

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0973834

הגדלת זכויות בניה - מגרש 279 מושב תימורים

מחוז

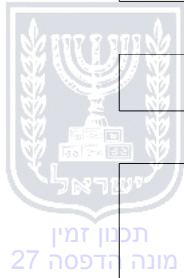
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005138142/310>

דברי הסבר לתכנית

- התכנית חלה על מגרש מגורים א' , בהרחבה של מושב תימורים. עניינה, הסדרת מצב קיים ושיפור דיור
1. הגדלת שטח עיקרי המותר לבנייה בקומה א' ב- 50 מ"ר, מעבר לשטח הבנייה הנוכחי המותר (עיקרי) 180 מ"ר .
- 2.הגדלת תכסית בנייה מותרת מ- 36% שהם - 180 מ"ר ל- 40% שהם 200 מ"ר.
3. שינוי בקווי בניין לפרגולות (קדמית וצידית) , עד קו בניין 0.00 .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

הגדלת זכויות בניה -מגרש 279 מושב תימורים

שם התכנית

1.1

שם התכנית

ומספר התכנית

616-0973834

מספר התכנית

0.500 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג 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

176961

קואורדינאטה Y

624671

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האילנות / דולב מושב תימורים, הנמצא מזרחית לכביש 40 ודרומית לצומת קסטינה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות : תמורים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תמורים			

שכונה הרחבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2731	מוסדר	חלק	262	

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

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>תתל/ 34</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 34. הוראות תכנית תתל/ 34 תחולנה על תכנית זו.	6634	7016		25/07/2013
<u>59 /101 /02 /8</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101/ 59. הוראות תכנית 8 /02 /101 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260		27/06/2004
<u>8 /מק/ 2047</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /מק/ 2047. הוראות תכנית 8 /מק/ 2047 תחולנה על תכנית זו.	4976			28/03/2001
<u>8 /במ/ 214</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /במ/ 214. הוראות תכנית 8 /במ/ 214 תחולנה על תכנית זו למעט תוספת שטח עיקרי של 50 מ"ר .	4381	1639		15/02/1996

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				טליה מרקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/11/2021	טליה מרקוביץ	02: 27 03/11/2021		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/09/2024	טליה מרקוביץ	03: 49 02/09/2024	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
	פרטי	דניאל כהן (1)			תמורים					yamit.cohen@intel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' דולב 279 - מושב תימורים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל כהן			תמורים	(1)				yamit.cohen@intel.com

(1) כתובת: רח' דולב 279 - מושב תימורים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל	25	08-8591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ	דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202	04-8390698	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: דאלית אל-כרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר לשטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת מכוח סעיף 62א(א)(17).

2. שינוי קו בניין נקודתי בחזית דרומית עבור הסדרת פרגולה, כך שיהיה 0.00 מ', במקום 3.00 מ', מכוח סעיף 62א(א)(4).

3. שינוי קו בניין נקודתי בחזית מערבית עבור הסדרת פרגולה, כך שיהיה 0.00 מ' במקום 4.00 מ', מכוח סעיף 62א(א)(4).

4. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי מכוח סעיף 62א(א)(5).

5. הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 40% מכוח סעיף 62א(א)(9).

6. הריסת מבנים כמסומן בתשריט, מכוח סעיף 62א(א)(19).

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		279
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	279
להריסה	מגורים א'	279

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.19	100
סה"כ	500.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יותר ממ"ד בהתאם לשטח המינימאלי העדכני של פיקוד העורף. הנחיות בניה : 1. חמרי בניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים מבטון, בלוקים, אבן או חומר אחר. באישור מהנדס הוועדה ומתכנן האתר מטעם הישוב , גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית או גרנוליט, או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה ומתכנן האתר מטעם הישוב. 2. גדרות: בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.20 מ', מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות , לא יעלו על 1.20 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבניין ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ/חומר אחר. 3. מחסנים : מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או בקו בניין 0.00 אחורי ו/או צדדי בהסכמת השכן הגובל, בשטח שלא עולה על 12.00 מ"ר (כאשר המחסן מחוץ לקווי הבניין) ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'. 4. גגות: הגגות יהיו שטוחים או משופעים . 5. בריכת שחיה פרטית : ניתן לבנות רק בריכה אחת בכל מגרש . תותר בניית בריכה בתחום הבניין (מעל או מתחת הכניסה הקובעת), או בשטח המגרש, כולל בצמוד לבניין. אם הבריכה תוקם שלא בתחום הבניין , היא תהייה ללא קירוי. הבריכה תיבנה בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית קיימת , באין כאלו - המרחק המינימאלי בין גבול מגרש החיצון של בריכת השחייה יהיה 2.0 מ'. משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד .

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			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1	40	320	50		(1) 40	230	500	279	מגורים א'
(5)	(4)	3 (3)	3 (3)	1	2											

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) תותר הקמת ממ"ד בשטח מינימאלי העדכני בתקנות התגוננות אזרחית. שטח מחסן מירבי 12.00 מ"ר (כאשר המחסן מעבר לקו בניין).
- (2) גובה מרבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- (3) במגרש פינתי יישמרו 2 קווי בניין צידיים. רק לפרגולה ומחסנים קיימים, יותר קו בניין צידי 0 כמסומן בתשריט.
- (4) ל"ר (מגרש פינתי).
- (5) במגרש פינתי יישמרו 2 קווי בניין קדמיים. קדמי צפוני 5 מ' וקדמי מערבי 4 מ', כמסומן בתשריט. רק לפרגולה קיימת, יותר קו בניין קדמי מערבי 0.00, כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בינוי / בינוי ופיתוח**

- 1.הריסת מבנים כמסומן בתשריט.
- 2.הוצאת היתר בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בנייה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.
- אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתכנית מתן היתר בניה , בקיום תנאים נוספים.

6.2 תשתיות

- 1.קווי מתח עילי- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 בנייה למבנה או חלק ממנו מעל כבלי 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 מגוון 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 חמרי בניה וחומרים אטומים אחרים , מניעה של הידוק הקרקע וכדו'.
- 4.יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				תכנית שטח מירבי	מספר יח"ד	מס' קומות מירבי	קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים תכנית מס' 214/במו/8 2047/8	32/2	495	180	50		40 (1)	270	1	2 (3)	כמסומן בתשריט (4)	כמסומן בתשריט (4)	כמסומן בתשריט (4)	כמסומן בתשריט (4)	

- (1) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי של 2.0 מ' או 0 (בהסכמת השכן) ובקו בניה קדמי 0 או 2 מ'. שטח מחסן מירבי – 12.0 מ"ר. מחסן יהיה בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין. או בקו בניין 0.0 אחורי ו/או צדדי בהסכמת שכן גובל, בגובה פנימי של עד 2.20 מ'.
- (2) חניה מקורה אינה כלולה בשטח תכנית מירבית, אך כלולה בשטחי שירות.
- (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים- 8.5 מ', עבור גגות שטוחים – 7.0 מ'.
- (4) במגרש פינתי ישמרו 2 קווי בניין קדמיים עפ"י דרך ושני קווי בניין צדדיים 3 מ'. תותר בניית מחסנים בנפרד מהבניין ובקווי בניין 0 צדדי ו/או אחורי, בהסכמת השכן.