

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-1193283

הוספת יחידת דיור והגדלת זכויות בנייה, משק 46, אמונים

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2024

להפקיד את התכנית

01/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005288802/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, מבקשת להוסיף יח"ד אחת, יחידת הורים קטנה (צמודה לבית ראשי) ולהגדיל זכויות בנייה בהתאם, במשק 46 במושב אמונים.

מס' יחה"ד בהתאם לתכניות תקפות כיום במושב אמונים הוא 280. עפ"י לוח 2 בתמ"א 35 מותרות במושב עד 350 יח"ד. במושב אמונים נותרו 70 יחידות מגורים לתכנון. תוספת יח"ד שלישית אינה נגזרת ממספר יחידות דיור המרבי המותר בישוב (תיקון 1' לתמ"א 35).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הוספת יחידת דיור והגדלת זכויות בנייה, משק 46, אמונים		

מספר התכנית	616-1193283
-------------	-------------

שטח התכנית	167.477 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

קואורדינאטה X

169920

קואורדינאטה Y

628270

1.5.2 תיאור מקום

משק מס' 46, רחוב הרימון, אמונים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות : אמונים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אמונים	הרימון		

שכונה אמונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2503	מוסדר	חלק		46

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

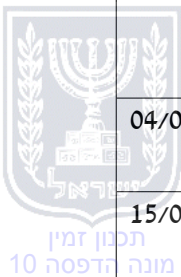
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5 /120 /03 /8	46

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>683 / ד</u>	החלפה	תכנית זו משנה את תכנית ד / 683.	1632	2207		04/06/1970
<u>5 / 120 / 03 / 8</u>	החלפה	תכנית זו את תכנית 8 / 03 / 5 / 120.	3417	491		15/01/1987
<u>59 / 101 / 02 / 8</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 / 02 / 101 / 59. הוראות תכנית 8 / 02 / 101 / 59 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260		27/06/2004
<u>1 / תמא</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1, הוראות תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>1 / 35 / תמא</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 35 / 1. הוראות תכנית תמא / 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>616-0770735</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 616-0770735. הוראות תכנית 616-0770735 תחולנה על תכנית זו.	11475	7757		09/07/2023



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				רונית פרידמן קיסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	29/01/2024	רונית פרידמן קיסר	22: 54 29/01/2024	נספח ספירת יח"ד ותשתיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/12/2023	רונית פרידמן קיסר	22: 16 03/12/2023	נספח מצב מאושר	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



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- אגודה שיתופית אמונים	אחר	(1)		אגודה שיתופית אמונים	אמונים	הדקל		08-8584393	08-8600085	emonem@013.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אמונים, מזכירות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה הבר			אמונים	הרימון (1)	59		09-8642010	Moshe@bk.co.il

(1) כתובת: אמונים, מזכירות.

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	5			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.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 יחידת דיור שלישית בנחלה והגדלת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת יחידת דיור שלישית ויחידת סמך להורים.

ב. הגדלת זכויות בנייה עיקריים מ-450 מ"ר ל-760 מ"ר בייעוד מגורים בישוב כפרי (ת"ש 46A).

ג. הגדלת שטחי השירות המותרים מ-150 ל-186 מ"ר בייעוד מגורים בישוב כפרי (ת"ש 46A).

ג. סימון מבנה להריסה.

ד. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.

ה. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	46A
קרקע חקלאית	46B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	46B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	46A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	14,209	82.57
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	17.43
סה"כ	17,209	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000	18.21
קרקע חקלאית	13,477.24	81.79
סה"כ	16,477.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מגורים : תותר הקמת יחידת דיור אחת ועוד יחידת סמך הצמודה ליחידת המגורים הראשית תכנון זמין מונה הדפסה 10 או חלק ממנה. ג. 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'. ניתן לבנות חניה מקורה בקו בניין צידי 0.00 ובקו בניין קדמי 0.00. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום המגרש המבקש בלבד ולא לכיוון מגרשים הגובלים בו. ד. מחסן ביתי - בכל מגרש ניתן להקים מחסן. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. ניתן להקים את המחסן בקו בניין צידי 0.00 ובקו בנין אחורי 0.00. מחסן בקו בניין 0.00 יבנה ללא פתחים לכיוון המגרשים הגובלים. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום המגרש המבקש ולא לכיוון המגרשים הגובלים בו. ה. מצללות : תותר הקמת מצללות על הקרקע , בקומה שנייה, על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. ו. גגות : הרעפים יהיו מחרס או בטון. יובטחו פתרונות ניקוז הגג. הניקוז יופנה כלפי תא השטח של מבקש הבקשה. תותר הקמת עליית גג. ז. 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. ב. 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. ו. מסתורים למתקנים טכניים יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש. ז. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם. ח. 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.

מגורים בישוב כפרי	4.1
פעילות חקלאית ג 1. תותר הקמת מבנים חקלאיים. 2. המבנים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. 3. ניקוז גגות המבנים יהיה בתחום המגרש בלבד, ויופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים. 4. המבנים החקלאיים יוקמו בתחום קווי הבניין ויוקמו ככל הניתן בחלק האחורי של תאי השטח. 5. לא יותרו פתחים בקיר בקו בניין 0.00.	
קרקע חקלאית	4.2
שימושים 4.2.1 1. מבנים לחקלאות בלבד. 2. ויסות נגר עילי	
הוראות 4.2.2 בינוי ו/או פיתוח א 1. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. 2. ניקוז גגות המבנים יהיה בתחום המגרש בלבד, ויופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים. 3. לא יותרו פתחים בקיר בקו בניין 0.00.	
הנחיות מיוחדות ב כל בנייה, העברת תשתיות, עבודות הכשרת קרקע בתחום המסומן בתשריט כתחום עם הנחיות מיוחדות יתוכננו על פי הנחיות רשות הניקוז.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
									עיקרי	שרות			
5	0 (3)	3	3	2	9	3 (2)	35	946	760	186 (1)	3000	46A	מגורים בישוב כפרי
5	0 (3)	3	3		1			600	600		3000	46A	מגורים בישוב כפרי
0 (3)	5	5 (5)	5 (5)	1	12				4)		13477	46B	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 62 מ"ר לכל יח"ד, מתוכם - 30 מ"ר לחניה, 15 מ"ר למחסן, 12 מ"ר למרחב מוגן, 5 מ"ר למערכות טכניות או למזווה, יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים וכן לטובת יח' הורים עד 20 מ"ר..
- (2) בנוסף לכך תותר הקמת יחידת סמך, שטחה לא יעלה על 55 מ"ר הנגזרים מסל השטחים המותרים, צמודה לבית הנחלה הראשי..
- (3) קו בניין בגבול בין אזור מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית של הנחלה יהיה 0.00, בקו בניין זה תותר הקמה ו/ או הסדרה של מבנים עם פתחים.
- (4) 70% למבנים לגידול צמחי. 50% למבנים קשיחים, סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 90%.
- (5) תותר בניית מבנים חקלאיים בקו בניין צדדי ואחורי 0.00 בהסכמת שכן.

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

- היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:
1. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
 2. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר תכנית פיתוח אשר תכלול העמדת מבנים, חתכים וחזיתות, חומרי בנייה, גדרות, מיקום חניות ומחסנים ודרכי גישה.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
 4. הוצאת היתר בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.
 5. מבנים חקלאיים: תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם משרד החקלאות. תנאי להיתר למבנים לגידול בע"ח יהיה אישור היחידה הסביבתית הנפתית/ המשרד להגנת הסביבה.
 6. כל בנייה, העברת תשתיות, עבודות הכשרת קרקע בתחום 50 מ' מגדת הנחל הצמוד לנחלה מצד מזרח, יתוכננו על פי הנחיות רשות הניקוז.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, ארובות ישולבו בבניין, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות.
3. הבניינים יחוברו למע" טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.
4. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שכלל הניתן אינו נראה מהכביש ולא בחזית הדרך.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.4**חשמל**

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".
- קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית, יובטח סילוק האשפה לאתר מוסדר.
2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמכון טיהור שפכים חצור. עם סיום שדרוג מכון טיהור תימורים, יופנו השפכים למכון הטיהור תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.
3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

6.6

ניהול מי נגר

1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
2. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.
3. בכל האזורים יישמר ככל הניתן שטח פתוח בהיקף של 20% לפחות שיהיה חדיר מים כגון שטח גינון, או מחופה בחומר חדיר מים, וישמש לחלחול מי נגר עילי לתת-הקרקע.
4. מי נגר יופנו מתאי שטח בהם השטח הפתוח קטן מ-20% מהשטח אל תאי שטח מסוג פרטל פתוח, ציבורי פתוח, שביל, דרך ודרך משולבת.
5. תכנון שטחים פתוחים לרבות פרטי פתוח, ציבורי פתוח, שביל, דרך ודרך משולבת, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.
6. תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים.
7. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
8. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.
9. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה לפי ייעודם.
10. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
11. לכיוון מערכת הניקוז הטבעית יוזרו מי נגר נקיים בלבד. נגד מזוהם יופנה למערך הטיפול בשפכים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

לי"ר