

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-1099803

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, רח' המייסדים 474, מושב חצב

מחוז

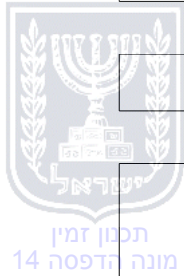
דרום

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 חלה במגרש מגורים במושב חצב אשר נמצא במועצה האזורית באר טוביה.
המגרש נשוא התכנית מצוי בחלקו הצפוני של המושב ברחוב המייסדים.
התכנית מציעה הגדלת השטח הכולל במגרש ב- 50 מ"ר עבור הסדרה תכנונית, הגדלת השטח המותר עבור בניית
ממ"ד, שינויים בהוראות הבינוי והעיצוב האדריכליים והריסות מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, רח' המייסדים 474,
מושב חצב

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

616-1099803

מספר התכנית

0.565 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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

178276

קואורדינאטה Y

632961

1.5.2 תיאור מקום

בית צמוד קרקע ברחוב המייסדים 474 מושב חצב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: חצב

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חצב			

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2435	מוסדר	חלק	26	

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

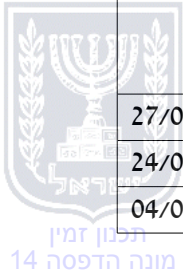
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
59 /101 /02 /8	כפיפות		5308	3260		27/06/2004
8 /מק/ 2021	החלפה		4756			24/05/1999
8 /במ/ 175	החלפה		4237	4589		04/08/1994



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				יצחק משה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק משה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/06/2022	יצחק משה	23: 27 18/07/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	יהודית זרוק (1)			חצב		474			bennyzaroo ck@gmail.c om
	פרטי	שמעון זרוק (1)			חצב		474			bennyzaroo ck@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב חצב, רחוב המייסדים 474.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודית זרוק			חצב	(1)	474			bennyzaroo ck@gmail.c om
פרטי	שמעון זרוק			חצב	(1)	474			bennyzaroo ck@gmail.c om

(1) כתובת: מושב חצב, רחוב המייסדים 474.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק משה		איסאקו מהנדסים ויועצים בע"מ	אשדוד	אשדוד		088559754		isakom20613 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		מגשימים	נבון דוד	8	03-9326020		caspi.moded @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר לשטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(17)

2. שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א(5)

3. הגדלת שטח שירות מינימלי המותר לבניית ממ"ד בהתאם לגודל הקבוע בחוק ההתגוננות האזרחית עפ"י סעיף

62א(9)

4. הריסות מבנים עפ"י סעיף 62א(19)



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	26	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה 2
מגורים א'	26	
מגורים א'	26	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	565	100
סה"כ	565	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	562.19	100
סה"כ	562.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר הקמת יח"ד חד משפחתית. מס' קומות, שטח המבנה, גובה וקווי בניין יהיו כמצוין בטבלה 5. חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר. גגות - תותר הקמת גג משופע ו/ או שטוח. קולטי השמש - הצבתם תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך חלל הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות. אנטנות וארובות - תורשה הקמת אנטנה אחת בלבד. אנטנות וארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה המקומית למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם. תליית כביסה - המתקן יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. גדרות - בחזית המגרש בגובה של עד 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צידיים או אחוריים כולל חצר משק וחניה לא יעלו על 1.6 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבניין כאמור לעיל ו/או בסבכת ברזל או לוחות עץ.
ב	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מרתף כאמור להלן: גובה המרתף לא יפחת מ-2.2 מ' ולא יעלה על 2.4 מ' הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. תותר כניסה נוספת בצד האחורי של המבנה בלבד. מישור קירותיו החיצוניים לא יחרוג מעבר לקווי הבניה החיצוניים של קומת הקרקע. המרתף ישמש אך ורק למחסן כלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים, כלים ביתיים, מזווה ומחסן מצרכים לשימוש ביתי, חדר כביסה או ייבוש כביסה, חדר משחקים, חדר הסקה, אחסנת מכונות קירור, אוורור, חשמל או אחסנת גנרטור, מקלט. תותר בניית מחסן 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.
ג	חניה מיקום החניה יהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ויהיה בקו בניין קדמי וצדדי 0.00 מ' (אם השערים נפתחים החוצה יהיה קו בניין קדמי 2.0 מ'). מבנה החניה המקורה ישתלב בגדרות המגרש. גובה הקירות לא יעלה על 1.6 מ' ויהיו עשויים מחומר הגדרות. הקירוי יהיה בגובה מירבי של 2.2 מ' נטו. באם יהיה משופע לא יעלה גובהו ברכס מעל 2.8 מ' נטו. הקירוי יהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע. שטח החניה המקורה המירבי מחוץ לקווי הבניין יהיה 18 מ"ר כלול בשטח המותר לבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים א'	מגורים א'	26	565	250 (1)	30 (2)	0	50	42	1	8.5	(3)	(3)	3	3	4	5

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) עד 175 מ"ר בקומת הקרקע ועד 250 מ"ר בשתי הקומות..

(2) 20 מ"ר בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין ו-10 מ"ר בקו הבניין הצדדי 0 ואחורי 0 בהסכמת השכן. בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה תותר בניית ממ"ד בשטח המזערי הקבוע בחוק ההתגוננות האזרחית..

(3) סה"כ מספר הקומות לא יעלה על 2.

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

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. הוצאת היתר בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.
2. הוצאת היתר בניה תותנה בהריסות כמסומן בתשריט

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 ויש לשמור מהם מרחק בטיחות בהתאם לתקנות והנחיות חברת החשמל.
3. הנחיות חיבור לרשת חשמל - יש לתכנן בהתאם לחוק החשמל, תקנות של חברת החשמל.

6.3**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.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" 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. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.5**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 מוסדר
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.
4. תקשורת - חיבור תקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתיאום עם חברות התקשורת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14