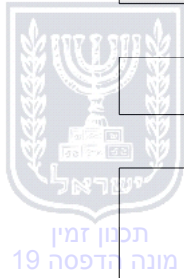


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0286013

הגדרה מחדש של אזור מגורים בנחלה, משפחת הררי, ביצרון



מחוז  
מרחב תכנון מקומי באר טוביה  
דרום  
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

מוגשת בזאת תכנית להסדרת אזור המגורים בנחלה ע"י איחוד וחלוקת השטחים.  
אין שינוי בסך כל השטחים בכל ייעודי הקרקע.

מטרת התכנית הנה לקדם הסדרה של הבנוי בנחלה.  
הליך ההסדרה יכלול שני תהליכים מקבילים :

א. תכנית רישוי בניה להעתקת מבנה יביל, הצמדתו לבית קיים בתוספת ממ"ד.  
ב. תכנית זו , המגדירה את אזור המגורים בנחלה (3 דונם) באופן שיכלול את כל מבני המגורים וכן מבנה בהיתר חקלאי.

שינוי זה יאפשר הסדרה בעתיד של המבנה החקלאי.  
קידום משולב של התכנית והבקשה להיתר יאפשר הסדרה של הנחלה תוך עמידה בהוראותיהן של תכניות תקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדרה מחדש של אזור מגורים בנחלה, משפחת הררי,  
ביצרון

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 616-0286013

שטח התכנית 20.456 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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
קואורדינאטה X	173150
קואורדינאטה Y	634570

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב החיילים, בצרון

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

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: בצרון

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בצרון	החיילים		

שכונה מושב ביצרון מגרש 13, חלקה 31, גוש 2761

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2761	מוסדר	חלק	31	35

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

זמורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/07/1980		2647	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 118 /03 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	118 /03 /8



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רונית בלהה פרידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רונית בלהה פרידמן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		רונית בלהה פרידמן		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/06/2017	רונית בלהה פרידמן	23/07/2017		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 ביצרון - מורשה חתימה	אחר	יזהר בר-נס		אגודת מושב ביצרון	בצרון	העקרונים		08-8574158		bitzaron@012.net.il
אגודת מושב ביצרון - מורשה חתימה	אחר	משה בריקמן		אגודת מושב ביצרון	בצרון	העקרונים		08-8574158		bitzaron@012.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר הררי			בצרון	החיילים		08-8574158		bitzaron@012.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318875	02-5318878	menachemv@land.gov.il
חוכר	אסתר הררי			בצרון	החיילים		08-8574158		bitzaron@012.net.il
חוכר	אפרים הררי			בצרון	החיילים		08-8574158		bitzaron@012.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	יזהר בר-נס		אגודת מושב ביצרון- מורשה חתימה	בצרון	העקרוניים		08-8574158		bitzaron@012.net.il
אחר	משה בריקמן		אגודת מושב ביצרון- מורשה חתימה	בצרון	העקרוניים		08-8574158		bitzaron@012.net.il

(1) כתובת : בניין שערי העיר.

**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 בלהה פרידמן		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים		08-8601677	077-4448745	ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 21, דלית אל כרמל 2/66.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

איחוד וחלוקה תכנוני של השטחים בנחלה, בין ייעוד מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית לפי סעיף 62 א (א) (1), תוך שמירה על שטחי ייעודי הקרקע (3 דונם למגורים בישוב כפרי). שינוי בקווי הבנייה הקבועים בתכנית לפי סעיף 62 א(א) (4), הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א(א) (5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

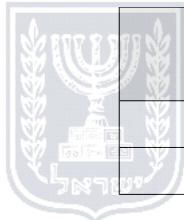
- א. איחוד וחלוקת ייעודי הקרקע בנחלה בין ייעוד מגורים בישוב כפרי לבין ייעוד קרקע חקלאית.
- ב. שינוי קו בניין בין ייעוד "מגורים בישוב כפרי" ל"קרקע חקלאית" ל-0.00 מ' כמפורט בתשריט.
- ג. שינוי קווי בניין צדדיים וקו בניין אחורי בקרקע חקלאית מ-5 ל-3 מ', ושינוי קווי בניין נקודתיים צדדיים לקו בניין 0.00, כמפורט בתשריט.
- ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	20.456
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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)

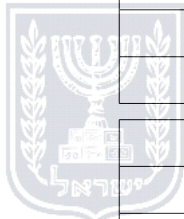
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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	100
מגורים בישוב כפרי	13A
קרקע חקלאית	13B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	13A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	13B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	13B

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	16,947	82.85
דרך מאושרת	509	2.49
מגורים בישוב חקלאי	3,000	14.67
<b>סה"כ</b>	<b>20,456</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	502.89	2.46
מגורים בישוב כפרי	2,999.94	14.66
קרקע חקלאית	16,953.63	82.88
<b>סה"כ</b>	<b>20,456.45</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים ומבנים חקלאיים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר בנייה למגורים בשני מבנים צמודי קרקע (2 יח"ד), עד שתי קומות. 2. תותר הקמת מבנים חקלאיים, בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בניין צדדי 0.0. 3. תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן פיקוד העורף. 4. תותר הקמת מחסן, 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. 5. 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.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מבנים לחקלאות בלבד.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> מבנים לחקלאות בלבד
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> תנועת כלי רכב והולכי רגל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תיאסר בניה כלשהי למעט תשתיות.
ב	<b>דרכים</b> תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
ג	<b>תשתיות</b> תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות מקסימום	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	(4)	(4)	(4)	2	2	(3) 40			(2) 150	(1) 450	3000	13A	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1						(5)	16947	13B		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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בנייה של 20% (600 מ"ר) מבנים חקלאיים, בנוסף לשטחי הבנייה למגורים, ביעוד מגורים ביישוב כפרי..
- (2) מבני עזר.
- (3) 15% שטח עיקרי למגורים, 5% שטחי שירות (מבני עזר), 20% מבנים חקלאיים, סה"כ 40%..
- (4) כמפורט בתשריט, בהסכמת שכנים תותר בניית מבנים חקלאיים בקו בניין 0 (אפס) ביעוד מגורים ביישוב כפרי..
- (5) מבנים לחקלאות בלבד.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

**6.2**

**חשמל**

1. הוראות בניוי ופיתוח:
  - 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.
  - טבלת מרחקים מקווי חשמל:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
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 ובקרבתם 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 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.
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 (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל ? מחוז דרום.
- 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.
- בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<p><b>6.2 חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>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 בבניין או במגרש. לא ייתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן התרי הבניה.</p>	
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסד</p> <p>2. ביוב - כל המבנים יחברו למערכת מרכזית מכון טיהור שפכים לפי תכנית אב לביוב מועצה אזורית באר טוביה.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</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 תחילת 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>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</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 לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19