

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-1089424

מגרשים 407-408, משפחת פליישר, באר טוביה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005225130/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שני מגרשי מגורים 407 ו-408 ברחוב הראשונים במושב באר טוביה.
בתכנית קודמת מס' 26/117/03/8 משנת 2007 הוגדרו המגרשים הבאים, כדלקמן:

מגרש 407: בייעוד "אזור מגורים לבעלי מקצוע"

מגרש 408: בייעוד "אזור מגורים א"

לאחר שנטען על ידי משפחת פליישר כי נפלה טעות בסיווג המגרשים בתכנית הנ"ל, התקיים שיח בין הצדדים - רמ"י, אגודת מושב באר טוביה ומשפחת פליישר לגבי סיווג המגרשים.

גובש מתווה מוסכם ביום 31.5.2023 במסגרתו הוגדרו הייעודים של המגרש כך:

מגרש מס' 407 בשטח של כ-1,002 מ"ר יוגדר כ"משק עזר".

מגרש מס' 408 בשטח של 502 מ"ר יוגדר "מגורים א".

בנוסף התכנית מתקנת קו בניין אחורי בת"ש 407 וקו בניין צידי בת"ש 408 בהתאמה לבינוי קיים.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 407-408, משפחת פליישר, באר טוביה
מספר התכנית	מספר התכנית	616-1089424
שטח התכנית	שטח התכנית	1.504 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	174106
קואורדינאטה Y	627226

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 407, 408 ברחוב הראשונים, מושב באר טוביה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה באר טוביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
323	מוסדר	חלק	102-103	

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 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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101 .59 הוראות תכנית 8 /02 101 /59 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>59 /101 /02 /8</u>
11/09/2007		4379	5717	תכנית זו מחליפה את תכנית .26/117/03/8	החלפה	<u>26 /117 /03 /8</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		רונית פרידמן קיסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח טבלת זכויות ומגבלות בנייה, מצב קיים עפ"י תכנית תקפה 26/117/03/8	10: 15 04/09/2023	רונית פרידמן קיסר	04/09/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מצב מאושר	10: 13 04/09/2023	רונית פרידמן קיסר	04/09/2023	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 הזכויות בחלקה 7	פרטי	אריה פליישר (1)			באר טוביה			052-3942465		eladflaisher@gmail.com
בעל הזכויות בחלקה 7	פרטי	תמר פליישר (1)			באר טוביה			052-3942465		eladflaisher@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הראשונים.

1.8.2 יזם

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@halab.il.co.il

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

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

שינוי ייעוד קרקע במגרש 407 מ-"מגורים לבעלי מקצוע" ל-"משק עזר" ושינוי בקווי בניין במגרשים 407, 408.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד הקרקע בת"ש 407 מ-"מגורים לבעלי מקצוע" ל-"משק עזר".

ב. שינוי בקו בניין אחורי באופן נקודת בת"ש 407 מ-3 ל-1.9 מ'.

ג. שינוי בקו בניין צידי שמאלי באופן נקודתי בת"ש 408 מ-3 ל-2.4 מ'.

ד. עדכון ופירוט הוראות בינוי.



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'	408
משק עזר	407

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	407

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים לבעלי מקצוע	1,000	66.49
מגורים א'	504	33.51
סה"כ	1,504	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	502.28	33.39
משק עזר	1,001.87	66.61
סה"כ	1,504.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	<p>א. תותר הקמת בית מגורים חד משפחתי אחד.</p> <p>ב. שטח המבנה, גובה, וקווי בניין-יהיו כמצוין בטבלה 5.</p> <p>ג. גגות - הגגות יהיו משופעים ו/או שטוחים.</p> <p>יובטחו פתרונות ניקוז הגג והם יופנו כלפי תא השטח בו יבנה המבנה.</p> <p>ד. חניה- תותר הקמת חניה מקורה. לכל יח' דיור יוסדרו 2 מקומות חניה.</p> <p>גובהה המרבי של החניה המקורה לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות חניה מקורה בקו בניין צידי 0.0 ובקו בניין קדמי 0.0. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום המגרש המבקש בלבד ולא לכיוון מגרשים הגובלים בו.</p> <p>שטח החניה המקורה נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש.</p> <p>ה. מחסן ביתי - תותר הקמת מחסן, גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>ניתן לבנות את המחסן בקו בניין צידי 0.00 ובקו בניין אחורי 0.00. מחסן בקו בניין 0.00 יבנה ללא פתחים לכיוון המגרשים הגובלים בו. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום המגרש המבקש בלבד ולא לכיוון המגרשים הגובלים בו. שטח המחסן נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש.</p> <p>ו. גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל 1.2 מטר מפני הקרקע הסופיים, ומעבר ל - 1.2 מטר מפני ציר דרך, אם גובלת.</p> <p>ז. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים ויציבים.</p> <p>ח. קולטי שמש או מערכות סולאריות ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג, או בשילוב מסתורים מתאימים. דודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה.</p> <p>ט. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>י. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>יא. תותר הקמת מרתף.</p> <p>יב. תותר הקמת מרחב מוגן בקו בניין אחורי ו/או צידי 0.00. ללא פתחים לכיוון המגרש הגובל.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח בריכת שחיה פרטית - ניתן להקים בריכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 59/101/02/8.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תותר הקמת גדר בין המגרשים. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ'.
4.2	משק עזר
4.2.1	שימושים מגורים, בריכת שחיה פרטית.

4.2	משק עזר
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת בית מגורים חד משפחתי אחד.</p> <p>ב. שטח המבנה, גובה, וקווי בניין-יהיו כמצוין בטבלה 5.</p> <p>ג. גגות - הגגות יהיו משופעים ו/או שטוחים.</p> <p>יובטחו פתרונות ניקוז הגג והם יופנו כלפי תא השטח בו יבנה המבנה.</p> <p>ד. חנייה- תותר הקמת חנייה מקורה. לכל יח' דיור יוסדרו 2 מקומות חנייה.</p> <p>גובהה המרבי של החנייה המקורה לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות חנייה מקורה בקו בניין צידי 0.0 ובקו בניין קדמי 0.0. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום המגרש המבקש בלבד ולא לכיוון מגרשים הגובלים בו.</p> <p>שטח החנייה המקורה נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש.</p> <p>ה. מחסן ביתי - תותר הקמת מחסן, גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>ניתן לבנות את המחסן בקו בניין צידי 0.0 ובקו בניין אחורי 0.00. מחסן בקו בניין 0.00 יבנה ללא פתחים לכיוון המגרשים הגובלים בו. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום המגרש המבקש בלבד ולא לכיוון המגרשים הגובלים בו. שטח המחסן נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש.</p> <p>ו. גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל 1.2 מטר מפני הקרקע הסופיים, ומעבר ל - 1.2 מטר מפני ציר דרך, אם גובלת.</p> <p>ז. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים ויציבים.</p> <p>ח. קולטי שמש או מערכות סולאריות ישולבו בגג ויתקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג, או בשילוב מסתורים מתאימים. דודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה.</p> <p>ט. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיוזג אויר, צלחות לוויין, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>י. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>יא. תותר הקמת מרתף.</p> <p>יב. תותר הקמת מרחב מוגן בקו בניין אחורי ו/או צידי 0.00. ללא פתחים לכיוון המגרש הגובל.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכת שחיה פרטית - ניתן להקים בריכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 59/101/02/8.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>תותר הקמת גדר בין המגרשים. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
3	3 (3)	3	1	2	9	1	44 (2)	54	270	50		40 (1)	180	502	408	מגורים	מגורים א'
3 (4)	3	3	1	2	9	1	25 (2)	27	270	50		40 (1)	180	1002	407	מגורים	משק עזר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	408	מגורים	מגורים א'
5	407	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) שטחי השירות יכללו: מרחב מוגן עד 13 מ"ר, חניה מקורה עד 17 מ"ר, מחסן עד 10 מ"ר, יותר ניוד שטחים מתחת לקרקע אל מעל לקרקע, ובין השימושים השונים עד 20 מ"ר.
- (2) תכסית השטח כוללת את שטחי השירות שמעל לקרקע כולל חניה מקורה.
- (3) קו בניין נקודתי 2.4 מ' כמסומן בתשריט.
- (4) קו בניין נקודתי 1.9 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הוצאת היתר בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל השטחים שמתוך לתכנית.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש.

6.3

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.

6.4

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. ישמור 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.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

6.6

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.
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

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15