

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0580365

נווה מבטח חלקה 32 - שינוי יעוד חלק משטח מגורים לשצ"פ



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:
10/11/2019

להפקיד את התכנית
אילן 27/01/2020

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

התכנית המוגשת הינה במושב נווה מבטח שבתחום המועצה האזורית באר טוביה לגבי חלקה 32 בגוש 5007. התכנית מוגשת על סמך פסק בוררות בין משפחת קורן לבין האגודה החקלאית שיתופית נווה מבטח אשר קיבל תוקף פסק דין.

בין היתר קבע פסק הבוררות כי שטחה של חלקה 32 יוקטן לשטח של 2030 מ"ר את יתרת השטח מבקש המושב לנצל לצרכים של גינון ציבורי במסגרת שיפור פני המושב. לפיכך מוצע במסגרת התכנית שינוי יעוד של חלק משטח משק העזר הקיים לשטח ציבורי פתוח בהיקף של כ- 600 מ"ר. המבנים הקיימים בשטח המוצע לשינוי מיועדים להריסה ופינוי. עצים בוגרים בתחום התכנית סומנו במסגרתה לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	175813
קואורדינאטה Y	634937

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: נווה מבטח

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נווה מבטח	האלומות		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5007	מוסדר	חלק	32	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
718 / ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ד/718	1655	2787	27/08/1970

הערה לטבלה:

ד/718(8/03/136)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניצה רוטשס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניצה רוטשס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 14 05/11/2019	ברני גטניו	05/11/2019		1: 500	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יחזקאל אנטיגונוס		נווה מבטח מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	נווה מבטח	נווה מבטח		08-8574394	08-8506161	aguda950@ bezeqint.net
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יצחק ברד		נווה מבטח מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	נווה מבטח	נווה מבטח		08-8574394	08-8506161	aguda950@ bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחזקאל אנטיגונוס		נווה מבטח מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	נווה מבטח	נווה מבטח		08-8574394	08-8506161	aguda950@bezeqint. net
פרטי	יצחק ברד		נווה מבטח מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	נווה מבטח	נווה מבטח		08-8574394	08-8506161	aguda950@bezeqint. net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5456175		a-jerusalem@land.gov.il
חוכר		דורית קורן			נווה מבטח	האלומות	25	08-8574030		doritkoren@gmail.com
חוכר		יששכר קורן			נווה מבטח	האלומות	25	08-8574030		doritkoren@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות	עורך ראשי	ניצה רוטשס	16303		גאליה	ארז	162	08-9319273	08-9319273	rotches@netvision.net.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	שד האדמו"ר מטאלנא		052-8175588		ronin@datamap.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 יעוד חלק משטח מגורים לשצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד חלק משטח מגורים לשצ"פ מבלי לפגוע בזכויות הבניה המותרות במגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
משק עזר	1B
שטח ציבורי פתוח	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	1B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1A
להריסה	משק עזר	1B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	2,607	100
סה"כ	2,607	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	1,999.34	76.76
שטח ציבורי פתוח	605.45	23.24
סה"כ	2,604.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>ניתן לבנות יחידת דיור אחת. 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.</p> <p>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.</p> <p>חניה</p> <p>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.</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. תותר הקמת גדר למגרש</p> <p>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.</p> <p>ג. בצידו המגרש או מאחור יותר שקטע מגדר הבטון ישמש כמסתור כביסה, יהיה באורך עד 2.50 מ' ובגובה עד 1.80 מ'.</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות חורשות ומתקני משחק
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות חורשות ומתקני משחק

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1	100 מ"ר	651 מ"ר	2000	1B	משק עזר	משק עזר
								607	1A	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.
5. היתר בניה לתא שטח בו מסומנים מבנים המיועדים להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ו/או רישום בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

6.3**חניה**

החניה תאושר עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה

6.4**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו הכל כמפורט להלן לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני -2 מ' מציר הקו - 2.25 מ' ב.קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני - 1.5 מ' מציר הקו -1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו /שטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 5 מ' מציר הקו 6.5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו /שטח פתוח: מציר הקו - 8.50 מ' ד.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו /שטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 9.50 מ' מציר הקו - 13 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו /שטח פתוח: מציר הקו 20 מ' ה. קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו / שטח פתוח: מציר הקו 35 מ' *באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתלח עלון /על עליון גדולים מן האמור לעיל יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של לפחות 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור מחברת חשמל אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ 5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון .

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. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
3. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות</p> <p>1. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.</p> <p>2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	
תשתיות	6.7
<p>תשתיות- כל קווי התשתיות שבתחום התכנית: חשמל תקשורת צנורות ביוב ומים תהיינה תת קרקעיות</p> <p>ביוב- חיבור לתשתיות הרשות - חיבור הביוב לתשתית הרשות יבוצע באחריות ועל חשבון בעל המגרש ובכפוף לאישור המועצה</p> <p>פתרון קצה לביוב- מט"ש חצור</p> <p>מים- אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>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.</p> <p>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</p>	
הריסות ופינויים	6.9
<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה, הינו מבנה המיועד להריסה.</p> <p>המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה, יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי