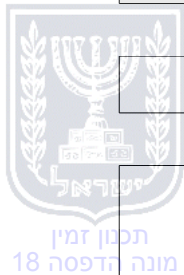


הוראות התכנית

תכנית מס' 616-1129758

שינוי גבול תחום המגורים בנחלה והוספת יח"ד, מגרש מס' 66 מושב חצב



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005250478/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, מבקשת להוסיף יח"ד אחת, יחידת הורים קטנה (צמודה לבית ראשי) ולשנות את מתווה אזור המגורים בנחלה, במשק 66 במושב חצב. השינוי במתווה אזור המגורים ללא שינוי בסך השטחים בכל ייעוד קרקע וללא שינוי בזכויות הבנייה. בנוסף התכנית משנה קווי בניין וקובעת הוראות והנחיות בינוי. שינוי קו הבניין הצידי המבוקש יאפשר בעתיד הסדרה של חלק ממבנה חקלאי קיים. המבנה החקלאי אושר בהיתר מס' 20200555. לאחר אישור התביע יוסדר החלק החורג, אשר סומן בהיתר להריסה. שינוי מתווה אזור המגורים בנחלה המבוקש יאפשר ניצול מיטבי של מבנים קיימים בנחלה אם כמבני מגורים ואם כמבנים לפל"ח בעתיד.

תוספת יח"ד שלישית אינה נגזרת ממספר יחידות דיור המרבי המותר בישוב (תיקון 1 ב' לתמ"א 35).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

שינוי גבול תחום המגורים בנחלה והוספת יח"ד, מגרש מס' 66 מושב חצב

מספר התכנית 616-1129758

1.2 שטח התכנית 12.195 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) 62 א (1), 62 א (15), 62 א (17), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (4א), 62 א (5), 62 א (8), 62 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	178680
קואורדינאטה Y	631980

1.5.2 תיאור מקום

רחוב החצבים

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

שכונה חצב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2243	מוסדר	חלק	40	

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 18



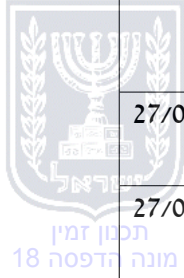
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
27/08/1970		2786	1655	תכנית זו מחליפה את תכנית ד / 693.	החלפה	<u>693 / ד</u>
27/06/2004		3260	5308	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 02 / 101 / 59 ממשיכות לחול.	כפיפות	<u>59 / 101 / 02 / 8</u>
09/07/2023		7757	11475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 616- 0770735. הוראות תכנית 616-0770735 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>616-0770735</u>



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	טבלת זכויות בנייה במצב הקיים לפי תכנית ד/693	19: 54 10/02/2023	רונית פרידמן קיסר	10/02/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח ספירת יח"ד ובחינת תשתיות בהתאם לסעיף 8.1.1 בתמ"א 35	09: 35 19/01/2023	רונית פרידמן קיסר	19/01/2023	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	14: 29 22/01/2024	רונית פרידמן קיסר	22/01/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	14: 27 22/01/2024	רונית פרידמן קיסר	22/01/2024		1: 500	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
מורשה חתימה, אגודת מושב חצב	אחר	(1)		אגודת מושב חצב	חצב				08-8680299	hatzav@hot mail.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב לב הכפר 1, מזכירות מושב חצב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביבית ארביב			חצב		(1)		08-8680299	avivitar@beer- tuvia.org.il
פרטי	רועי ארביב			חצב		(1)		08-8680299	avivitar@beer- tuvia.org.il

(1) כתובת: רחוב חצבים 66.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	5	054-7792638		ronit.keysar @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה		(1)	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 גבול תחום המגורים במשק חקלאי ותוספת יחידת דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת יחידת דיור שלישית ויחידת סמך להורים, לפי תיקון ב' לתמ"א 35 וסעיף 62א(א)(8).

ב. שינוי גבול תחום המגורים במשק חקלאי, על ידי איחוד וחלוקה, ללא שינוי בשטחים המאושרים בתכנית תקפה לפי סעיף 62א(א)(1).

ג. תוספת 175 מ"ר לשטח העיקרי מעל פני הקרקע לפי סעיף 62א(א)(17).

ד. תוספת קומת מרתף לפי סעיף 62א(א)(4).

ה. תוספת 50 מ"ר לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לפי סעיף 62 א (א) (15).

ו. שינוי נקודתי בקו בניין צידי ימני מ-3 ל-1.8 מ' לצורך הסדרת מבנה חקלאי קיים ללא גידול בעלי חיים, בתחום המגורים, עפ"י סעיף 62 א (א) (4).

ז. שינוי נקודתי בקו בניין צידי שמאלי מ-5 ל-3.9 מ' לצורך הסדרת מבנה חקלאי קיים ללא גידול בעלי חיים, בקרקע חקלאית, עפ"י סעיף 62 א (א) (4).

ח. שינוי וקביעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי ובינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (5).

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

י. סימון מבנים או חלקי מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).

יא. התרת קו בניין צידי 0 למבנים חקלאיים שאינם לבע"ח, בקרקע חקלאית עפ"י סעיף 62 א (א) (4).

יב. התרת קו בניין צידי ימני (דרומי) 1.0 מ' רק לצורך הקמת יחידת דיור שלישית במשק, בתנאי להסכמת שכנים, בתחום המגורים בישב כפרי עפ"י סעיף 62 א (א) (4).

יג. התרת ניווד שטחי שירות ממעל הקרקע לתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9).

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	66A
קרקע חקלאית	66B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	66A
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	66A
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	66B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	9,195	75.40
מגורים בישוב חקלאי	3,000	24.60
סה"כ	12,195	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.99	24.60
קרקע חקלאית	9,194.76	75.40
סה"כ	12,194.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה פרטית, מבנים חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת 3 יחידות דיור צמודות קרקע. בנוסף לכך תותר הקמת יחידת סמך אחת להורים, תכנון זמין, מונה הדפסה 18</p> <p>2. יותר מזווה, שטחו יכלול במניין שטחי השירות.</p> <p>3. תותר הקמת מחסן, המחסן יכלול 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>4. מצללות: תותר הקמת מצללות.</p> <p>5. גגות וגדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.5 מ'. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה 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 המהווה פתרון אדריכלי נאות. 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.</p>
ב	<p>בינוי</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. קווי הבניין המותרים לבריכת השחיה - המרחק המינימלי בין גבול המגרש ובין הגבול החיצון של בריכת השחיה יהיה 2.0 מ'.</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 שחיה קבוצתיים, קייטנות וכיו"ב) 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> <p>ח. בריכה מקורה תיבנה בתחום קווי הבניין המותרים.</p>
ג	<p>פעילות חקלאית</p> <p>המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
המתעדכנות מעת לעת. יובטחו פתרונות ניקוז הקרקע והגגות בתחום מגרש זה בלבד ולא לכיוון מגרשים גובלים עמו.	
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
מבנים לחקלאות	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>יובטחו פתרונות ניקוז הקרקע והגגות בתחום מגרש זה בלבד ולא לכיוון מגרשים גובלים עמו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי						
צידני- שמאלי 3	צידני- ימני (3) 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9	1.17	(2) 3	35	29.2	825	50		(1) 150	625	3000	66A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6) 3	(5) 3		1				20						600	3000	66A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7) 5	(6) 5		1											9195	66B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
5	66A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	5	0 (4)
5	66A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	5	0 (4)
0 (4)	66B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	0 (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

הוראות טבלה 5:

יותר ניווד שטחי שירות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות לכל יח"ד יכללו: ממ"ד בשטח המזערי הקבוע בחוק ההתגוננות האזרחית, מחסנים ביתיים ומזווה.
- (2) בנוסף לכך תותר הקמת יחידת סמך, שטחה לא יעלה על 55 מ"ר הנגזרים מסל השטחים המותרים..
- (3) עבור יח"ד שלישית בלבד - יותר קו בניין צידי ימני נקודתי 1.0 מ' ובתנאי להסכמת השכנים.
- (4) קו בניין בגבול בין אזור מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית של הנחלה (תייש 66A ו-66B) יהיה 0.00. בקו בניין זה תותר הקמה ו/או הסדרה של מבנים עם פתחים.
- (5) יותר קו בניין נקודתי 1.8 מ' למבנה קיים כמסומן בתשריט. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים שאינם עבור בעלי חיים בקו בנין 0.00.
- (6) בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים שאינם עבור בעלי חיים בקו בנין 0.00.
- (7) יותר קו בניין נקודתי 3.9 מ' למבנה קיים כמסומן בתשריט. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים שאינם עבור בעלי חיים בקו בנין 0.00.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:
1. הוצאת היתר בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.
 2. הריסת מבנים כמסומן בתשריט.
 3. מבנים חקלאיים: תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם משרד החקלאות. בנוסף לכך, תנאי להיתר למבנים לגידול בע"ח יהיה אישור היחידה הסביבתית הנפתית/ המשרד להגנת הסביבה.
 4. כל בנייה, העברת תשתיות, עבודות הכשרת קרקע בתחום 50 מ' מגדת הנחל הצמוד לנחלה מצד צפון מערב, יתוכננו על פי הנחיות רשות הניקוז.

6.2

חשמל

1. קווי מתח עילי - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 ותקנות חברת החשמל.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 ולמכון טיהור שפכים חצור כפתרון זמני, ולאחר שדרוג מטי"ש תימורים, יופנו השפכים אליו. לא יותר פתרון ביוב מקומי.
3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית.

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

