

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0938662

פיצול מגרש מגורים א' והוספת יח"ד, חלקה 59, מושב אביגדור

דרום

מחוז

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

תכנית זו, מבקשת לפצל את מגרש המגורים הקיים מכוח תכנית 3/124/03/8 שבחלקה 59, בשטח 910 מ"ר, לשני מגרשי מגורים נפרדים. האחד בשטח של 572 מ"ר (תייש 230), והשני בשטח 338 מ"ר (תייש 231). התכנית כוללת תוספת יחידת דיור אחת במגרש החדש (המפוצל) וכן עוסקת בהסדרת קווי בניין לבינוי הקיים, וקביעת קווי בניין לבינוי החדש, תוספת זכויות בנייה עבור המגרש החדש וכן תוספת שטחי שירות לצורך הסדרת בינוי קיים במגרש הקיים, וקביעת הוראות והנחיות בינוי.

התכנית חלה על מגרש מגורים א' ברחוב יעל במושב אביגדור.

על פי לוח 2 לתמ"א 35/1, סך יחידות הדיור המותרות במושב אביגדור הינו 350 יח"ד.

על פי המצב המאושר בישוב, מותרות הקמת 246 יח"ד. תכנית זו מוסיפה יח"ד אחת הנספרת בסך היחידות המותרות בלוח.

לאחר אישורה של תכנית זו, סך יחידות הדיור במושב יהיה 247 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש מגורים א' והוספת יח"ד, חלקה 59, מושב אביגדור

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

616-0938662

מספר התכנית

0.910 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	175620
קואורדינאטה Y	624400

1.5.2 תיאור מקום

רחוב י.ע.ל, מגרש 23 ב'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: אביגדור

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
2741	מוסדר	חלק	59	

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
3 /124 /03 /8	ב/23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



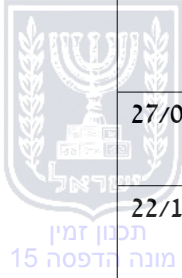
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/2004		3260	5308	הוראות תכנית 59/101/03/8 ממשיכות לחול	כפיפות	59 /101 /02 /8
22/11/1990		601	3818	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /124 /03 /8 ממשיכות לחול מחוץ לתחום הקו הכחול.	החלפה	3 /124 /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			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רונית פרידמן קיסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח ספירת יח"ד ובחינת תשתיות	16: 18 21/11/2021	רונית פרידמן קיסר	21/11/2021	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי מנחה	18: 12 21/08/2022	רונית פרידמן קיסר	21/08/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	08: 45 03/03/2021	רונית פרידמן קיסר	11/01/2021	1	1: 250	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
בעל זכות חכירה	פרטי	הרצל מגן (1)			אביגדור			08-8585808		hertzelma n@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב י.ע.ל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הרצל מגן			אביגדור	(1)		08-8585808		hertzelma gen@gmai l.com

(1) כתובת: רחוב י.ע.ל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318875	02-5318878	menachemv@land.g ov.il
חוכר	בעל זכות חכירה	לי למברג מגן			אביגדור	(2)		052-4044999		leemagen@gmail.co m
חוכר	בעל זכות חכירה	גדעון מגן			אביגדור	(2)		052-8880318		gidonmagen6@gmai l.com
חוכר	בעל זכות חכירה	הרצל מגן			אביגדור	(2)		08-8585808		hertzelma gen@gmai l.com
חוכר	בעל זכות חכירה	עידו מגן			נס ציונה	שיזף (2)	1	054-4337588		idomagen6@gmail.c om

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרצל מגן הוא מיופה הכוח של כל בעלי זכות החכירה להגיש ולחתום בשמם על מסמכי התכנית

(1) כתובת: בניין שערי העיר.

(2) כתובת: רחוב י.ע.ל.

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	054-7792638	077-4448745	ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 21, דלית אל כרמל 2/66.



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

פיצול מגרש מגורים א' ויצירת מגרש מגורים חדש, הסדרת קו בניין צידי בבינוי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פיצול אזור מגורים א' (מגרש מס' 23/ב', חלקה 59), ע"י יצירת 2 מגרשי מגורים א' (תאי שטח מס' 230, 231).
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזורי מגורים א' (תאי שטח מס' 230, 231).
- ג. הוספת יח"ד אחת בתכנית.
- ד. שינוי בקו בניין צידי לצורך הסדרת בינוי קיים.
- ה. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	231, 230	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	231
מבנה להריסה 2	מגורים א'	231

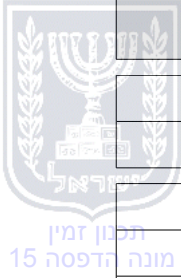
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	910	100
סה"כ	910	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	910.01	100
סה"כ	910.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים ומבנים למטרות שירות - מחסן, ממ"ד, חניות מקורות. 2. ברכת שחייה פרטית.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
א. תותר בניית בית מגורים אחד בכל תא שטח. 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 ייכלל במניין שטחי השירות. גובה ברוטו לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש. מחסן שהיה קיים, ונבנה כדין במגרש בעת אישור תכנית זו, ואשר אינו עומד בתנאי הגובה יישאר בתוקפו.	
חניה	ב
החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד. בתא שטח 231 - תותר חניה מקורה אחת בקו בנין קדמי וצדדי 0.00 וחניה מקורה נוספת צמודה לה בקו בנין קדמי. ככל ויהיו שתי חניות בתא שטח זה בקו בנין צדדי, רק אחת מהן תהיה מקורה. בתא שטח 230 - תותר חניה לשתי מכוניות, כאשר רק אחת מהן תהיה חניה מקורה. החניות תותרנה בקו בניין קדמי ו/או צדדי 0.00, הקרוי יהיה קרוי קל בשטח כמצוין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
תותר הקמת גדר בין המגרשים בהסכמת שני בעלי המגרשים. הגדר תהיה מבטון + חומר גמר דוגמת טיח אקרילי, או מסד בטון ועליו גדר קלה, גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הצמודים במגרש הנמוך.	
עיצוב אדריכלי	ד
בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.	
בינוי ו/או פיתוח	ה
בריכת שחיה פרטית - תותר בריכת שחייה פרטית עד 70 מ"ר.	

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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	3 (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	36.2	שרות	עיקרי	(1) 50	160	580	230	מגורים א'	מגורים א'
5	2.5	3	2			9	1	63.6			(3) 50	160	330	231	מגורים א'	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) שטחי השירות יכללו : מרחב מוגן עפ"י תקן פקע"ר (12 מ"ר), חניה מקורה - 18 מ"ר, מחסן - 20 מ"ר. יותר ניווד שטחים בין שימושי השירות השונים עד 15 מ"ר.
- (2) לסרוגין 2.6 כמסומן בתשריט, קו הבנין הנקודתי יחול רק על בנייה קיימת בעת אישור תכנית זו, בכל מקרה של בניה חדשה יחול קו בנין צידי של 3 מ'.
- (3) שטחי השירות יכללו מרחב מוגן עפ"י תקן פקע"ר (12 מ"ר), חניה מקורה עד 25 מ"ר, ומחסן עד 13 מ"ר, יותר ניווד שטחים בין שימושי השירות השונים עד 12 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים בהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
2. תנאי למתן היתר בתא שטח 231 יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן התרי הבניה.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ פרק ד' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הפרצלציה היא רצונית.
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

חשמל

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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".
קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.5

תשתיות

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

6.6

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

6.6	ניהול מי נגר
	<p>חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</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 שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>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.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>



6.8	עישוב אדריכלי
	<p>הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר



18.11.2021

נספח להוראות תכנית 616-0938662
ספירת יח"ד וסקירת תשתיות קיימות

א. ספירת יח"ד במושב אביגדור עפ"י תכניות מאושרות :

תכנית מס'	מס' יח"ד בנחלות	מס' משקי עזר	מס' מגרשי מגורים א'	סה"כ
124/03/8	130	15	-	145
3/124/03/8	-	-11	+21	+10
4/124/03/8	-	-3	+8	+5
5/124/03/8	-	-	+65	+65
6/124/03/8			+12	+12
7/124/03/8			+1	+1
9/124/03/8			+2	+2
10/124/03/8		-1	+2	+1
11/124/03/8			+1	+1
616-0249656			+1	+1
616-0190983			+1	+1
616-0480624			+1	+1
סה"כ	130	-	115	245
			סה"כ יח"ד בתוכניות מאושרות	
				245

מצב קיים ומוצע

מצב מוצע			מצב קיים		
סה"כ	יח"ד במגורים א'	יח"ד בנחלות	סה"כ	יח"ד במגורים א'	יח"ד בנחלות
*246	115	131	245	115	130

יח"ד אחת נוספת תתווסף עם אישורה של תכנית מקבילה מס' 616-0627216 שנמצאת בהליך אישור.

*עפ"י תמ"א 35 המספר המרבי של יח"ד בישוב אביגדור (לוח 2) לא יעלה על 350.

ב. תשתיות

בחינת השפעת הוספת יחידת דיור אחת, על תשתיות קיימות :

1. מים - צריכת המים לא צפויה לעלות על מק' המותר לשנה.

2. ביוב – קוטר מאסף מערכת הביוב המקומית מספק את התפוקה הקיימת ונאסף למט"ש מוסדר (תימורים). השינוי של הוספת יח"ד אחת לא ישפיע ולא ידרוש שינוי בתשתית הביוב.

3. דרכים – המגרש המפוצל נסמך על דרך ראשית קיימת ובה מערכות תשתית קיימות. השינוי לא ידרוש שינוי במערכת הדרכים ולא ישפיע על העומס.

4. מערכות החינוך והשירותים – במושב אביגדור פועלים 2 גני ילדים. ילדי בית הספר היסודי, חטה"ב והתיכון לומדים בקריית החינוך בבאר טוביה. תוספת של יחידת דיור אחת לא תשפיע על מערכות החינוך והשירותים הקיימים.

סיכום : הוספת יח"ד אחת מגדילה את כמות יח"ד המתוכננת מ-245 ל-246 יח"ד. מספר יח"ד במצב המוצע אינו חורג מהמכסה הכתובה בתמ"א 35 לוח 2 (350 יח"ד). להוספת יחידת דיור אחת אין השפעה על התשתיות הקיימות.