

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0717173

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בחלקה 134 גוש 3070, באר טוביה

מחוז

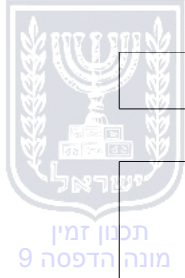
דרום

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

התכנית תגדיל את השטח הכולל המותר לבניה בתחומה, בשטח של 50 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 17 לחוק התכנון והבניה. בנוסף התכנית מבקשת שינוי נקודתי בקו בניין קדמי וקו בניין עילי צדדי בהתאם למצב קיים, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בחלקה 134 גוש 3070, באר טוביה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

616-0717173

מספר התכנית

0.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4)

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

174428

קואורדינאטה Y

627185

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרצפלד, באר טוביה, גוש 3070 חלקה 134 מגרש 318.

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			

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3070	מוסדר	חלק	134	

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
17 / 117 / 03 / 8	318

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
17 /117 /03 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /117 ממשיכות לחול.	4985	2662		09/05/2001



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				אהוד ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהוד ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			13/01/2019	אהוד ענבר	01: 51 13/01/2019		כן
בינוי	מנחה	1: 250		21/08/2019	אהוד ענבר	00: 21 21/08/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/01/2019	אהוד ענבר	23: 08 14/01/2019		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
	פרטי	מיכל וקסלר			באר טוביה (1)					
	פרטי	בנימין רוניק			יבנה	המפרש	10			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באר טוביה רח' הרצפלד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל וקסלר			באר טוביה (1)					

(1) כתובת: באר טוביה רח' הרצפלד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהוד ענבר		פרטי	ירושלים	ברניקי	12	08-6596256		ehudinbar@gmail.com
	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	חוחית	4			Avishay.med@gmail.com

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

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בתחום רשות עירונית בבניה שאינה רוויה בשטח של 50 מ"ר.
- שינוי נקודתי בקו בניין קדמי וקו בניין עילי צדדי בהתאם למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התכנית תגדיל את השטח הכולל המותר לבניה בתחומה, בשטח של 50 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 17 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי נקודתי בקו בניין קדמי דרום מערבי מ-5 מ' ל-4.6 ושינוי נקודתי בקו בניין עילי צדדי, צפון מערבי מ-1.65 - 2.14 מ' בהתאם למצב קיים, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	134	קו בנין מתוכנית קודמת
מגורים א'	134	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
100	500	מגורים א'
100	500	סה"כ

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	497.72	מגורים א'
100	497.72	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. 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 מהנדס הועדה המקומית. הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור מהנדס הועדה. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית .
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת יחידת דיור אחת. שטחי שירות : ממ"ד, מחסן, חניה מקורה. הגג יהיה שטוח או משופע או משולב. במקרה של גג משופע תותר עלית גג. 2. תותר בניית מחסן בשטח שאינו עולה על 12.5 מ"ר, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין. או בנפרד מהבניין בקו בניין צדדי ואחורי 0, גובה פנימי 2.20 מ', מבניה קלה או קשיחה. ניקוז גגו לכוון המגרש המבקש. 3. דודי שמש יהיו מוסתרים עם קולטים מונחים על גג רעפים או מוסתרים על גג בטון. 4. מתקני תליית הכביסה יהיו נסתרים ככל שניתן מהדרך הסמוכה. 5. לא יותרו פתחים בקו בניין 0. 6. ממ"ד
ג	חניה תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.
ד	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 או הקרקע הנמוכה. בציד המגרש ומאחור, באיזור תליית כביסה או בסמיכות למחסן, תותר גדר בטון עד גובה 1.80 באורך מקס' של 2.50 מ'.

מגורים א'	4.1
עיצוב אדריכלי הגג יהיה שטוח או משופע או משולב.	ה
פיקוד העורף מחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד								
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	5 (5)	4	3 (4)	3	2 (3)	1	180 (2)	320	50	40	230 (1)	500	134	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 180 מ"ר שטח עיקרי לפי תכנית מאושרת 17/117/03/8 ובנוסף התכנית תגדיל את השטח הכולל המותר לבניה בתחומה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 17 בשטח של 50 מ"ר.
- (2) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- (4) שינוי נקודתי בקו בניין עילי צדדי, צפון מערבי, מ 3 מ' ל - 2.14 - 1.65 מ' בהתאם לקומה א' קיימת (ראה תשריט מצב מוצע).
- (5) שינוי נקודתי בקו בניין קדמי, דרום מערבי, מ 5 מ' ל - 4.6 מ' בהתאם למבנה קיים (ראה תשריט מצב מוצע).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה 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.

6.2

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3**תשתיות**

1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות 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. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית המובילה למכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.
3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הוועדה המקומית.
4. תקשורת - חיבור תקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתיאום עם חברות התקשורת ובאישור הוועדה המקומית

6.4**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.



6.4	חשמל
	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-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



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 תחיתת 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.



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	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): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 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. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. 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. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מספר: 616-0717173 שם התכנית: הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בחלקה 134 גוש 3070, באר טוביה

עורך התכנית: אהוד ענבר תאריך: 13/01/2019 חתימה: _____

טבלת זכויות מצב מאושר מתכנית 17/117/03/8 .

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ עיקרי + שרות	תכנית שטח מירבי	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	318	500 מ"ר	180 מ"ר	40 מ"ר (1)		50 מ"ר	270 מ"ר	180 מ"ר (2)	2 (3)	1	5	3	3	4

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר:

- (1) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר. מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' או אחר ובקו קדמי 0 או אחר
- (2) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השירות.
- (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים -8.5 מ', עבור גגות שטוחים -7.0 מ'.