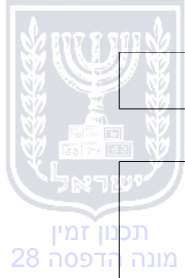


הוראות התכנית

תכנית מס' 616-1073147

הוספת יח"ד ופיצול 2 מגרשי מגורים מתוך נחלה, משק 95, מושב בצרון



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005215270/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, מבקשת להוסיף יח"ד אחת, יחידת הורים קטנה (צמודה לבית ראשי) ולפצל את אזור המגורים בנחלה, במשק 95, מגרש 2 במושב ביצרון. הפיצול יהיה לשני מגרשי מגורים אי נפרדים ולמגרש מגורים בישוב כפרי, אשר ימשיך להיות חלק מהנחלה. שני מגרשי המגורים אי בשטח של כ-350 מ"ר (מגרש ריק - תיש 300) ו-500 מ"ר (מגרש מבונה - תיש 301). שטח אזור המגורים בנחלה הנותר הוא כ-2,150 מ"ר (תיש 2A). התכנית כוללת תוספת יחידת דיור אחת, תוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות והנחיות בינוי. בנוסף קביעת הוראות למימוש בריכות שחיה לאחר אישור וועדה מקומית ופרסום.

על פי לוח 2 לתמ"א 35/1, סך יחידות הדיור המותרות במושב ביצרון הינו 450 יח"ד. על פי המצב המאושר בישוב, מותרת הקמת 169 יח"ד. תכנית זו מוסיפה יח"ד אחת אשר אינה נספרת בסך היחידות המותרות בלוח.

לאחר אישורה של תכנית זו, סך יחידות הדיור במושב יהיה 170 יח"ד. הספה של יח"ד אחת לא צפויה להשפיע על העומס על התשתיות במושב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת יח"ד ופיצול 2 מגרשי מגורים מתוך נחלה, משק 95, מושב בצרון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 616-1073147

1.2 שטח התכנית 30.059 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

173300 קואורדינאטה X

634700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב החיילים, משק אחד לפני סוף הרחוב בצד ימין.

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
	2	החיילים	בצרון

שכונה מושב ביצרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2761	מוסדר	חלק	13	

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
616-0770735	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 616-0770735. הוראות תכנית 616-0770735 תחולנה על תכנית זו.	11475	7757		09/07/2023
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 59 /101 /02 /8. הוראות תכנית 59 /101 /02 /8 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260		27/06/2004
1 /771 /ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ד /771 /1 בתחום הקו הכחול.	2236	2152		15/07/1976
118 /03 /8	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 118 /03 /8 בתחום הקו הכחול.	2647			27/07/1980



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
כן	נספר ספירת יחידות דיור ובחינת תשתיות קיימות.	13: 07 12/05/2022	רונית פרידמן קיסר	12/05/2022	2		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	13: 38 04/01/2024	רונית פרידמן קיסר	04/01/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	18: 05 04/09/2023	רונית פרידמן קיסר	04/09/2023	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 קלמנוביץ'		אגודת מושב ביצרון	בצרון	הותיקים		08-8574242		bitzaron@012.net.il
אגודת מושב ביצרון - מורשה חתימה	אחר	מרדכי פסטרנק		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	חיים לוי			בצרון	החיילים (1)	2	053-2809905		info@boost-k.com
פרטי	סאלי לוי			בצרון	החיילים (1)	2	053-2809905		info@boost-k.com

(1) כתובת: לקראת סוף רחוב החיילים בצד ימין..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	5			ronit.keysar@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 יח"ד אחת, הגדלת זכויות בנייה, יצירת שני מגרשים ביעוד מגורים אי ע"י פיצול נחלה, בנחלה מספר 95 במושב ביצרון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת יח"ד בנחלה.

ב. פיצול אזור מגורים בישוב חקלאי (מגרש מס' 2), ע"י יצירת שני מגרשי מגורים אי (תאי שטח מס' 300,301), ותא שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 2A).

ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים אי (תאי שטח מס' 300,301).

ד. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 2A).

ה. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	301, 300
מגורים בישוב כפרי	2A
קרקע חקלאית	2B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	27,059	90.02
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	9.98
סה"כ	30,059	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	850.3	2.83
מגורים בישוב כפרי	2,149.73	7.15
קרקע חקלאית	27,058.8	90.02
סה"כ	30,058.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ומבנים למטרות שירות - חניה מקורה, מחסן ומרחב מוגן. ב. בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. תותר הקמת בית מגורים חד משפחתי אחד בלבד בכל מגרש. ב. חניה - תותר הקמת חניה לא מקורה ו/או חניה מקורה לשני מקומות חניה לכל יחידת דיור. הנחיות לחניה מקורה: גובהה המרבי לא יעלה על 2.20 מ'. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום המגרש המבקש בלבד ולא לכיוון מגרשים הגובלים בו. שטח החניה המקורה נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש. ג. מחסן ביתי - בכל מגרש ניתן להקים מחסן. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. מחסן בקו בניין 0.00 יבנה ללא פתחים לכיוון המגרשים הגובלים. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום המגרש המבקש ולא לכיוון המגרשים הגובלים בו. שטח המחסן נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש. ד. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה, על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. ה. גגות: יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. גגות משופעים - השיפוע לא יעלה על 30 מעלות. הרעפים יהיו מחרס או בטון. יובטחו פתרונות ניקוז הגג. הניקוז יופנה כלפי תא השטח של מבקש הבקשה. תותר הקמת עליית גג. ו. גדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.5 מ'.
ב	אדריכלות
	א. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת. ב. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך. ג. קולטי שמש או מערכות סולאריות ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג, או בשילוב מסתורים מתאימים. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח מאחורי מסתור.

מגורים א'	4.1
<p>ד. מסתורים למתקני מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין, אנטנות, גגונים, סוככי שמש או מערכות סולאריות יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>ה. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ו. גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל- 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים, ומעבר ל-1.2 מ' מפני ציר דרך סמוכה.</p>	
<p>ג</p> <p>בריכת שחיה פרטית - ניתן להקים בריכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 59/101/02/8.</p>	<p>בינוי</p>



מגורים ב'שוב כפרי	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות - חניה מקורה, מחסן ומרחב מוגן. ב. מבני עזר חקלאיים ג. בריכת שחיה</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מגורים : תותר הקמת יחידת דיור אחת ועוד יחידת הורים הצמודה ליחידת המגורים הראשית. או חלק ממנה. ב. חניה - תותר הקמת חניה לא מקורה ו/או חניה מקורה. לכל יח' דיור יוסדרו שני מקומות חניה הנחיות לחניה מקורה: גובהה המרבי לא יעלה על 2.20 מ'. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום המגרש המבקש בלבד ולא לכיוון מגרשים הגובלים בו. שטח החניה המקורה נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש. ג. מחסן ביתי - בכל מגרש ניתן להקים מחסן. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. מחסן בקו בניין 0.00 יבנה ללא פתחים לכיוון המגרשים הגובלים. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום המגרש המבקש ולא לכיוון המגרשים הגובלים בו. שטח המחסן נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש. ד. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה, על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. ה. גגות: יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. גגות משופעים - השיפוע לא יעלה על 30 מעלות. הרעפים יהיו מחרס או בטון. יובטחו פתרונות ניקוז הגג. הניקוז יופנה כלפי תא השטח של מבקש הבקשה. תותר הקמת עליית גג כאמור להלן: כל שטח מתחת לגג הרעפים, שגובהו יעלה על 1.80 מ' ייכלל במניין השטחים המותרים, עפ"י חוק התכנון והבנייה. ו. גדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.5 מ'.</p>	



4.2	מגורים בישוב כפרי
ב	<p>אדריכלות</p> <p>א. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.</p> <p>ב. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך.</p> <p>ג. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג, או בשילוב מסתורים מתאימים. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח מאחורי מסתור.</p> <p>ד. מסתורים למתקני מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין, אנטנות, גגונים, סוככי שמש או מערכות סולאריות יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>ה. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ו. גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל- 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים, ומעבר ל-1.2 מ' מפני ציר דרך סמוכה.</p>
ג	<p>בינוי</p> <p>בריכת שחיה פרטית - ניתן להקים בריכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 59/101/02/8.</p>
ד	<p>פעילות חקלאית</p> <p>1. מבנים לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>2. ניקוז גגות המבנים יהיה בתחום המגרש בלבד, ויופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים.</p> <p>3. המבנים החקלאיים יוקמו בתחום קווי הבניין ויוקמו ככל הניתן בחלק האחורי של תאי השטח.</p> <p>4. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0. לא יותרו פתחים בקיר בקו בנין 0.00.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי</p> <p>ב. מבנים חקלאיים ותשתיות המשרתות אותם.</p> <p>ג. מבני שירות לחקלאות.</p> <p>ד. ויסות נגר עילי</p>
4.3.2	הוראות



קרקע חקלאית	4.3
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. יותרו :</p> <p>א. עיבוד חקלאי, לרבות כיסויי רשת ומנהרות לגידולים צמחיים.</p> <p>ב. בתי צמיחה לסוגיהם כגון : חממה, משתלה לא מסחרית וכו'.</p> <p>ג. סככות חקלאיות פתוחות.</p> <p>ד. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית ותמיכה בעיבודים חקלאיים כגון : בתי אריזה, קירור, מיון ואחסון תוצרת חקלאית ותשומות לגידולים צמחיים.</p> <p>ה. מבנים לגידול, אחזקה וטיפול בבעלי חיים ושירותים נלווים לגידולם.</p> <p>2. ניקוז גגות המבנים יהיה בתחום המגרש בלבד, ויופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים.</p> <p>3. תותר הקמת מרחב מוגן תומך פעילות חקלאית.</p> <p>4. תותר הקמת משרדים תומכי פעילות חקלאית.</p>	א
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>כל בנייה, העברת תשתיות, עבודות הכשרת קרקע בתחום המסומן בתשריט כתחום עם הנחיות מיוחדות יתוכננו על פי הנחיות רשות הניקוז.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
												שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	9	2	1	50	250	(1) 50	200	350	300	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	2	1	45.5	250	(1) 50	200	500	301	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	(5)	(4) 1	15.64	305	(3) 50	255	2150	2A	מגורים ב	מגורים ב
(2)	(2)	(7)	(7)	1	11			20	430		(6) 430	2150	2A	מבני משק	מגורים ב
(2)	(2)	(9)	(9)	1	12			20			(8) 24353	27059		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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:

באזורי מגורים תותר בניית מחסן בקו בניין צידי ו/ או אחורי 0.00, וחניה מקורה בקו בניין צידי ו/או וקדמי 0.00. בחזית הפונה לשכך בקו בניין 0.00 לא יותרו פתחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות יכללו: מרחב מוגן - 13 מ"ר, חניה מקורה - 25 מ"ר, מחסן 12 מ"ר. יותר ניווד שטחי שירות בין השימושים עד 15 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטחי השירות יכללו: מרחב מוגן - 13 מ"ר, חניה מקורה - 25 מ"ר, מחסן 12 מ"ר. יותר ניווד שטחי שירות בין השימושים עד 20 מ"ר.
- (4) יח"ד הורים עד 55 מ"ר (עיקרי) צמודת דופן לבית המגורים הראשי.
- (5) 0.8.
- (6) עד 20% למבנים לחקלאות. מתוכם למשרד תומך פעילות חקלאית - עד 50 מ"ר.
- (7) כמסומן בתשריט, יותר קו בניין צידי 0.00 למבנים חקלאיים, שאינם מיועדים לבע"ח, בהסכמת שכך.
- (8) 70% למבנים לגידול צמחי, 50% למבנים קשיחים. סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 90%.
- (9) כמסומן בתשריט, יותר קו בניין צידי 0.00 למבנים חקלאיים, שאינם מיועדים לבע"ח, בהסכמת שכך.

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

1. הריסת מבנה בתא שטח 2A כמסומן בתשריט.
2. הוצאת היתר בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל השטחים שמתוך לתכנית.
3. תנאי בהליך רישוי למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות. במבנים לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף אישור הווטרנר הממשלתי.
4. תנאי בהליך רישוי - תצ"ר מאושר על ידי הועדה.
5. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור מהנדס הרשות המקומית לפתרונות ניהול הנגר במגרש ועמידתם בהנחיות מינהל התכנון.
6. כל בנייה, העברת תשתיות, עבודות הכשרת קרקע בתחום 50 מ' מגדת הנחל הצמוד לנחלה מצד צפון, יתוכננו על פי הנחיות רשות הניקוז.
7. תנאי בהליך הרישוי בתא שטח מס' 2B יהיה תיאום עם רשות הניקוז שורק לכיש לעניין פתרונות הניקוז ושמירה על רצועת ההשפעה מנחל יבנה.

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 תימורים לפי תכנית אב לביוב מועצה אזורית באר טוביה.
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.

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

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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 / להעסקה.</p>

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	<p>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 6 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
	ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



12.05.2022

נספח להוראות תכנית 616-1073147
ספירת יח"ד וסקירת תשתיות קיימות

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

תכנית	תאריך	מגורים בנחלות	במשקי עזר	במגורים א'	סה"כ	הערה
ד/771	1972					אין חומר באתר
ד/771/1	1976					אין חומר באתר
118/03/8	1980	226	17	243	243	2=113x2 נחלות
1/118/03/8	1980					שינוי באזור מגורים בנחלה
3/118/03/8	1980					יצירת מגרש למבני ציבור(זמורה)
4/118/03/8	1980					שינוי מאזור חקלאי לשטח ספורט
8/101/02/8	1982					יצירת שטח לבנייני ציבור
5/118/03/8	1986					שינוי מנחלה לאזור לבנייני ציבור(פורז)
2/118/03/8	1987					שינוי שטח מגורים בנחלה
16/101/02/8	1991		+6		+6	משקי עזר על קרקע פרטית
6/118/03/8	1992		-3	+8	+5	שינוי מ-4 חל' מ.ע. ל-8 חל' מגורים א'
7/118/03/8	1993		-4	+10	+6	שינוי מ-4 חל' מ.ע. ל-10 חל' מגורים א'
8/118/03/8	1993			+1	+1	יצירת מג' מגורים א' ע"ח שטח מ. בנחלה
9/118/03/8	1996					פיצול אזור מגורים בנחלה
10/118/03/8	1996			+84	+84	הרחבות
2022/מק/8	1997			-2	-2	
13/118/03/8	1998			+10	+10	תוספת מגורים א'
14/118/03/8	1999			+4	+4	תוספת מגורים א'
160/03/8	1999			+2	+2	יצירת מיג' מגורים א' קרקע פרטית(קלינסקי)
12/118/03/8	1999					תיקון בתכנית הרחבה
11/118/03/8	1999					שינוי באזור מגורים בנחלה
א8/118/03/8	1999					שינויים במגרשים קיימים
16/118/03/8	2002					תכנית מבוטלת
164/03/8	2005			+6	+6	יצירת מיג' מגורים א' על קרקע פרטית
17/118/03/8	2008	-4		+2	-2	
616-0280479	2017	-1		+1		פיצול מגרש מנחלה
616-0527622	2019	-2	+1			שינוי ייעוד ממגורים בנחלה למשק עזר (פורז)
616-0844530	2021	[+1]				תוספת יח"ד שלישית (ונזיה) – לא נספרת לצורך לוח 2 למת"א 35
		-2				2 נחלות אינן נחלות עפ"י חוזה מנהל (ריילין, וינטרגרין)
סה"כ		218	17	125	359	



מצב קיים ומוצע

<u>מס' יח"ד</u>	<u>מצב קיים</u>	<u>מצב מוצע</u>	<u>מכסת יח"ד עפ"י תמ"א 35</u>
	<u>359</u>	<u>(1) 360</u>	<u>450</u>

הערות:

(1) תוספת יח"ד השלישית לנחלה – לא נספרת לצורך לוח 2 בתמ"א 35
 בתכנית המוצעת יש תוספת יח"ד שלישית בנחלה וגם גריעה של 2 יח"ד מהנחלה והפיכתן
 למגורים א'.

ב. תשתיות

בחנית השפעת הוספת יחידת דיור אחת, על תשתיות קיימות :

1. מים - צריכת המים לא צפויה לעלות על מק' המותר לשנה.
2. ביוב – קוטר מאסוף מערכת הביוב המקומית מספק את התפוקה הקיימת ונאסף למט"ש מוסדר (מט"ש חצור באופן זמני, ובהמשך, לאחר שידרוגו, מט"ש תימורים). השינוי של הוספת יח"ד אחת לא ישפיע ולא ידרוש שינוי בתשתית הביוב.
3. דרכים – המגרשים המפוצלים נסמכים על דרך ראשית קיימת ובה מערכות תשתית קיימות. השינוי לא ידרוש שינוי במערכת הדרכים ולא ישפיע על העומס.
4. מערכות החינוך והשירותים – במושב ביצרון פועלים 3 גני ילדים. ילדי בית הספר היסודי לומדים בבית ספר נופים הסמוך לבית הספר החקלאי כנות, ילדי 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-359 ל-360 יח"ד. מספר יח"ד במצב המוצע אינו חורג מהמכסה הכתובה בתמ"א 35 לוח 2 (450 יח"ד). להוספת יחידת דיור אחת אין השפעה על התשתיות הקיימות.