

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' 123

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0223123

הפרדת מגרש מנחלה, משפחת מלל, בית עזרא

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
17-04-2016  
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 616-0223123  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
ביום 12/1/16  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור  
 התכנית נקבעה טענה אישור  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

ביזמת משפחת מלל, מוגשת בזאת תכנית שמטרתה פיצול אזור המגורים בנחלה והקמת מגרש מגורים א'. התכנית גורעת יחיד אחת מאזור המגורים בנחלה לטובת אזור מגורים א', אין תוספת יחיד בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הפרדת מגרש מנחלה, משפחת מלל, בית עזרא	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
616-0223123	מספר התכנית		
15.241 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לייר	לפי 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 167080

קואורדינאטה Y 627665

1.5.2 תיאור מקום רח' האלה, מושב בית עזרא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית עזרא			

שכונה מושב בית עזרא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2522	מוסדר	חלק	7	25

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
682 /ד	שינוי	שינוי בתחום גבולות תכנית זו	1632	2207	04/06/1970

הערה לטבלה:

תכנית זו נקראת גם 113/03/8

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רונית בלהה פרידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			רונית בלהה פרידמן			תשריט מצב מוצע - הגדלה גליון: 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			רונית בלהה פרידמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		02/02/2015	רונית בלהה פרידמן		02/02/2015	גליון: 1	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

**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
אגודת מושב בית עזרא, מורשה חתימה	אחר	ליאורה אוריאל		אגודת מושב בית עזרא	בית עזרא	(1)		08-8542195	08-8542195	
אגודת מושב בית עזרא, מורשה חתימה	אחר	הרצל בסון		אגודת מושב בית עזרא	בית עזרא	(1)		08-8542195	08-8542195	
אגודת מושב בית עזרא, מורשה חתימה	אחר	הרצל שליים		אגודת מושב בית עזרא	בית עזרא	(1)		08-8542195	08-8542195	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מושב בית עזרא, ד.נ. אבטח.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נסים מלל			בית עזרא	(1)	32	08-8554006	08-8554006	nisimlala@gmail.com

(1) כתובת: רח' האלה במושב בית עזרא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
menachemv@land.gov.il	02-5318878	02-5318875	216		ירושלים	רשות מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה
	08-8542195	08-8542195			בית עזרא	אגודת מושב בית עזרא		ליאורה אוריאל	אחר
	08-8542195	08-8542195			בית עזרא	אגודת מושב בית עזרא		הרצל בסון	אחר
	08-8542195	08-8542195			בית עזרא	אגודת מושב בית עזרא		הרצל שליים	אחר

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

(2) כתובת: מושב בית עזרא, ד.נ. אבטח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ronit.keysar@gmail.com		088580840			כפר ורבורג	רונית קיסר אדריכלות		רונית בלהה פרידמן	עורך ראשי	

(1)



## 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

הקמת אזור מגורים א'(תא שטח מס' 207) וקביעת זכויות ומגבלות בניה כמפורט בסעיף 2.2 להלן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פיצול אזור מגורים בישוב חקלאי (מגרש מס' 32), ע"י יצירת מגרש מגורים א'(תא שטח מס' 207), ותא שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 32A).
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח מס' 207 ל-200 מ"ר מתוכם 150 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו-50 מ"ר שטחי שירות).
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 32A) ל-400 מ"ר מתוכם 300 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו-100 מ"ר שטחי שירות.
- ד. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		15.241				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2	2		2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	450	450		450	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	207
מגורים בישוב כפרי	32A
קרקע חקלאית	32B

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	207
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	32A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	32B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	19.68
דרך קיימת או מאושרת	376	2.47
קרקע חקלאית	11,865	77.85
<b>סה"כ</b>	<b>15,241</b>	<b>100</b>

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	366.51	2.40
מגורים א'	500.02	3.28
מגורים בישוב כפרי	2,500	16.40
קרקע חקלאית	11,874.58	77.91
<b>סה"כ</b>	<b>15,241.11</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת יחידת דיור אחת. הגג יהיה שטוח או משופע או משולב. במקרה של גג משופע תותר עלית גג.</p> <p>2. תותר בניית מחסן בשטח שאינו עולה על 12.5 מ"ר, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין. או בנפרד מהבניין בקו בניין צדדי ואחורי 0, גובה פנימי 2.20 מ', מבניה קלה או קשיחה. ניקוז גגו לכוון המגרש המבקש.</p> <p>3. דודי שמש יהיו מוסתרים עם קולטים מונחים על גג רעפים או מוסתרים על גג בטון.</p> <p>4. מתקני תליית הכביסה יהיו נסתרים ככל שניתן מהדרך הסמוכה.</p> <p>5. קווי בניין כמפורט בסעיף 5, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.</p> <p>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.</p> <p>הבניינים יחברו למעי טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה.</p> <p>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.</p> <p>מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>	
<p><b>ד</b></p> <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>תותר הקמת גדר למגרש בחזית המגרש, בצידו ומאחור, תותר הקמת גדר בטון עד גובה 1.20 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם, הגבהים מפני המדרכה או הקרקע הנמוכה.</p> <p>בצידו המגרש ומאחור, באיזור תליית כביסה או בסמיכות למחסן, תותר גדר בטון עד גובה 1.80 באורך מקסי של 2.50 מ'.</p>	

4.1	<b>מגורים א'</b>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b> הגג יהיה שטוח או משופע או משולב.</p>
ו	<p><b>פיקוד העורף</b> תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א</p>
4.2	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת יחידת דיור אחת בת קומה אחת או שתיים. גובה המבנה: גג שטוח עד 8 מ', גג משופע עד 8.5 מ'. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן, או בתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. בהסכמת שכן. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז גגו בכוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.</p> <p>3. תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן פיקוד העורף.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חומרי בניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן, עץ, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.</p> <p>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.</p> <p>הבניינים יחוברו למע"י טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה.</p> <p>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.</p> <p>מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה מקורה לשתי מכוניות. החנייה בקו בניין צידי ו/או קדמי 0 או בתחום קווי הבניין.</p>
ד	<b>פיקוד העורף</b>

<p><b>4.2 מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א</p>	
<p><b>4.3 קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>עיבוד קרקע חקלאית, חממות, מבנים לאריזה, מיון וכיו"ב. מבני עזר לחקלאות כגון מחסן סככות שחת.</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b>                  תותר בניית סככה חקלאית, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט, בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר בנייה קלה, לא יותר השימוש באסבסט ומוצריו.</p>	
<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>תנועת כלי רכב והולכי רגל</p>	
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>א ביוב וניקוז</b>                  תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.</p>	
<p><b>ב בינוי ו/או פיתוח</b>                  תיאסר בניה כלשהי</p>	
<p><b>ג דרכים</b></p>	<p><b>ג</b></p>
<p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.</p>	



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.</p> <p>3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>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.</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>1. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>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 המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>טבלת מרחקים מקווי חשמל:</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל</p> <p>3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p> <p>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.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, 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 ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>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-</p>

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל ! מחוז דרום.</p> <p>היזמים 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.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p> <p>על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסד</p> <p>2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית המובילה למכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p> <p>4. תקשורת - חיבור תקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתיאום עם חברות התקשורת ובאישור הועדה המקומית</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<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>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים</p>



<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים. ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

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

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

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

	תוך 10 שנים מיום אישורה
--	-------------------------

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ליאורה אוריאל שם ומספר תאגיד: אגודת מושב בית עזרא 570010686	סוג: אחר	תאריך: 1/3/16
	חתימה:		
מגיש התכנית	שם: הרצל בסון שם ומספר תאגיד: אגודת מושב בית עזרא 570010686	סוג: אחר	תאריך: 1/3/16
	חתימה:		
מגיש התכנית	שם: הרצל שליים שם ומספר תאגיד: אגודת מושב בית עזרא 570010686	סוג: אחר	תאריך: 1/3/16 ז
	חתימה:		
זום	שם: נסים מלל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 18.2.2016
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: ליאורה אוריאל שם ומספר תאגיד: אגודת מושב בית עזרא 570010686	סוג: אחר	תאריך: 1/3/16
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: הרצל בסון שם ומספר תאגיד: אגודת מושב בית עזרא 570010686	סוג: אחר	תאריך: 1/3/16
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: הרצל שליים שם ומספר תאגיד: אגודת מושב בית עזרא 570010686	סוג: אחר	תאריך: 1/3/16 ז
	חתימה:		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: רונית בלהה פרידמן רונית קיסר אדריכלות	סוג: עורך ראשי	תאריך: 25.2.16
	חתימה:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיהיו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר משטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לני כל תוצה ועניי כל דין.  
למשך הטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח הסלילה בהסכמת עיריית תל אביב, יונסקות הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואין ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיני מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפיי כל דין.  
מנחם וייס, ראש ענף תכנון מכ"מ-מחוז ירושלים

27-03-2016