

## הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0675579

שינוי קווי בנין והגדלת תכסית מותרת בחלקה 60 גוש 2503

מחוז

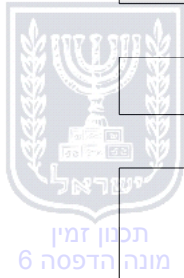
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מיועדת להסדרה תכנונית במגרש ע"י שינוי קו בנין צפוני ל-0 והגדלת התכסית המותרת עד 50%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי קווי בנין והגדלת תכסית מותרת בחלקה 60 גוש  
2503

**1.1 שם התכנית**  
**ומספר התכנית**

**שם התכנית**

מספר התכנית 616-0675579

**1.2 שטח התכנית**

0.500 דונם

**1.4 סיווג התכנית**

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4

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

169360

קואורדינאטה Y

628010

**1.5.2 תיאור מקום****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	הדס	105	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2503	מוסדר	חלק	60	

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 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
59 /101 /02 /8	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
15 /120 /03 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /120 /15. הוראות תכנית 8 /03 /120 /15 תחולנה על תכנית זו.	6593	4739	19/05/2013
6 /120 /03 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /120 /6. הוראות תכנית 8 /03 /120 /6 תחולנה על תכנית זו.	3978	2323	27/02/1992
7 /120 /03 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /120 /7. הוראות תכנית 8 /03 /120 /7 תחולנה על תכנית זו.	4372	1218	18/01/1996
683 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /683 ממשיכות לחול.	1632	2207	04/06/1970



**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				אלכסנדר גוליקוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלכסנדר גוליקוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/08/2018	יעקב מאיר	01/09/2018		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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	יפה כהן			אמונים	הדס	105		052-7300020	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יפה כהן			אמונים	הדס	105		052-7300020	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלכסנדר גוליקוב	00111058		אשדוד	החלוצים	1	08-8655503		aleksandergol ikov888@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		מגשימים	נבון דוד	8	03-9326020		caspi.moded @gmail.com
אדריכל	אדריכל	יעקב מאיר	40686		באר טוביה	(1)		058-5305853		office@ksarc .co.il

(1) כתובת: רח' ניר 1, אזור התעשייה באר-טוביה.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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 תכנית מותרת, שינוי קווי בנין בתא שטח מס' 1 לצורך הסדרה תכנונית של מבנים קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת תכנית מותרת בחלקה עד 50%.

2. קביעת קו בנין צידי שמאלי (צפוני) - 0 מ'.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

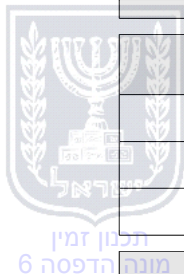
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	499	100
סה"כ	499	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.36	100
סה"כ	500.36	100





**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי פח, למעט מבני עץ מוכנים העומדים בתקנים השונים ושיאשרו ע"י הועדה המקומית. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות המבנים למעט צנרת לסילוק מי-גשמים - באישור הועדה המקומית.	
הוראות בינוי	ב
שטחי שרות, שלא יחשבו במנין עיקרי לצורך אחוזי הבניה יהיו: - מרחב מוגן - עד שטח 8 מ"ר ברוטו. כל שטח מרחב מוגן מעל זה יחשב כשטח עיקרי. - לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעת סככת חניה לשתי מכוניות - עד 25 מ"ר -מחסן - עד 10.0 מ"ר. סה"כ שטחי השרות לא יעלה על 43 מ"ר. שטחים אלה יחשבו באחוזי בניה בשטחי שרות. תכנית קרקע מותרת מוגדלת ל-50% במקום 40% במצב קיים.	

**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				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	1	50	עיקרי	שרות	43	200 (1)
(4) 5		(3) 0	(2) 3.5	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% משטח החלקה לפי תב"ע 7/120/03/8.

(2) קו בנין מזרחי.

(3) קו בנין צפוני.

(4) קו בנין דרומי ומערבי (מגרש פינתי).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה ארצי.

**6.3****איכות הסביבה**

כל שימוש קרקע במגרשים לא יפגע באיכות חייהם של מתגוררים בסמוך.

**6.4****חשמל**

א. קוי הרשת בתוך שכונת המגורים יהיו תת-קרקעיים בלבד. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'  
 בקו מתח גבוה - 5.0 מ'  
 בקו מתח עליון (110-150 ק"ו) - 11.0 מ'

הכל בתאום לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.

**6.5****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. ניקוז  
 - ע"י לחחול, ניקוז טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצינורות תת-קרקעיות הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבינוי.  
 - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2. ביוב  
 - המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב לפי התכנית המאושרת ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  
 - מערכת הביוב המרכזית בישוב תחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב.  
 - יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 מגרשים סמוכים.

3. פסולת  
 - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.  
 - המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף איזורי שנקבע ע"י רשות מוסמכת.

**6.6****הוראות פיתוח**

1. גדרות  
 בחזית המגרש גדרות בגובה עד 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיים או אחוריים כולל חצר משק וחניה לא יעלו על 1.60 מ'.  
 הגדרות ייבנו מחומרי בניה של הבנין ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ.

2. קיר משותף: בין מגרש פרטי המיועד למגורים לבין שצ"פ ייבנה קיר בשטח שצ"פ;



<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.6</b>
<p>- קיר זה יתוכנן ויבוצע על חשבון בעל המגרש פרטי ;</p> <p>- תכנון הקיר, החתך אופייני, טקסטורה ותאורה דקורטיבית יאושרו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>3. בריכת שחיה</p> <p>בתחום תכנית זו תותר בניית בריכת שחיה במגבלות המפורטות להלן.</p> <p>ניתן לבנות רק בריכת אחת במגרש.</p> <p>תותר בניית בריכה בתחום הבנין (מעל או מתחת מפלס הכניסה הקובעת), או בשטח המגרש כולל בצמוד לבנין. אם הבריכה תוקם שלא בתחום הבנין היא תהיה ללא קירוי.</p> <p>הבריכה תיבנה בתחום קוי הבנין המותרים בתכנית קיימת. באין כאלה המרחק המינימלי בין גבול המגרש ובין הגבול החיצוני של בריכת השחיה יהיה 2.0 מטר.</p> <p>משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר</p> <p>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון שיעורי שחיה קבוצתיים, קייטנות וכו') ללא תכנית מפורטת בת תוקף המאפשרת זאת.</p> <p>בראש מערכת הספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אויר, זאת למניעת זיהום מערכת זו.</p> <p>מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>היתר בניה לבריכת שחיה מותנה באישור משרד הבריאות.</p> <p>הכל בהתאם לתב"ע מס' 8 / 02 / 101 / 59.</p>	
<b>תקשורת</b>	<b>6.7</b>
<p>"בזק" ותל"כ בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.8</b>
<p>קולטי השמש יוצמדו למישור גג רעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג רעפים.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בתאום להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>הליכים סטטוטוריים</b>	<b>6.10</b>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי יזם התכנית ועל חשבון, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), אשר תועבר בתוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית, לחתימת יושב ראש הועדה המקומית לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6