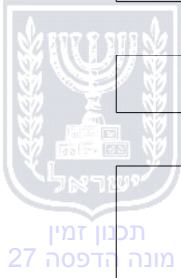


הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0164343

ציון עמיר אמונים (120/03/8)



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/07/2014

להפקיד את התכנית

22/05/2017

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

היזם מבקש לשנות קווי בניין בשטח מגורים שבנחלה מספר 91 במושב אמונים על מנת לכלול בו סככה חקלאית בשטח של 234 מ"ר ולקבוע זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ציון עמיר אמונים (120/03/8)

ומספר התכנית

מספר התכנית 616-0164343

1.2 שטח התכנית 15.653 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

169441 קואורדינאטה X

628218 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 91 מושב אמונים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: אמונים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16		אמונים

שכונה מושב אמונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2503	מוסדר	חלק	16	52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/06/1970	2207	1632	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/683) (120/03/8 ממשיכות לחול	שינוי	683 / 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			רם ערמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם ערמון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20/11/2016	רם ערמון	20/11/2016	1	1: 1000	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 27

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
	אחר			מושב אמונים	אמונים	(1)		08-8652540		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשי חתימה מטעם המושב

1. בוארון משה ת"ז 61445748

2. עמוס אליהו ת"ז 79641346, כתובת: מושב אמונים ד.ג. אבטח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון עמיר			אמונים	הדקל	91	08-8554281	08-8653090	alumamir@walla.com

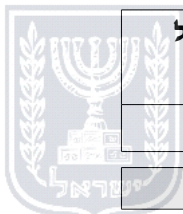
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6263803	08-6263797	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בוארון ועמוס = מורשי חתימה של המושב

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)	1405	08-9462191	08-9366602	ramarmon@017.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(2)		03-9326020	03-9326020	caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1405 רחובות רחובות.

(2) כתובת: ת.ד. 328.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

שינוי פריסת השטח למגורים וקביעת שימושים הנחיות והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו בניין אחורי

ב. קביעת שימושים, הוראות ומגבלות בנייה.

ג. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	15.653
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

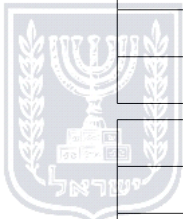
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	3
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	628.57	4.02
חקלאי	12,528.14	80.04
מגורים באזור חקלאי	2,496.16	15.95
סה"כ	15,652.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	628.57	4.02
מגורים בישוב כפרי	2,496.16	15.95
קרקע חקלאית	12,528.14	80.04
סה"כ	15,652.86	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת 2 יח"ד + יחידת הורים קטנה, שאינה עולה על 55 מ"ר עיקרי, ומבני עזר כגון: מחסן וחנייה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. זכויות בנייה כמצויין בטבלה 5. 2 מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן יכול שיהיה עם כניסה נפרדת, חנייה מקורה עד קו בניין 0.0 מ'
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מבנים חקלאיים
4.2.2	הוראות
א	פעילות חקלאית בניית מבנים חקלאיים עפ"י הנחיות משרד החקלאות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שימוש למעבר כלי רכב, אנשים וחיות משק.
4.3.2	הוראות
א	דרכים יותר מעבר כלי רכב, אדם וחיות משק.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	600			150	450	2500	2	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)						1000	12502	1	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

* נמודד כל שטח החלקה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

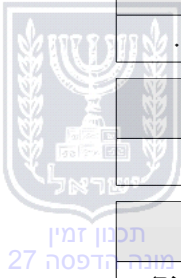
(1) שתי יחידות דיור + יחידת הורים.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) קומה: 1, הערה: עפ"י דרישת משרד החקלאות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>החלוקה והרישום יבוצעו עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי בנין עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים שווים/גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מחר מציר הקו מרחק מתיל קיצוני 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 וברבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבני פל"ח בלתי רציפים שגובהם לא יעלה 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, בכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>6.1.3 אספקת חשמל:</p> <p>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 התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות הכוללות את דרכי הגישה אליהן, ייקבעו בתיאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום.</p> <p>היזמים יצטרכו להקצות אם יידרשו לכן ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה, בתנאים אשר ייקבעו ע"י 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. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני תחילת</p>



חשמל	6.3
<p>התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>6.2.1 ביוב: הביוב יהיה למערכת הביוב המרכזי של המושב. 6.2.2 מים: חיבור המבנים ובמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית מים כללית ואישור הוועדה המקומית 6.2.3 ניקוז: מערכת הניקוז בתחום התוכנית תוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים..) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 6.2.4 הפרדה בין מערכות המים השונות: תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח)</p>	
תקשורת	6.5
<p>תקשורת בזק וטל"כ בקווים תת-קרקעיים בלבד בתיאום עם בזק ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י התוכניות התקפות ועפ"י תוכנית זו לאחר אישורה. 2. שמירה על עצים בוגרים: 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): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 3. חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
היטל השבחה	6.7
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965,</p>	

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצריכם כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תבוצע תוך 3 שנים ממתן תוקף לתכנית	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27