח, בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצוין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
ד	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א התקף לעת הגשת היתר בניה. בבנייה חדשה יהיה הממ"ד חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p>
ה	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>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.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים לחקלאות בלבד.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>א. תותר בניית מבנים חקלאיים שאינם מבנים לבע"ח בקו בניין צידי 0.00 בהסכמת שכן, בתנאי ניקוז הגג לכיוון המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקיר בקו בניין 0.00.</p> <p>ב. תותר בניית מבנים חקלאיים לבע"ח בקו בניין צידי 3.00 מ' בתנאי הסכמת שכן.</p> <p>ג. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים.</p> <p>ד. מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו בקו בניין 0.00 כמסומן בתשריט המוצע, יאושרו בתנאי להסכמת שכן ובתנאי ניקוז הגג לשטח המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקירות שבקו בניין 0.00.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מקלוט עפ"י דרישות פיקוד העורף</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>מקלטים</b></p> <p>תותר הקמת מקלט ציבורי בקו בניין 0.00 ובשטח עפ"י דרישות והנחיות פיקוד העורף.</p>

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.3</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מתא שטח) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
5	0 (7)	3 (6)	3 (5)	2	2 (4)	40	5 (3)	15 (2)	3000 (1)	5A, 6A, 7A	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
0 (9)	5	5	5					(8)	1000	5B, 6B, 7B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
1.45 (12)	0	(11)	1 (10)							10		מבנים ומוסדות ציבור

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) שטח מגרש מינימלי במ"ר.
- (2) 15% למגורים, 20% (600 מ"ר) מבנים חקלאיים. 15% למגורים הם 450 מ"ר..
- (3) 5% שטח שירות הם 150 מ"ר.
- (4) יח"ד אחת + יח"ד נוספת לבן משפחה.
- (5) בתא שטח 7a - קו בנין נקודתי 0.00 מ' וקו בנין נקודתי 1.38 מ' כמסומן בתשריט. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0.00. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי 0.00..
- (6) בתא שטח 6A - קו בנין נקודתי 2.5 מ' כמסומן בתשריט. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0.00. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי 0.00..
- (7) קו בנין בגבול שבין "אזור מגורים ביישוב כפרי ל"קרקע חקלאית" יהיה 0.00.
- (8) עפ"י אישור משרד החקלאות.
- (9) קו בנין בגבול שבין "אזור מגורים ביישוב כפרי ל"קרקע חקלאית" יהיה 0.00.
- (10) קו בנין נקודתי 0.64 מ' כמסומן בתשריט.
- (11) קו בנין 0.56 מ' כמסומן בתשריט.
- (12) קו בנין נקודתי 0.00 מ' כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.
5. במבנים לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף אישור הווטרנר הממשלתי.
6. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בנינו ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
7. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

- החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.

**6.3****חשמל**

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".
- קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

**6.4****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר
2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.
3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.



<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>

<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות</p>

<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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.</p>



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיידי
-------







20.06.2021

## נספח להוראות תכנית 616-0878967

### הסדרת מקלט ציבורי, בית עזרא

טבלת חלוקה לאזורים והגבלות בניה - מצב קיים לפי תכניות 113/03/8 , 3/113/03/8 \*

הערות	תכליות	קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	קו בניין קדמי	רוחב חזית	מבני עזר	מספר קומות	מקסימום למגרש דיור	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינימלי-מ"ר	מס' חלקות סימון בתשריט	אזור
X		5 מ'	3 מ'	5	19XX	5%	2	יח' אחת+ יח' נוספת לבן משפחה	נמדד כל שטח החלקה 15% למגורים 20% מבנים חקלאיים	3000	שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	מגורים בישוב חקלאי
		(1)	(2)	(1)	20						חום	אזור בנייני צבור

(X) בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בניין 0 (אפס)

(XX) פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות.

(1) קו בניין קדמי ואחורי לא יפחת מ-1.0 מ'.

(2) קו בניין צדדי של המגרש הצמוד המיועד למגורים ו/או משק יהיה 1.5 מ'.

\* הערה לטבלת זכויות מצב קיים : תכנית 3/113/03/8 נועדה לאפשר בנייה למקלוט אך אינה מגדירה זכויות בנייה ואין בה טבלת זכויות.



