

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 27/117/03/8

תכנית להסדרת קרקע – משפחת צורן, באר טוביה

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר טוביה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מקבל:

7.1.02.2008

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 14/12/08 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מיום 14/12/08 מינהל התכנון	
--	--

הודעה על אישור הכיית מס' 5936 מס' 5936 19/12/08 מיום	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרותיה של תכנית זו הן:

1. פתרון בעיית ניקוז לאורך דרך 117, ע"י הגדרת שטח ברוחב 2 מ' לאורך הרחוב כשטח ציבורי פתוח. באזור זה ניתן יהיה לבצע תעלת ניקוז.
2. פתרון למיקום תחנת הסעה לאזור המגורים החדש במושב, ע"י הקצאת שטח לחניית האוטובוסים ולמבנה התחנה.
3. פיצוי משפחת צורן, בעלי הזכויות במגרש 119, על השטחים שהופקעו ממנה לצורך הכתוב בסעיפים 1 ו-2 וכן על שטחים שהופקעו ממנה בתוכנית 17/117/03/8 כדי לאפשר רדיוס סיבוב בכניסה לשכונה החדשה. הפיצוי בשטח למגורים הוא על חשבון שטח פרטי פתוח ואזור לחניה ציבורית שבשכונה החדשה.

בתכנית אין תוספת יח"ד. מספר יח"ד (2) נקבע בתכנית תקפה 23/117/03/8.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית להסדרת קרקע – משפחת צורן, באר טוביה

שם התוכנית 1.1
ומספר התוכנית

27/117/03/8

מספר התוכנית

9.467 דונם

שטח התוכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14.12.2008

תכנית מפורטת

סיווג התוכנית 1.4

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלבנטי

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (12-1) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי כאר טוביה

קואורדינטה X 174500
קואורדינטה Y 627100

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 901, 711, 119 במושב באר טוביה.**1.5.3 רשויות מקומיות** רשות מקומית מועצה אזורית באר טוביה

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כאר טוביה

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
325	מוסדר	חלק מהגוש	48	
325	מוסדר	חלק מהגוש		47
325	מוסדר	חלק מהגוש		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לא רלבנטי	
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8117038	901, 711
8117038	119

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11703/8 (ד-716)	שינוי	תוכנית זו נוברת על תכנית 11703/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	1738	15.07.71
11703/8	שינוי	תוכנית זו נוברת על תכנית 11703/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	4985	9.5.2001
תמ"מ 4/14	כפיפות		4255	20.10.94
תמ"מ 35	כפיפות		5474	27.12.05
23/117/03/8	שינוי	השינוי הוא בגודל המגרש ומיקומו	5604	12.12.06

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קניינ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		16		14.12.2008	רונית קיסר פרידמן	ועדה מחוזית	
תשריט תוכנית	מחייב	1:500		1	14.12.2008	רונית קיסר פרידמן	ועדה מחוזית	

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

14/12/2008

עמוד 6 מתוך 16

1.9 הגדרות בתוכנית – לא רלבנטי

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- * הקצאת שטח לניקוז לאורך דרך 117.
- * הקצאת אזור לתחנת הסעה בצידי דרך 117.
- * התאמת רדיוס הסיבוב, (מדרך 117 לדרך 121), לרוחב הנכון של דרך 117 (11 מ').
- * הגדלת מג' מס' 119 על חשבון שטח פרטי פתוח וחנייה ציבורית, כפיצוי על שטחים שהופקעו בעבר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * שינוי ייעוד מאזור מגורים ומשקי עזר (מג' מס' 119), לשצ"פ (תי"ש מס' 412, 413).
- * שינוי ייעוד מאזור מגורים ומשקי עזר (מג' מס' 119), לדרך מוצעת (תי"ש מס' 101).
- * שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח (מג' מס' 711), לדרך מוצעת (תי"ש מס' 104).
- * שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח (מג' מס' 711), למשק עזר (תי"ש מס' 410).
- * שינוי ייעוד מחנייה ציבורית (מג' מס' 901), למשק עזר (תי"ש מס' 410).
- * קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בנייה במגרש 410 (משק עזר).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 9.467 מתוכם 5,491 מ"ר למגורים

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר- 5398 * 25% מצב מוצע- 5491 * 21% במצב הוצע הוקטנו השטחים העיקריים המותרים לטובת שטחי שירות		1,153	-196.5	1,349.5	מ"ר	מגורים
		2	0	2	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
משק עזר	410	-
שטח פרטי פתוח	411	-
שטח ציבורי פתוח	412,413	-
חניון	103	-
דרך מוצעת	101,104	-
דרך מאושרת	102	-

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר - תא שטח 410
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ומשק חקלאי מוגבל
4.1.2	הוראות
א.	תותר בניית 2 בתי מגורים במגרש 410, הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0 ובהסכמת מגרשים שכנים. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. תותר הקמת מרתף גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.40 מ' ולא יפחת מ- 2.20 מ'.
ב.	פיקוד העורף
ג.	תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות.
ד.	עיצוב אדריכלי
<u>גגות</u> - הגג יהיה שטוח או משופע או משולב. <u>חומרי בניה</u> - של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. <u>דודי שמש</u> - 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. <u>אנטנות וארובות</u> - הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה. <u>תליית כביסה</u> - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה. <u>מכלי אשפה</u> - מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.	

4.2	שטח ציבורי פתוח - תאי שטח 412,413	
4.2.1	שימושים	
א.	העברת קווי מערכות תשתית	
4.2.2	הוראות	
א.	בינוי	תיאסר בנייה כלשהי
ב.	ביוב וניקוז	תותר העברת קווי מערכות תשתית, באישור הועדה המקומית בלבד
ג.	זיקת הנאה	זיקת הנאה זו תרשם כזיקת הנאה בפנקס לרישום מקרקעין.

4.3	שטח פרטי פתוח - תא שטח 411	
4.3.1	שימושים	
א.	השטח ישמש לגינון ולכל פעילות לרווחת התושבים	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	יותר פיתוח נופי, גינון ונטיעות. תותר הקמת מתקני שעשועים, במרחק שלא יקטן מ- 6 מטר מגבולות מגרש מגורים סמוך.
ב.	ביוב וניקוז	תותר העברת קווי מערכות תשתית, באישור הועדה המקומית בלבד
ג.	בינוי	תיאסר בניה כלשהי

4.4	דרכים - תאי שטח 101,102	
4.4.1	שימושים	
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל, הקמת תחנת הסעה	
4.4.2	הוראות	
א.	דרכים	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
ב.	בינוי	תותר בניית תחנת הסעה בלבד בתא שטח 101.
ג.	ביוב וניקוז	תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת מצב מופע

[illegible]

5.2 סבלאות מעב קייס

מלצר קיים לפניך 5.2.1

חברות	קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	רווח חזית	מבני צד	מס' קומות	מקסי' ר"ח דירג למגורש (ר"ח"ד)	שטח בניה מקסי' למגורים	שטח מגורש מנימימלי (דונם)	סימון בתשריט	מס' מגרש	אזור
	5	3	XX18	5%	2	יח' אחת+ יח' נוספת לבן משפחה	נמדד כל שטח החלקה 15% למגורים 20% מבנים חקלי	3,000	צהוב תחום ירוק		הזור מנורים בשטח חקלאי
מבנים לחקלאי בלבד	5	5			1	-	-	1,000	מקוקן ירוק		שטח חקלאי
	5	3	XX18	5%	2	1	25%	0.500	צהוב תחום חום		הזור מנורים בעלי מקצוע

XX פוט למקורים בהם החזית הקיימת היא פחות.

תמונת איור עשוייה מן סכך מילקמך טרם XXX

14/12/2008

עמוד 11 מתוך 16

14/12/2008

עמוד 11 מתוך 16

5.2.2 מעב קיים לפית.ב.ע. 23/117/03/8

קו בניין (מז)	גובה מרבי		מספר קומות מרבי	מספר יחיד	היקפי בניה מרבית למגורים ב%								שטח מגורים בונים	מס' מגורים סימון בהשריט	אזור
					תכנית שטח מרבית (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות בכל הקומות	מטרת שירות		מטרת עיקרית		מטרת				
	מעל כלניסה הקובעת	מתחת					מעל כלניסה הקובעת	מתחת							
א	ב	ק	(מז)												
3	3	5	8.5	2	2	500	35%	4%	6%	25%	-	1.950	119, 104, 100, 110, 117, 34, 164, 143, 142, 141, 136, 135, 134, 133, 158, 157, 150, 149, 148, 145, 144, 151, 137, 162, 161, 160, 159	אזור מגורים ומשקי עור (מגורים לבעלי מקצוע)	
3	3	5	8.5	2	3	750	37%	5%	7%	25%	-	2.800	112	אזור מגורים ומשקי עור (מגורים לבעלי מקצוע)	

שטח מגורים ממוצע מירבי, לאחר חלוקה, 0.4 דונם.

14/12/2008

עמוד 12 מתוך 16

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות בנושא חשמל		
6.1.1	הוראות בינוי ומיתוח:	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני
	3.5 מ'	3 מ'
	6 מ'	5 מ'
	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	36 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
	אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך נינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקון, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.	
6.1.2	אספקת חשמל:	אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מכנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז דרום. היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה כבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
6.1.3	תקשורת	בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2. ביוב ניקון אספקת מים וסידורי תברואה	
6.2.1	ניקון שימור וניצול מי נגר עילי:
	מערכת הניקון בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקון אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקון כוללת המאושרת ע"י רשות הניקון האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים הדיירי מים אפשר שיהיו מנוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מנוגנים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.2.2	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 ובהתאם לכלל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית באר טוביה.
6.2.3	ביוב
	כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותר פתרון ביוב מקומי.
6.2.4	מים
	חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

6.3 תנאים למתן היתר בניה	
6.3.1	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. בהיתרי הבנייה תינתן התייחסות לנושא ניקוז המגרש בהתאם לתכנית זו, באישור רשות הניקוז.

6.4 חניה	
6.4.1	החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.5 חלוקה ורישום	
6.5.1	החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.6 הפקעות לצורכי ציבור	
6.6.1	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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התניה	תאור שלב	מס' שלב
לאחר קבלת היתר בניה מועדה מקומית	בניה במגרש 410	1

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה

[illegible]

מנהל מחלקת משפט

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות – לא רלבנטי			
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר תוכנית מופקדת

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
תאריך האישור	שם מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		• התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		• התוספת אינה חלה.	התוספת השניה לעניין סביבה חופית
		• התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
החלטה	תאריך ההחלטה	התוכנית נקבעה
אישור התוכנית/דחיית התוכנית		טעונה אישור /לא טעונה אישור