

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0622639

תוספת יחידת דיור במגרש מס' 170, נווה מבטח



מחוז
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במגרש זה נחתם חוזה חכירה עם רמ"י על מגרש בשטח 1000 מ"ר מתוך 2132 מ"ר, ע"פ תב"ע ד/718, 1. בחלקה זו חלה תכנית מס' ד/718 שטח המגרש 2132 מ"ר המאפשרת זכויות בנייה של יחידת דיור אחת, 25% שטח עיקרי ו- 5% שטח שירות.

2. בשטח קיימת יחידת דיור אחת בהיתר מס' 20000291.

3. תכנית זו באה להסדיר:

א. גבולות 2 מגרשים ע"פ חלוקה מחדש בהתאם לחוזה מול רמ"י.

ב. זכויות הבנייה המותרות יחולקו בין שני תאי השטח בהתאם לגודלם.

ג. לתא שטח 34A מתווסף 6% זכויות בנייה.

ד. לתא שטח 34A מתווספת יחידת דיור, כך שיהיה 2 יחידות דיור בתא שטח זה.

ה. לתא שטח 34B תותר יחידת דיור אחת.

סה"כ יחידות דיור מבוקשות בתוכנית זו הם 2

ו. שינוי בקווי בניין.

פרוגרמה להוספת יחידות דיור

היקף יח"ד בישוב ע"פ בתמ"א 1/35 ב לוח 2 : 350

היקף יחידות דיור על פי תכניות בניין עיר תקפות בנווה מבטח:

כמות בתי אב (נחלות): 120 (60 נחלות X 2 יח"ד)

כמות בתי בעלי מקצוע (משק עזר): 4 (4 משקי עזר X 1 יח"ד)

מגורים א': 65 (מגרשים X יח"ד)

סה"כ כמות יח"ד דיור מאושרות בתב"ע: 189

היקף יחידות דיור מבוקשות:

מס' תב"ע בתכנון: 616-0622639

מס' יחידות דיור מוצעות בתב"ע: 2

סה"כ יחידות דיור (מאושרות+מוצעות): 192

ניתוח השינויים הכמותיים המבוקשים ביחס ללוח 2 בתמ"א 1/35:

הוספת 2 יחידות המוצעות בתב"ע 616-0622639 מגדיל את סך היח"ד המאושרות בישוב נווה מבטח.

הגדלת יח"ד המוצעת אינה חורגת מ מכסת יח"ד המותרות בתמ"א 1/35 לוח 2.

ניתוח השפעת תוספת 2 יח"ד מבוקשות על התחבורה, תשתיות ומבני ציבור:

מבני ציבור

מבני ציבור במושב נווה מבטח נותנים מענה מלא לצרכים הקיימים היום.

מבני ציבור בצביון דתי כגון: בתי כנסת, מקוואות נותנים מענה מלא.

בתחום החינוך לילדי הגנים מענה מלא ללא פערים בגנים ניצן ונרקיס הקיימים במושב.

ילדי בית ספר היסודי נופים-מענה מלא בבתי ספר מועצתיים.

ילדי התיכון- באר טוביה או מופנים למוסדות באזור.

חוגים א-פורמלים מקבלים מענה מפעילות במתנ"ס הקהילתי במועצה.

תשתיות

הוספת 2 יח"ד במשק עזר בתכנית זו, אין בה בכדי להשפיע על מערכת התשתית

ביוב המושבית: ע"פ בדיקה שנעשתה עבור תוספת תשתיות ל 2 יח"ד במשק עזר (בעלי מקצוע)- אין תוספת זו

מעמיסה על מערכת התשתיות הקיימות ואין צורך בשינויים בנושא תשתיות.

דרכים, תנועה ותחבורה

התנועה למושב ומחוצה לה דרך כביש מקומי אחד המתחבר אל דרך מס' 3922 ו/או 3811.

תוספת הנסיעות של מושב נווה מבטח לדרך מס' 3922 ו/או 3811 יהיה כלי רכב בזמני שיאואינה משמעותית,

ואינן משפיעות על מערך התנועה.

תוספת 2 יחידות דיור אינה משפיעה על מערך תנועת כלי רכב בזמני שיא.

מסקנה:

תוספת 2 יחידות דיור אינה משפיעה על התחבורה, תשתיות ומבני ציבור הקיימים במושב נווה מבטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יחידת דיור במגרש מס' 170, נווה מבטח

מספר התכנית 616-0622639

1.2 שטח התכנית 2.132 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	176900
קואורדינאטה Y	635050

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים חד קומתי ברחוב הקציר 65 במושה נווה מבטח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5007	מוסדר	חלק	34	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/2004	3260	5308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101 /59. הוראות תכנית 8 /02 /101 /59 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	59 /101 /02 /8
27/08/1970	2787	1655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /718 ממשיכות לחול.	שינוי	718 /ד



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				עדנה פרגי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדנה פרגי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/01/2021	עדנה פרגי	15: 38 05/04/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/01/2021	עדנה פרגי	12: 31 09/01/2022		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	אבינועם בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	
	פרטי	גליה בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הקציר 65 נווה מבטח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבינועם בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	
פרטי	גליה בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	

(1) כתובת: רחוב הקציר 65 נווה מבטח.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל			ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	
שוכר	אבינועם בן ברק				נווה מבטח	(2)	65	08-8674483	08-8674483	
שוכר	גליה בן ברק				נווה מבטח	(2)	65	08-8674483	08-8674483	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

(1) כתובת: רחוב יפו 216 שער העיר

ת.ד. 36259.

(2) כתובת: רחוב הקציר 65 נווה מבטח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדנה פרג'י	ה/13988		גדרה	אשחר	18	08-8579654	08-8579653	ednafarage@gmail.com
מודד מוסך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halabi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 30056.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 20



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

1. חלוקת מגרשים
2. תוספת 2 יחידות דיור
3. הוספת 6% לשטחי הבנייה המאושרים.
4. שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת המגרש לשני תאי שטח -תא שטח 34A ו- תא שטח 34B, לפי סעיף 62א(א)1
2. תוספת יחידת דיור בתא שטח 34A, ובכך יגדל מס' יחידות דיור מאחת ל-2 יחידות דיור בתא שטח מס' 34A, לפי סעיף 62א(א)8
3. תוספת יחידת דיור אחת לתא שטח 34B, לפי סעיף 62א(א)8
4. תוספת 6% זכויות בנייה לתא שטח 34A, לפי סעיף 62א(א)9
5. שינוי קו בניין צידי נקודתי מ-3.0 מ' ל- 0.90 מ' ומ-5.0 מ' ל- 3.50 מ', לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4
6. בתא שטח 34A התרת הקמת מחסן חיצוני בקו בניין אחורי וצידי אפס. לפי סעיף 62א(א)4
7. שינוי בדבר הוראות עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
משק עזר	34A, 34B
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	משק עזר
תאי שטח כפופים	יעוד
34A	משק עזר

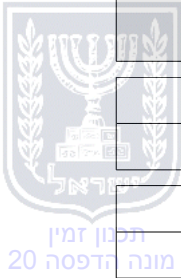
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,132	מגורים
100	2,132	סה"כ

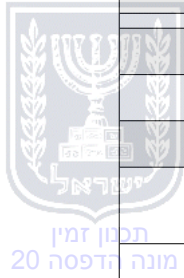
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,131.99	משק עזר
100	2,131.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	מגורים ובריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בתא שטח 34A תותר הקמת 2 יח"ד.</p> <p>בתא שטח 34B תותר הקמת יח"ד 1</p> <p>גובה מקסימלי למבנים 9.0 מ'</p> <p>גגות המבנים יהיו רעפים או שטוחים או משולבים, מרחק בין מבנים 2 מ'.</p> <p>תותר הקמת מחסן לכל יחידת דיור, בגובה מקסימלי של 2.5 מ' בתא שטח 34A תותר הקמת מחסן בקו בניין צידי ואחורי 0.</p> <p>חניות מקורות (לפי תקן ארצי) בשטח של 18 מ"ר כל אחת בגובה מקסימלי 2.5 מ'.</p> <p>קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד השמש יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית ע"י מסתור מתאים. בריכת שחייה על פי תב"ע תקפה מס' 59/101/02/8:</p> <p>תותר בניית בריכת שחייה במגבלות המפורטות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניתן לבנות רק בריכה אחת בכל מגרש. 2. תותר בניית בריכה בתחום הבניין (מעל או מתחת מפלס הכניסה הקובעת). או בשטח המגרש, כולל בצמוד לבניין, אם הבריכה תוקם שלא בצמוד לבניין- היא תהיה ללא קירוי. 3. הבריכה תבנה בתחום קוי הבניין המותרים בתוכנית קיימת, באין כאלה- המרחק המינימלי בין גבול המגרש ובין גבול החיצון של בריכת השחייה יהיה 2.0 מ'. 4. משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר. 5. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון: שיעורי שחייה קבוצתיים, קייטנות וכו'), ללא תוכנית מפורטת בת תוקף המאפשרת זאת. 6. בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום במערכת זו. 7. מי הבריכה יסולקו למערכת מי הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 8. היתר בנייה בריכת שחייה מותנה באישור משרד הבריאות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	2.5 (6)	3 (5)	5 (4)	2	360			50 (2)	310 (1)	1000	מגורים	משק עזר	
5	3	3	3	2	339.6			56.6 (8)	283 (7)	1132	מגורים	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) לפי תכנית חלה 25% שהם 250 מ"ר הקלה 6% שהם 60 מ"ר סה"כ 310 מ"ר.
- (2) לפי תכנית חלה 5% שהם 50 מ"ר.
- (3) מרחק בין מבנים 2.0 מ'.
- (4) ו-3.60 מ' כמסומן בתשריט
- (5) ו-0.90 מ' כמסומן בתשריט
- יותר קו בניין "0" למחסן חיצוני
- יותר קו בניין "0" למחסן חיצוני
- (6) יותר קו בניין "0" למחסן חיצוני.
- (7) לפי תכנית חלה 25% שהם 283 מ"ר.
- (8) לפי תכנית חלה 5% שהם 56.60 מ"ר.



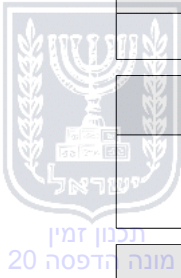
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>בהתאם לתקן חנייה</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להיתרי בנייה יהיה הגשת תשריט לצורכי רישום לאישור הוועדה. ע"פ סימן ז' פרק ג לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח כ- 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>
<p>6.4</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בנייה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים :</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים- לאישור הוועדה המקומית. ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי ותוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית. ג. לאור ניוד שטחי עליית הגג לקומות מתחתיה, לא ניתן יהיה להקים עליית גג. ד. תנאי למתן היתר בנייה במקרקעין : הבנייה במקרקעין תעשה בהינף אחד. ה. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבנייה- לאישור הוועדה המקומית. ו. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי ותוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית. ז. תנאי למתן היתר יהיה בכפוף להנחיות פיקוד העורף למיגון. ח. תכנית פיתוח מאושרת בידי הוועדה המקומית הינה תנאי להיתר עבור יח"ד שניה בתא שטח A34 ויח"ד בתא שטח B34. בתכנית פיתוח יש לכלול בין היתר מפלס 0.00 מחייב ותכנית סניטרית המציגה פתרון הולם לחיבור יח"ד לתשתיות הקיימות ו/או חדשות. את תכנית הפיתוח יש לתאם עם המושב ועם מחלקת תשתיות בוועדה המקומית. תכנון וביצוע תשתיות חדשות, כולל פילרים, תשתיות מים וביוב, יהיו על חשבון המבקש.</p>



6.5

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה השעה
 בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

הפקעות לצרכי ציבור

6.6

"מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, 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 נמשפטי לממשלה".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

