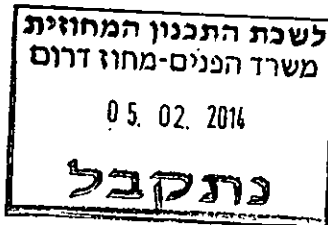


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 16/115/03/8

שם תוכנית: משפחת אסרף - עזריקם (חלקה מס' 19)



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13/1/14</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>26/1/14</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך	

דברי הסבר לתוכנית

- היזם מבקש לחלק את הנחלה מספר 19 במושב עזריקם, בין יורשיו על פי הטכט שנערך בין בני המשפחה, וליצור מגרש למגורים א' לבניה בשטח של 588 מ"ר. לקבוע זכויות והוראות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

משפחת אסרף – עזריקם – נחלה מס' 19

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

16/115/03/8

מספר התוכנית

18210 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 10/02/2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

יפורסם
ברשומות

לפי סעיף 62 בחוק

לפי סעיף

תוכנית 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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה

קואורדינטה X 170790
קואורדינטה Y 628972

1.5.2 תיאור מקום מושב עזריקס, חלקה 19

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר טוביה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה
• חלק מתחום הרשות
אשקלון
עזריקס

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב

מספר בית (נחלה) 19

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2598	מוסדר	חלק מהמגרש	19	29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
115/03/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפויט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 115/03/8 ממשיכות לחול	1654	20/8/1970

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	מחייב	1: 500	לא רלוונטי	1	10/06/2013	רם ערמון – אדריכל	ועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	10/08/2013	רם ערמון – אדריכל	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית נחזקים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	אסרף יורם אסרף עמית	058106550 059757419				עזריקם 101	077-2030708				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אסרף יורם אסרף עמית	058106550 059757419				עזריקם 101	077-2030708			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכרים		אסרף יורם אסרף עמית	058106550 059757419			עזריקם 101	077-2030708			
• בעלים				מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים		בנין שער העיר רח' יפו 216 ירושלים	02-5318721			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	רם ערמון	007723430	16611			ת.ד. 1405 רחובות 76113	08-9462191	052-2457867	08-9366602	ramarmon@017.net.il
•	מודד	כספי חגי	053580106	623			מושב נחלים	03-9326020	052-2531084	03-9326020	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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**

חלוקת הנחלה מס' 19 ויצירת תא שטח חדש למגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד לחלק מהנחלה הקיימת מאזור מגורים בישוב חקלאי לאזור מגורים א'.

2.2.2 קביעת זכויות בניה

2.2.3 קביעת שימושים והגבלות בנייה

2.2.4 שינוי קווי בניין

2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	18.210
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים בישוב כפרי	מ"ר	450	-230	220		
	מס' יחיד	2	-1	1		
מגורים א'	מ"ר	0	+230	230		
	מס' יחיד	0	+1	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1	יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1		
מגורים ב'שוב חקלאי	19		
קרקע חקלאית	3		
דרך	4		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'שוב חקלאי	2500	13.29	מגורים ב'שוב כפרי	1912	10.50
איזור חקלאי	11810	62.78	מגורים א'	588	3.23
דרך	3900	20.70	קרקע חקלאית	11810	62.78
			דרך	3900	20.7
סה"כ	18210	100	סה"כ	18210	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'שוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים באיזור כפרי - תותר הקמת מבנה מגורים
4.1.2	הוראות
א.	שטח שרות: מחסן 10 מ"ר חנייה מקורה 18 מ"ר ממ"ד 13 מ"ר ומחסן 10 מ"ר. מרתף בקונטור קומת הקרקע. המרתף ישמש לאחסנה, והכניסה אליו תהיה מתוך הבית בלבד.
ב.	לא יותרו פתחים בקו בניין 0.
ג.	ניקוז המבנים יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ד.	ראה סעיף 6 להלן

4.2	שם ייעוד: מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א.	תותר הקמת יח"ד אחת
ב.	שטח שרות: מחסן 10 מ"ר חנייה מקורה 18 מ"ר ממ"ד 13 מ"ר, מרתף בקונטור קומת הקרקע. המרתף ישמש לאחסנה, והכניסה אליו תהיה מתוך הבית בלבד.
ג.	1. לא יותרו פתחים בקו בניין 0. 2. ניקוז המבנים יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ד.	ראה סעיף 6 להלן

4.3	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, הקמת מבנים חקלאיים חממות וכדומה.
4.3.2	הוראות
	תותר הקמת מבנים חקלאיים בלבד.

4.4	שם ייעוד: דרך
4.4.1	שימושים
	דרך ומתקני דרך בלבד
4.4.2	הוראות
א.	תותר התקנת מתקני דרך כגון תחנות הסעה וכדומה
ב.	תוואי, רוחב וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידני- ימני	צידני- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	1	588	230	41	100	371	63	1	36	9	2	1	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	
מגורים ב' כפרי	19	2453	220	51	---	371	15.1	1	9	9	2	1	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	
קרקע חקלאית	3	11031	2757 * (25%)	551 (5%)	---	3308	30	---	---	---	---	---	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	

* לחקלאות בלבד

אין תוספת יח"ד במצב המוצע מעבר למספר היחידות במצב הקיים

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה											
א. התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה ובכפוף לדרישת הועדה המקומית. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת הגדרות המסומנים להריסה בתשריט. ג. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.											
6.2 הוראות חילחול וניקוז											
א. יש להבטיח כי 15% לפחות 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 תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' ... ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.											
6.3 חשמל											
1. היתר בניה למבנה או לחלק ממנו ינתן רק לאחר תיאום ואישור חח"י 2. הוראות בינוי ופיתוח: לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. <table border="1"> <tr> <th>סוג קו החשמל</th><th>מרחק מתייל קיצוני</th><th>מרחק מקו הציר</th></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3 מ'</td><td>3.5 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>5 מ'</td><td>6 מ'</td></tr> </table> אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן משני מטרים מכבלים אלה אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.			סוג קו החשמל	מרחק מתייל קיצוני	מרחק מקו הציר	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתייל קיצוני	מרחק מקו הציר									
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'									
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'									
6.4 תקשורת											
כבלי תקשורת וטל"כ בקווים תת-קרקעיים בלבד. בתאום עם חב' התיקשורת ובאישור מהנדס הועדה המקומית.											
6.5 פסולת, ביוב, אספקת מים וסידורי תברואה											
6.5.1 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת הפסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האיזורית באר טוביה. מכלי אשפה יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.											
6.5.2 ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית, לא יותר פיתרון ביוב מקומי.											
6.5.3 מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשה עפ"י תוכנית מים כללית ובאישור הוועדה המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשית למניעת זרימת מים חוזרת, בעל איזור לחץ מופחת (מז"ח אל"מ), בראש מערכת אספקת המים למבנה.											
6.6 חניה :											
החנייה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בנייה.											
6.7 עצים בוגרים :											
תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יזיהה בתאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.											

6.8 רישום וחלוקה:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית התכנית תמומש תוך 5 שנים ממתן תוקף

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	אסרף יורם אסרף עמית	על פי ייפוי כח על פי ייפוי כח	29-01-14	
יזם במעל האחריות	אסרף יורם אסרף עמית	על פי ייפוי כח על פי ייפוי כח	29-01-14	
בעלי עניין בקרקע	עזריקם מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	עזריקם-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ ח.פ. 57-001168-4	29-01-14	
בעל הקרקע		רשות ישראל מקרקעי	29-01-14	
עורך התכנית	רם ערמון-אדריכל	רם ערמון - אדריכל ת.ד. 1405 רחובות מ.ר. 76113 16611 ע.מ. 08-9462191 007723430	29-01-14	
מועד התכנית	חגי כספי - מודד מוסמך מ.ר. 623		29-01-14	

אין כל התגרות עקרונית לחוכית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
הרשות התכנון המוסמכת. תתימנו היות לפרויקט תכנון נכון
כל כך כדי להקנות לו רבות ליום התוכנית או כל בעל ענין אחר
בשטח התוכנית כל עוד לא תוקצב חסכה ורומם עמם חסכה מתאים
בניין. ואם תתימנו זו באה במקום חסכת כל בעל זכות בשטח
תתדון וראו כל בשרת מוסמכת לפי כל דחוד וע"כ כל דין.
למשל חסכ ספק מתקרב בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו חסכה
בגין חסכה הכולל בזה. אין בחתימתנו על התכנית חכמה או

03-02-2014

הודעה קיים חסכה כאמור וראו זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו" מי שיש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, וראו
על כל זאת אחרת העומדת לנו מכת חסכה כאמור וע"כ כל דין.
סכך תתימנו ליתת או דרך מורשת מכת תכנונית

ענת ישראל - סימכונת

רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים