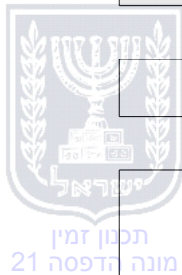


הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0480624

פיצול מגרש מגורים, משפחת אורון, אביגדור



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
30/04/2018

להפקיד את התכנית
25/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 לפיצול מגרש מגורים קיים ויצירת מגרש מגורים חדש.
התכנית מוסיפה יחידת דיור ללא הוספת זכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פיצול מגרש מגורים, משפחת אורון, אביגדור

מספר התכנית 616-0480624

1.2 שטח התכנית 2.811 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
קואורדינאטה X	175680
קואורדינאטה Y	624390

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ראשי, מושב אביגדור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: אביגדור

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אביגדור

שכונה אביגדור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2741	מוסדר	חלק	24	50

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1990	601	3818	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /124 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /124 /03 /8



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית בלהה פרידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רונית בלהה פרידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		07/01/2018	רונית בלהה פרידמן	07/01/2018	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה וחניה	10/05/2017	רונית בלהה פרידמן	10/05/2017	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מצב מאושר	03/06/2018	רונית בלהה פרידמן	03/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
חוכר	פרטי	יחזקאל אורון			אביגדור	(1)				oron@hachaklait.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד., מושב אביגדור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחזקאל אורון			אביגדור	(1)				oron@hachaklait.co.il

(1) כתובת: ת.ד., מושב אביגדור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318875		ohadt@land.gov.il
חוכר	חוכר	יהודית אורון			אביגדור	(2)				oron@hachaklait.co.il
חוכר	חוכר	יחזקאל אורון			אביגדור	(2)				oron@hachaklait.co.il

(1) כתובת: בניין שערי העיר.

(2) כתובת: ת.ד., מושב אביגדור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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		088580840		ronit.keysar@gmail.com
	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת : 2/66 ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

חלוקת מגרש מגורים קיים (מגרש מס' 24) ויצירת 2 מגרשי מגורים א',
הכוללים 2 יח"ד (תאי שטח 322 ו-323), קביעת זכויות בניה כמפורט בסעיף 2.2 להלן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א'.
ב. קביעת הוראות לתשתיות, ותנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	323, 322

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	323
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	322

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	550	19.57
מגורים	2,261	80.43
סה"כ	2,811	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.50	548.2	דרך מאושרת
80.50	2,262.98	מגורים א'
100	2,811.18	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית בית מגורים חד משפחתי הכולל יחיד אחת בכל תא שטח. 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. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש.
ב	חניה תותר חניה לשתי מכוניות לכל יחיד. החניה תותר בקו בניין קדמי וצדדי 0.00. במגרש 322 תותר חניה מקורה קרוי מלא או קרוי קל ושקוף. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 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 הציבורית הסמוכה. בציד המגרש ומאחור תותר גדר בטון באזור השירות עד גובה 1.80 באורך מקסי של 2.50 מ'.
ד	פיקוד העורף תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תנועת כלי רכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	ביוב וניקוז תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.
ב	בינוי ו/או פיתוח תיאסר בניה כלשהי
ג	דרכים תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות מקסימום	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
מעל הכניסה הקובעת											
2	8.5	0.6	1	12.41	210	50 (1)	160	1692	322	מגורים א'	מגורים א'
2	8.5	1.75	1	35	200	40 (2)	160	571	323	מגורים א'	מגורים א'

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:

קווי בניין - ראה תשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר בניית חניה מקורה עד 25 מ"ר, מחסן עד 10 מ"ר, וממ"ד עד 15 מ"ר בהתאם לתקן פיקוד העורף..

(2) תותר בניית מחסן עד 25 מ"ר, וממ"ד עד 15 מ"ר בהתאם לתקן פיקוד העורף..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<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> <p>4. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים בהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. 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.
6.4	חשמל
	<p>1. הוראות בניוי 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>

6.4	חשמל
	<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-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. 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>3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.5	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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 יחוברו למערכת מרכזית מכון 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>
6.6	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים? שטח מגוון 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>
6.7	<p>שמירה על עצים בוגרים</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</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

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

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

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



18.12.2017

נספח להוראות תכנית 616-0480624
ספירת יח"ד וסקירת תשתיות קיימות

ספירת יח"ד במושב אביגדור עפ"י תכניות מאושרות :

תכנית מס'	מס' יח"ד בנחלות	מס' משקי עזר	מס' מגרשי מגורים א'	סה"כ
124/03/8	130	15	-	145
3/124/03/8	-	-11	+21	+10
4/124/03/8	-	-3	+8	+5
5/124/03/8	-	-	+65	+65
6/124/03/8			+12	+12
7/124/03/8			+1	+1
9/124/03/8			+2	+2
10/124/03/8		-1	+2	+1
11/124/03/8			+1	+1
616-0249656			+1	+1
616-0190983			+1	+1
סה"כ	130	-	114	244
סה"כ יח"ד בתכניות מאושרות			244	244

מצב קיים ומוצע

מצב מוצע			מצב קיים		
סה"כ	יח"ד במגורים א'	יח"ד בנחלות	סה"כ	יח"ד במגורים א'	יח"ד בנחלות
*245	115	130	244	114	130

*עפ"י תמ"א 35 המספר המרבי של יח"ד בישוב אביגדור (לוח 2) לא יעלה על 350.

תשתיות

בחינת השפעת הוספת יחידת דיור אחת על תשתיות קיימות:

1. ביוב - קוטר מאסוף מערכת הביוב המקומית מספק את התפוקה הקיימת ונאסף למט"ש מוסדר. השינוי של הוספת יח"ד אחת לא ישפיע ולא ידרוש שינוי בתשתית הביוב.
2. דרכים – המגרש המפוצל נסמך על דרך ראשית קיימת ובה מערכות תשתית קיימות. השינוי לא ידרוש שינוי במערכת הדרכים ולא ישפיע על העומס.
3. מערכות החינוך והשירותים – במושב אביגדור פועלים 2 גני ילדים. ילדי בית הספר היסודי, חטה"ב והתיכון לומדים בקריית החינוך בבאר טוביה. תוספת של יחידת דיור אחת לא תשפיע על מערכות החינוך והשירותים הקיימים.

סיכום : הוספת יח"ד אחת מגדילה את כמות יח"ד המתוכננת מ-244 ל-245 יח"ד. מספר יח"ד במצב המוצע אינו חורג מהמכסה הכתובה בתמ"א 35 לוח 2 (350 יח"ד). להוספת יחידת דיור אחת אין השפעה על התשתיות הקיימות.