

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0557595

רוני קאופמן - שינוי גבול מגרש - באר טוביה

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

תוכנית זו מסדירה את גבולות הנחלה .
שינוי גבול אקוויוילנטי בין חלקת מגורים א' ובין חלקת חקלאות.
אין תוספת יח"ד בתוכנית. שטח מגרש המגורים המפוצל נגזר מקו בנין צדדי של 3 מ'.
סך כל שטחי המגורים בתכנית (מגורים בנחלה) במצב הקיים ובמצב המוצע הנו 3,000 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רוני קאופמן - שינוי גבול מגרש - באר טוביה
		מספר התכנית	616-0557595
1.2	שטח התכנית		7.461 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) (1)
		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	173616
קואורדינאטה Y	627023

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר טוביה	באר טוביה	75	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
323	מוסדר	חלק		74-75

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1971	2193	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 117 /03 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	117 /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			מייקל כספי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מייקל כספי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05: 23 15/08/2017	מייקל כספי	01/08/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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
	פרטי	דורית קויפמן			באר טוביה	באר טוביה		03-5522295		
	פרטי	רוני קויפמן			באר טוביה	באר טוביה		03-5522295		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורית קויפמן			באר טוביה	באר טוביה		03-5522295		
פרטי	רוני קויפמן			באר טוביה	באר טוביה		03-5522295		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלוונטי			רמ"י	ירושלים	יפו	216	02-5456175		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מייקל כספי		מייקל כספי אדריכלים ומתכנני ער	לוטם	לוטם	4	046787269		mc@caspiarc hitects.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יצירת מגרש ללא שינוי יעוד קרקע (תא שטח מס' 1), ע"י שינוי גבולות הנחלה באופן אקוויוילנטי ביחס לחלקת חקלאות ללא הוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ללא איחוד וחלוקת מגרשים.

ב. שינוי צורה תא שטח 1 ו-2 בצורה שיוויונית.

ג. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח יעוד מגורים ביישוב כפרי (תא שטח 1) ל- 450 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו-150 מ"ר שרות.

ד. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתר בניה.

ה. קביעת שלבי ביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2
קו בנין עילי	מגורים בישוב כפרי	1
קו בנין עילי	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,000.89	40.24
קרקע חקלאית	4,456.22	59.76
סה"כ	7,457.11	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,089.53	41.41
קרקע חקלאית	4,371.81	58.59
סה"כ	7,461.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנים חקלאיים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>תותר בניית בית מגורים חד משפחתי אחד בתא שטח מס' 2. הבנייה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שרות לפי טבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5 להלן. תותר הקמת מחסן בשטח של 10.00 מ"ר ברוטו בצמוד לבית המגורים החד משפחתי או לחילופין בקו בניין 0 בהסכמת השכן. שטח המחסן ייכלל במניין שטחי השרות. תותר הקמת מרתף תת קרקעי אשר ייבנה מתחת לקומת הקרקע ובתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות במבנה המגורים. תותר בניית חדר מקלחת ושירותים והמרחב המוגן הדירתי במרתף. המרתף ייכלל במניין שטחי השרות. תותר הקמת חנייה מקורה אשר תכלול 2 מקומות חנייה, בשטח כולל של 35 מ"ר, בקו בניין צידי 0. שטח החנייה המקורה ייכלל במניין שטחי השרות. אנטנות על מבנה המגורים בתחום התכנית: המבנה יחובר למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית מיכלי אשפה בתחומי שטחי המגורים בתחום התכנית: מיכלי אשפה יהיו בתחומי המגרש למגורים בישוב הכפרי או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>לפי תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה למבנה המגורים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר במבנה המגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה משמ/90, ו/או בהתאם לפירוט שלהלן: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה/ים יהיו עשויים בטון, ו/או בלוקי בטון חלולים ו/או בלוקים אחרים עמידים, ו/או אבן ו/או כל חומר אחר, לרבות חומרי בנייה קלים כגון קונסטרוקציית מתכת וכד'. חומרי הגמר החיצוניים יהיו מטיח ו/או בטון חשוף ו/או אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או צבע אקרילי ו/או חומר אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי הבנייה של קירוי המבנה/ים יהיו מבטון ו/או רעפים ו/או חומרים קלים כגון עץ, אלומיניום וכד'.</p>
ד	<p>פיקוד העורף</p> <p>תחויב הקמת מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן ייבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, ובמידה והמרחב המוגן יתווסף למבנה מגורים קיים טרם אישורה של תכנית זו, תותר בנייתו בצמוד למבנה המגורים הקיים או לחילופין כיחידה נפרדת בתחום תא השטח.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים

קרקע חקלאית	4.2
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מרווח בין מבני המשק 5.0 מ' או 0.</p> <p>2. מרחק בית מבנה מגורים לבית אמון 7.0 מ' מאחורי המבנה.</p> <p>3. המרחק בין בית מבנה מגורים לבין לול יהיה לפחות 10 מ' מאחורי הבית.</p> <p>4. המרחק בין בית מבנה מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15 מ' מאחורי הבית.</p> <p>5. המרחק בין דיר צאן ואווזית, מכל בית מגורים (כולל שכן) יהיה 100 מ', ומקו בניין מכל דרך שהיא 10 מ'.</p> <p>6. בניין לול באישור משרד החקלאות.</p> <p>7. בניין לול, אווזיה ו/או רפת יכלול בור רקב, בור ביוב או כל סידורי תיעול וניקוז באישור משרד הבריאות.</p> <p>8. מכורות ומכונני-רדיה ימוקמו בחלק האחורי של החלקה לעיבוד חקלאי, בקו בנין אחורי 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן, ובקו בנין צדדי 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן.</p> <p>9. לא יינתן היתר בנייה לחממה אשר לא תכיל פתרון לבעיית הניקוז. ביצוע הפתרון המוצע, לאחר אישור רשות הניקוז, יהיה תנאי בהיתר.</p> <p>10. מגבלות בנייה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט בתכנית התקפה לפי הוראות תכנית המתאר המחוזית.</p> <p>11. כל ההוראות המפורטות בסעיפים 1-10 לעיל הן לפי הוראות התכנית התקפה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	0	(3)	(3)	1	2	9 (2)	2		(1)		150	450	3089.53	1	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	9							4371.81	2	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות מתחת לקרקע כוללים מרתף אשר ייבנה בתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. הגובה בין פני הריצוף ותחתית תקרת המרתף יהיה 2.50 מ' נטו..
- (2) שטחי השרות מתחת לקרקע כוללים מרתף בשטח של עד 100.00 מ"ר ברוטו אשר ייבנה בתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. הגובה בין פני הריצוף ותחתית תקרת המרתף יהיה 2.20 מ' נטו..
- (3) לפי המתואר בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י התכניות התקפות ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י הוראות ת"י 413.</p> <p>ג. תנאי הבקשה להיתר בניה יכללו בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>בתחום מגרש החנייה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן ההיתר</p>
<p>6.3</p>	<p>הפקעות /או רישום</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
<p>6.4</p>	<p>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 (חדר שנאים) בשטח התכנית 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. היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך 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. 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.</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים שווים/גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</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 עפ"י כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך</p>



6.5	חשמל	
	<p>גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבני פלי"ח 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, בכל תיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ? מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמה.</p>	
6.6	ביוב	
	<p>לא יותר פתרון ביוב מקומי. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית מט"ש סגולה, בתיאום עם מהנדס המועצה ורשויות מוסמכות.</p>	
6.7	תקשורת	
	<p>תשתיות טלפון ומערכת כבלים יבוצעו בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתיאום עם בזק ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.8	ניהול מי נגר	
	<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.9	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" (1), יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או בחלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח עאמור? אישור הוועדה המקומית, לרבות בימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"? קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1/או תא שטח מס' 2. ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות. (1) או בסימון "חורשה לשימור" "חורשה להעתקה", או "חורשה לעקירה"</p>	
6.10	סטיה ניכרת	
	<p>כל שימוש או היקף בניה אחר בתחום התכנית יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.</p>	
6.11	תשתיות	
	<p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית שקמים. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים</p>	

6.11	תשתיות
	לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).

6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

