

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0527622

שינוי יעוד קרקע מנחלה למשק עזר, משפחת פורז, בצרון

מחוז

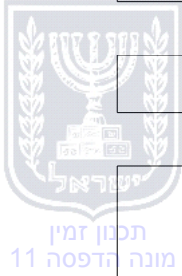
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

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

בתוכנית מס' 5/118/03/8, אשר אושרה בשנת 1983, חלקה 79 בגוש 2673 הוגדרה, בטעות כאזור מגורים בישוב חקלאי.

במנהל מקרקעי ישראל גילו את הטעות ובקשו ליזום תיקון ולשנות את ייעוד החלקה למשק עזר. תכנית זו באה כעת לתקן טעות זו ולהתאים בין ייעודו הסטטוטורי של המגרש, שהוכר למשפחת פורז, לבין מעמדו הקנייני והעסקי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד קרקע מנחלה למשק עזר, משפחת פורז, בצרון

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 616-0527622

1.2 שטח התכנית 2.706 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

174080

קואורדינאטה Y

633460

1.5.2 תיאור מקום**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	הותיקים		

שכונה בצרון**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2763	מוסדר	חלק	79	68

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5 /118 /03 /8	א31

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 /118 /03 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /118 5 ממשיכות לחול.	3297	1303	30/01/1986



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 פרידמן קיסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	2		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/04/2017	רונית פרידמן קיסר	28/02/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	גדעון פורז			בצרון	(1)		08-8574259		poraz@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 171.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	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

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אגודת מושב ביצרון - מורשה חתימה	יזהר בר-נס		אגודת מושב ביצרון	בצרון	העקרונים		08-8574158		bitzaron@012.net.il
חוכר	אגודת מושב ביצרון - מורשה חתימה	משה בריקמן		אגודת מושב ביצרון	בצרון	העקרונים		08-8574158		bitzaron@012.net.il
חוכר		גדעון פורז			בצרון	(2)		08-8574259		poraz@bezeqint.net

(1) כתובת: בניין שערי העיר.

(2) כתובת: ת.ד. 171.

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 פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab.il.co.il

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

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**

שינוי ייעוד קרקע מ"מגורים בישוב חקלאי" ל"משק עזר"

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע בתא שטח 300 מ"מגורים בישוב חקלאי" ל"משק עזר".
 ב. קביעת מס' יח"ד מותרות בתא שטח 300. והפחתה מ-2 יח"ד ל-1 יח"ד.
 ג. קביעת שטחי הבניה המרביים בתא שטח 300.
 ד. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
משק עזר	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	174	6.43
מגורים בישוב חקלאי	2,534	93.58
סה"כ	2,708	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	174.09	6.43
משק עזר	2,532.03	93.57
סה"כ	2,706.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בניית בית מגורים אחד. 2. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים ייקבע בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 3. מבנים או חלקי מבנים הקיימים ביום אישור התכנית יישארו בתוקפם. 4. תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בנין אחורי וצדדי 0.0. המחסן יכלול במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00. בניית מחסן בקו בנין 0 - בהסכמת שכנים.
ב	מרתפים תותר הקמת מרתף. שטח המרתף יכלול במניין שטחי השירות ולא יחרוג מקומת הקרקע. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. המרתף ישמש למרחב מוגן, כחדר עבודה או כחדר משחקים.
ג	חניה תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בנין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.
ד	פיקוד העורף תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תותר הקמת גדר למגרש. בחזית המגרש ובצידי, תותר הקמת גדר בטון עד גובה 1.20 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם (*).(**). בצד האחורי תותר בניית גדר/ קיר בטון עד גובה 2.5 מ' שתשמש כקיר תומך למגרש שכן גבוה יותר. בצידי המגרש ומאחור תותר גדר בטון באזור השירות עד גובה 1.80 באורך מקסי' של 2.50 מ'. * הגבהים מפני המדרכה או הקרקע הנמוכה. ** בפינה הדרום מערבית של הבניין קיימת חומה בגובה 2.5 מ' מפני הקרקע המשמשת מגרש שכן גבוה יותר. גדרות קיימות בעת אישור התכנית תישארנה בתוקפן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים

4.2

דרך מאושרת

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.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	0.4	1	(2) 17.8	57	0	(1) 70	380	2534	300	מגורים בישוב כפרי	משק עזר
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2												

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:

כל מבנה או חלק ממבנה החורג מקו בנין, אשר קיים בעת אישור התכנית, יישאר בתוקפו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות יכללו: מחסן עד 25 מ"ר, חניה עד 30 מ"ר.

ממ"ד עד 15 מ"ר..

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.3**חשמל**

1. הוראות בינוי 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

6.3

חשמל

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-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 יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4

ביו, ניקוז, מים, תברואה

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

2. ביו - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. מכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביו מקומי.

3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

6.5

ניהול מי נגר

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים. שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

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.

3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.