

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0815282

הוספת יח"ד שלישית בנחלה 31, מושב ביצרון



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

תכנית זו נועדה לאפשר בניית בית שלישי בנחלת משפחת הררי, וכן יחידת הורים צמודת דופן לבית המגורים הראשי, כל זאת ללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה בנחלה. בנוסף התכנית קובעת הוראות בנושאים הבאים: הריסת מבנה קיים שלא בהיתר, הוראות לחנייה מקורה, לגדרות ומצללות, הוראות בדבר גובה מותר לבנייה למגורים ולחקלאות

תכנית זו מתבססת על תכנית נקודתית קודמת מס' 616-0286013 אשר קבעה את פריסת אזור המגורים בנחלה. מאז אושרה תכנית 616-0286013 בשנת 2018 חל שינוי בגבולות הנחלה בעקבות שיטות מדוייקות יותר בהליך המדידה (מדידה אנליטית), דבר שגרר שינוי קל בגבול שבין אזור מגורים בישוב כפרי לבין הקרקע החקלאית, ובעקבות זאת שינוי בקווי בניין 0 בגבולות תאי השטח.

התכנית מוסיפה יח"ד במושב ביצרון.

עפ"י התיקון לתמ"א 35 ב'1, בית שלישי זה לא ייספר במניין יח"ד כפי שמופיע בלוח 2 בתמ"א 35. סה"כ קיימות במושב ביצרון 358 יח"ד מאושרות לאחר אישור התכנית מספר יח"ד המותרות בבצרון תעלה ל-359.

עפ"י לוח 2 בתמ"א 35 מותרות סה"כ 450 יח"ד.

בימים אלו מקודמת במקביל תכנית מועצתית להוספת יח"ד שלישית בנחלות. בנחלה זו קיים מבנה בהיתר חקלאי בתוך שטח אזור המגורים בנחלה, בעלי הנחלה מעוניינים לאפשר בו מגורים במהירות האפשרית בגלל מצוקה אישית וכלכלית ולכן אינם יכולים לחכות לתכנית מועצתית גדולה אשר תעבור תהליך ארוך יותר מתכנית נקודתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הוספת יח"ד שלישית בנחלה 31, מושב ביצרון

616-0815282

מספר התכנית

19.954 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
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (1), א62 א (א) (19), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (8)

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

173067

קואורדינאטה Y

634440

1.5.2 תיאור מקום

רחוב החיילים, סוף הרחוב בצד שמאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: בצרון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		החיילים	בצרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2761	מוסדר	חלק	31	

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

גן יבנה

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	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
06/03/2018		5950	7720	תכנית זו מחליפה את תכנית .616-0286013	החלפה	616-0286013



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 - הגדלה 2		רונית פרידמן קיסר		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רונית פרידמן קיסר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	18: 34 15/09/2022	רונית פרידמן קיסר	15/09/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	14: 01 02/03/2021	רונית פרידמן קיסר	23/02/2021		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
אגודת מושב ביצרון - מורשה חתימה	אחר	משה בריקמן		אגודת מושב ביצרון	בצרון	העקרונים		08-8574158		bitzaron@012.net.il
אגודת מושב ביצרון - מורשה חתימה	אחר	דרור שור		אגודת מושב ביצרון	בצרון	העקרונים		08-8574158		bitzaron@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר הררי			בצרון	החיללים		08-8574158		bitzaron@012.net.il

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: ת.ד. 21, דלית אל כרמל 2/66.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הוספת יח"ד שלישית באזור מגורים בישוב כפרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת יחידת דיור שלישית ויחידת הורים צמודת דופן בנחלה, ללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה לפי סעיף 62א(א)(8).

ב. שינוי קל בגבול שבין אזור מגורים בישוב כפרי לבין הקרקע החקלאית 62א(א)1.

ג. התרת קו בניין 0 למבנים חקלאיים, וכן שינוי בקו בניין 0.00 שבין ייעודי הקרקע, בהתאם לשינוי שבסעיף ב' לפי סעיף 62א(א)(4).

ד. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים לפי סעיף 62א(א)19.

ה. קביעת הוראות לחנייה מקורה, גדרות ומצללות עפ"י סעיף 62 א (א) (5).

ו. קביעת הוראות בדבר גובה מותר לבנייה למגורים ולחקלאות לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	13A
קרקע חקלאית	13B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	13A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	13B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	13B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,000	15.04
קרקע חקלאית	16,947	84.96
סה"כ	19,947	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000.01	15.04
קרקע חקלאית	16,946.91	84.96
סה"כ	19,946.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנים חקלאיים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר בנייה למגורים בשלושה מבנים צמודי קרקע - 3 יח"ד ועוד יחידת הורים צמודת דופן לבית המגורים הראשי בנחלה (עד 55 מ"ר), עד שתי קומות.</p> <p>2. תותר הקמת מבנים חקלאיים. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בניין צדדי 0.0.</p> <p>3. תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן פיקוד העורף.</p> <p>4. תותר הקמת מחסן, המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, גובהו החיצוני לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. ניקוז גגו בכיוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.</p> <p>5. 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 הועדה.</p> <p>6. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה או על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח. באופן שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.</p> <p>7. גגות וגדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.5 מ', יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p> <p>צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים לכיוון הרחוב. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת או חומר אחר באישור הועדה המקומית. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות בנין</p> <p>בריכה שחיה תבנה בהתאם להוראות תכנית מתאר 59/101/02/8:</p> <p>א. ניתן לבנות רק בריכת שחיה אחת לכל מגרש.</p> <p>ב. תותר בריכת שחיה בתחום הבניין (מעל או מתחת מפלס הכניסה הקובעת), או בשטח המגרש, כולל בצמוד לבניין. אם הבריכה תוקם שלא בתחום הבניין - היא תהיה ללא קרוי.</p> <p>ג. הבריכה תיבנה בתחום קווי הבניין המותרים.</p> <p>ד. משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר.</p> <p>ה. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון שיעורי שחייה קבוצתיים, קייטנות וכו') ללא תכנית בת תוקף המאפשרת זאת.</p> <p>ו. בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום מערכת זו.</p> <p>ז. מי הבריכה יסולקו אל מערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	ח. היתר בניה לבריכת שחיה מותנה באישור משרד הבריאות.
ג	<p>חניה</p> <p>תותר כניסה אחת לכלי רכב למגרש.</p> <p>תותר חניה מקורה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה בתחום תא השטח, בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצוין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
ד	<p>פעילות חקלאית</p> <p>הוראות למבנים חקלאיים: המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תאי השטח. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מבנים לחקלאות בלבד.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר בניית מבנים חקלאיים שאינם מבנים לבע"ח בקו בניין צידי 0.00 בהסכמת שכן, בתנאי ניקוז הגג לכיוון המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקיר בקו בניין 0.00.</p> <p>ב. תותר בניית מבנים חקלאיים לבע"ח בקו בניין צידי 3 מ' בתנאי הסכמת שכן.</p> <p>ג. מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו בקו בניין 0.00 כמסומן בתשריט המוצע, יאושרו בתנאי להסכמת שכן ובתנאי ניקוז הגג לשטח המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקירות שבקו בניין 0.00.</p>



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	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
5	0	3	3	0	2	9	40	600	150	450	3000	13A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי			
(5)	5	(8) 3	(7) 3		1	10				(6)	16947	13B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) תותר בנייה של 20% (600 מ"ר) מבנים חקלאיים, בנוסף לשטחי הבנייה למגורים, ביעוד מגורים בישוב כפרי.
 - (2) שטחי השירות לכל יחיד יכללו: ממ"ד בשטח 12 מ"ר, חניה 25 מ"ר, מחסן ביתי 13 מ"ר..
 - (3) 15% שטח עיקרי למגורים, 5% שטחי שירות (מבני עזר), 20% מבנים חקלאיים, סה"כ 40%...
 - (4) ועוד חצי יחיד בת עד 55 מ"ר צמודת דופן לבית המגורים הראשי בנחלה (יחידת הורים).
 - (5) קו בניין בגבול בין אזור מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית של הנחלה (תייש 13A ו-13B) יהיה 0.00.
 - (6) עפ"י אישור משרד החקלאות.
 - (7) הנחיות נוספות מפורטות בסעיף 4.2.2 (א).
 - (8) קו בניין נקודתי 0.00 כמסומן בתשריט.
- הנחיות נוספות מפורטות בסעיף 4.2.2 (א).

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת מבנים כמסומן בתשריט, הסדרה תכנונית של מבנים ללא היתר והסדרה תכנונית למבנים שנעשה בהם שימוש חורג מהיתר.
3. הוצאת היתר בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בנייה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.

6.2

חשמל

1. קווי מתח עילי - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק בשמירת מרווחי בטיחות בהתאם לתקנות והנחיות חברת החשמל.
2. כבלים חשמליים תת קרקעיים - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים. יש לשמור מהם מרחק בטיחות בהתאם לתקנות והנחיות חברת החשמל.
3. הנחיות חיבור לרשת החשמל - יש לתכנן בהתאם לחוק החשמל, תקנות של חברת החשמל.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 לפי תכנית אב לביוב מועצה אזורית באר טוביה.
3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17