

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0634675

פיצול מגרש משק עזר, משפחת שוננק, בית עזרא

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

מוגשת בזאת תכנית לפיצול מגרש משק עזר במושב בית עזרא והקמת מגרש מגורים א' בן 621 מ"ר. התכנית מוסיפה יח"ד אחת.

מכסת יחידות הדיור במושב בית עזרא עפ"י תמ"א 35 לוח 2 היא 350 יח"ד. קיימות היום במושב בית עזרא סה"כ 299 יח"ד מתוכננות בתכניות תקפות. יחידת הדיור הנוספת בתכנית זו תיספר לצורך התייחסות ללוח 2 בתמ"א 35.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש משק עזר, משפחת שוננק, בית עזרא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
616-0634675	מספר התכנית	
2.499 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	167920
קואורדינאטה Y	627160

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הזית, בית עזרא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: בית עזרא

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בית עזרא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2525	מוסדר	חלק	14	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	שינוי בתחום גבולות תכנית זו	שינוי	682 /ד

הערה לטבלה:

תכנית זו נקראת גם 113/03/8



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רונית פרידמן קיסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 11 26/05/2019	רונית פרידמן קיסר	15/04/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 10 10/02/2019	רונית פרידמן קיסר	10/02/2019	1	1: 1250	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
	פרטי	דינה שוננק			בית עזרא	(1)				malkishuna k@gmail.com
	פרטי	מרדכי שוננק			בית עזרא	(1)				malkishuna k@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הזית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דינה שוננק			בית עזרא	(1)				malkishunak@gmail.com
פרטי	מרדכי שוננק			בית עזרא	(1)				malkishunak@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הזית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318875	02-5318878	menachemv@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 36259.



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@halabil.co.il

(1) כתובת : דלית אל כרמל 2/66.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הקמת אזור מגורים א' (תא שטח מס' 208) וקביעת זכויות ומגבלות בניה כמפורט בסעיף 2.2 להלן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פיצול אזור מגורים ומשקי עזר (מגרש מס' 100, חלקה 14), ע"י יצירת מגרש מגורים א' (תא שטח מס' 208), ותא שטח ביעוד משק עזר בשטח הנותר (תא שטח מס' 100).
- ב. התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור אחת מעבר ל-299 יחידות המאושרות במושב.
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח מס' 208 ל-235 מ"ר מתוכם 180 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו-55 מ"ר שטחי שירות).
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור משק עזר (תא שטח מס' 100) ל-515 מ"ר מתוכם 445 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו-70 מ"ר שטחי שירות.
- ה. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	208
משק עזר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	208
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	100
מבנה להריסה	משק עזר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ומשקי עזר	2,500	100
סה"כ	2,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	621.81	24.88
משק עזר	1,877.67	75.12
סה"כ	2,499.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

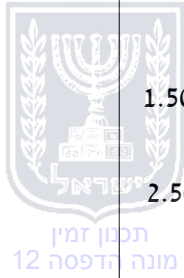


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר בניית בית מגורים אחד. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים (תותר בנייה במפלסים). שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. ב. 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 מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין צדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה א. תותר הקמת גדר למגרש ב. 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 או הקרקע הנמוכה. ג. בצידו המגרש או מאחור יותר שקטע מגדר הבטון ישמש כמסתור כביסה, יהיה באורך עד 2.50 מ' ובגובה עד 1.80 מ'.
ד	עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
4.2	משק עזר
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר בניית בית מגורים אחד. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים (תותר בנייה במפלסים). מותר בניית מרתף בגובה מקסי של 2.20 מ'. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. ב. 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 מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח

משק עזר	4.2
כמצויין בטבלה בסעיף 5 . ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. תותר הקמת גדר למגרש</p> <p>ב. בחזית המגרש, בצידי ומאחור, תותר הקמת גדר בטון עד גובה 1.20 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם, הגבהים מפני המדרכה או הקרקע הנמוכה.</p> <p>ג. בצידי המגרש או מאחור יותר שקטע מגדר הבטון ישמש כמסתור כביסה, יהיה באורך עד 2.50 מ' ובגובה עד 1.80 מ'.</p>	ג
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	2	1.62	1	38	סה"כ שטחי בניה	235			(1) 55	180	622	208		מגורים א'
(3)			2	0.53	1	28		515	40		(4) 70	445	1878	100	משק עזר	משק עזר



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

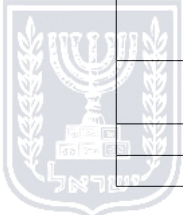
קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	208		מגורים א'
(3)	100	משק עזר	משק עזר

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 השירות יכללו: ממ"ד- 12 מ"ר, חניה מקורה- 30 מ"ר, מחסן - 13 מ"ר..
- (2) בגג רעפים יותר גובה 11 מ' עד רום עליון.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) שטחי השירות יכללו: ממ"ד- 12 מ"ר, חניה מקורה- 43 מ"ר, מחסן ביתי - 15 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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. תכנון ממ"ד לפי תקן פקע"ר התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת הגשת הבקשה להיתרי הבניה.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה 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

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.

6.5

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



6.5	חשמל
	<p>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> <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 יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>
6.6	תשתיות
	<p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות 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 המובילה למכון 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> <p>4. תקשורת - חיבור תקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתיאום עם חברות התקשורת ובאישור הועדה המקומית</p>
6.7	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" 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 שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק ונטיעת עצים חלופיים.</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	ד.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס גזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

