

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0524348

חלוקה מחדש של אזורי מגורים ושטח חקלאי בנחלה - יצחק יחיא מושב גבעתי

מחוז

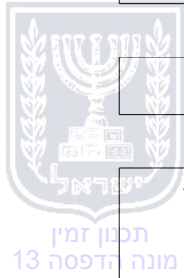
דרום

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

תוכנית זו בגוש 6533 חלקה 17, בנחלה מס' 79 מחלקת מחדש את הנחלה.
התכנית משנה את הגבול בין חלקת מגורים ביישוב חקלאי ובין חלקת חקלאות לפי סעיף 62 א/א 1.
התכנית משנה את קו הבניין האחורי לפי סעיף 62 א/א 4.
התכנית אינה מוסיפה שטחים או יחידות דיור.
סך כל שטחי המגורים בתכנית (מגורים בנחלה) במצב הקיים ובמצב המוצע הנו 2327 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה מחדש של אזורי מגורים ושטח חקלאי בנחלה -
יצחק יחיא מושב גבעתי

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 616-0524348

1.2 שטח התכנית 20.381 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

קואורדינאטה X 169135

קואורדינאטה Y 626220

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 79 מושב גבעתי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: גבעתי

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2533	מוסדר	חלק	17	

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	תאריך
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /59 /101. הוראות תכנית 8 /02 /59 /101 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260	27/06/2004
2 /126 /03 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /2 /126. הוראות תכנית 8 /03 /2 /126 תחולנה על תכנית זו.	4196	2468	27/02/1994
684 /ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד /684. הוראות תכנית ד /684 תחולנה על תכנית זו.	1632	2207	04/06/1970

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית 8 /03 /126 /1 תכנית מקלטים גבעתי



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				מייקל כספי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			מייקל כספי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/02/2018	מייקל כספי	04/03/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	איציק יחיא			גבעתי	(1)		050-3143041		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 56.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איציק יחיא			גבעתי	(1)		050-3143041		

(1) כתובת: משק 56.

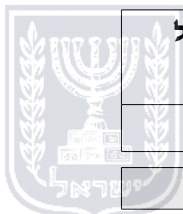
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מינהל מקרקעי ישראל	מינהל			ירושלים	(1)		02-5856522		

(1) כתובת: מינהל מקרקעי ישראל.

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	מייקל כספי	20907484	מייקל כספי אדריכלים ומתכנני ער	תל אביב-יפו	(1)	26	04-6787269		mc@caspiarc hitects.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(2)		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : אבן גבירול 26.

(2) כתובת : כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

תוכנית זו מסדירה חלוקה חדשה בין שטח מגורים בישוב חקלאי ושטח חקלאי בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש בנחלה.

ב. ללא שינוי בזכויות הבניה בתוקף ד/684.

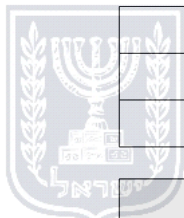
ג. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתר בניה.

ד. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

ה. שינוי קווי בניין אחוריים בגבול מגורים וחקלאי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,327	11.42
קרקע חקלאית	18,047	88.58
סה"כ	20,374	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.72	3,000.16	מגורים ביישוב כפרי
85.28	17,374.88	קרקע חקלאית
100	20,375.05	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>חומרי הגמר במבנה המגורים יהיו בהתאם לתכניות התקפות, ו/או בהתאם לפירוט שלהלן: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה/ים יהיו עשויים בטון, ו/או בלוקי בטון חלולים ו/או בלוקים אחרים עמידים, ו/או אבן ו/או כל חומר אחר, לרבות חומרי בנייה קלים כגון קונסטרוקציית מתכת וכד'. חומרי הגמר החיצוניים יהיו מטיח ו/או בטון חשוף ו/או אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או צבע אקרילי ו/או חומר אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי הבנייה של קירוי המבנה/ים יהיו מבטון ו/או רעפים ו/או חומרים קלים כגון עץ, אלומיניום וכד</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית 2 בתי מגורים חד משפחתי אחד בתא שטח מס' 2. הבנייה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שרות לפי טבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5 להלן. אנטנות על מבנה המגורים בתחום התכנית: המבנה יחובר למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית מיכלי אשפה בתחומי שטחי המגורים בתחום התכנית: מיכלי אשפה יהיו בתחומי המגרש למגורים בישוב הכפרי או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין</p>
ג	<p>פיקוד העורף</p> <p>תחויב הקמת מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן ייבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, ובמידה והמרחב המוגן יתווסף למבנה מגורים קיים טרם אישורה של תכנית זו, תותר בנייתו בצמוד למבנה המגורים הקיים או לחילופין כיחידה נפרדת בתחום תא שטח</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>1. עיבוד חקלאי לפי הוראות תכניות תקפות ד/684</p> <p>2. מבני משק חקלאיים</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>2 הוראות</p> <p>א. בהתאם לתכניות התקפות ד/684</p>

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							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מעל הכניסה הקובעת		2				15 (1)	3000	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	2							18047	2	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

הערה ברמת הטבלה:

בכפוף לתכנית מאושרת ד/ 684.

בחלקת מגורים מותר 20% מבנים חקלאיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לטבלת שטחים ד/684.

מותר 5% למבני עזר בהתאם לתכנית ד/684.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י התכניות התקפות ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י הוראות ת"י 413.
- ג. תנאי הבקשה להיתר בניה יכללו בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.2**מתקנים ו/או שימושים זמניים**

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית שקמים.

6.3**חניה**

בתחום מגרש החנייה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן ההיתר

6.4**הפקעות ו/או רישום**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5**חלוקה ו/או רישום**

החלוקה והרישום יבוצעו עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

6.6**חשמל**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל, תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת- קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדר שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות הכוללות את דרכי הגישה אליהן, ייקבעו בתיאום עם חברת החשמל לישראל ? מחוז דרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה, בתנאים אשר ייקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת- קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.7**חשמל**

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים שווים/גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה,



6.7	חשמל
	<p>בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל ? מחוז הדרום.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבני פל"ח בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, בכל תיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ? מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמה.</p>



6.8	ביוב
	<p>לא יותר פתרון ביוב מקומי. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית מט"ש סגולה, בתיאום עם מהנדס המועצה ורשויות מוסמכות.</p>

6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).</p>

6.11	תקשורת
	<p>תשתיות טלפון ומערכת כבלים יבוצעו בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתיאום עם בזק ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>



6.12	ניהול מי נגר
	<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.13	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" (1), יחולו ההוראות כפי שיקבע</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.13	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או בחלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח עאמור ? אישור הוועדה המקומית, לרבות בימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" ? קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 100 ו/או תא שטח מס' 200.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>(1) או בסימון "חורשה לשימור" "חורשה להעתקה", או "חורשה לעקירה"</p>

6.14	סטיה ניכרת
	<p>כל שימוש או היקף בניה אחר בתחום התכנית יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.</p>

6.15	תשתיות
	<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי הזכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס ועדה מקומית. כמוכן, אחראי בעל הזכויות במקרקעים לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"צב הנמצאים בשטח.</p>

6.16	כתב שיפוי
	<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא ע"י הועדה.</p>

6.17	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2	מימוש התכנית
	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.</p>