

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0703900

החלפת שטחים בנחלה מס' 36 במושב אורות

מחוז

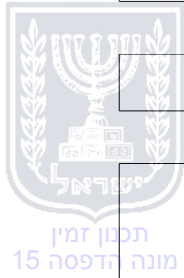
דרום

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 מציעה החלפת שטחים בין יעוד המגורים ולבין יעוד החקלאי לצורך שיפור בתכנון המוצע (ללא שינויים בשטחים). קביעת קווי בנין בחזיתות מערבית ודרום-מזרחית אפס. שער המרווחים כמופיע בתשריט ובהוראות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

החלפת שטחים בנחלה מס' 36 במושב אורות

מספר התכנית 616-0703900

1.2 שטח התכנית

19.372 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 174750

קואורדינאטה Y 627800

1.5.2 תיאור מקום

מושב אורות, נחלה מס' 36

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: אורות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אורות	אורות	36	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2543	מוסדר	חלק	27	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 140 / 03 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 / 03 / 140. הוראות תכנית 8 / 03 / 140 תחולנה על תכנית זו.	2817	1820	27/05/1982
701 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 701 ממשיכות לחול.	0		



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: 500	1		אלכסנדר גוליקוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/10/2019	אלכסנדר גוליקוב	14: 00 09/10/2019		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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	אורלי מינה בלמס			אורות	אורות	8			office@ksarc.co.il
	פרטי	עמרם בלמס			אורות	אורות	8			office@ksarc.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורלי מינה בלמס			אורות	אורות	8			office@ksarc.co.il
פרטי	עמרם בלמס			אורות	אורות	8			office@ksarc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	03-9533333	073-2021500	

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		aleksandergolikov888@gmail.com

תכנון זמין
הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פרט-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
אדריכל	אדריכל	יעקב מאיר	40686		באר טוביה	(2)		058-5305853		office@ksarc .co.il

(1) כתובת: דלית אל-כרמל רחוב 2/66, ת.ד. 21.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

החלפת שטחים ללא שינויים בשטחים בין תא השטח המיועד למגורים ולבין יעוד החקלאי. קביעת קווי בנין חדשים. הריסת כל המבנים מחוץ לקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- החלפת שטחים לצורך שיפור התכנון.
- הריסת כל המבנים מחוץ לקווי בנין.
- קביעת קווי בנין חדשים.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
מבנים ומוסדות ציבור	3
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
להריסה	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

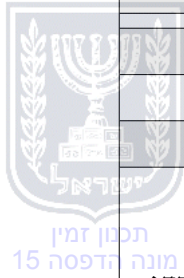
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	297	1.53
מגורים בישוב כפרי	3,955	20.42
קרקע חקלאית	15,120	78.05
סה"כ	19,372	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	308.96	1.59
מגורים בישוב כפרי	3,951.82	20.38
קרקע חקלאית	15,128.47	78.03
סה"כ	19,389.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנים חקלאיים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר בנייה למגורים בשני מבנים צמודי קרקע (2 יח"ד), עד שתי קומות.</p> <p>2. תותר הקמת מבנים חקלאיים, בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צדדי 0.0.</p> <p>3. תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן פיקוד העורף.</p> <p>4. תותר הקמת מחסן, המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר.</p> <p>ניקוז גגו בכוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00.</p> <p>5. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	הקמת מקלטים ציבוריים
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין
	קו בנין קדמי, צידי ואחורי לא יפחת מ-1.0 מ'.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	מבנים לחקלאות בלבד.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	מבנים לחקלאות בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1						297	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5 (9)	0 (8)	3 (7)	3 (6)	2		2 (5)	(4)			3955	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1						15120	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) 15% מגודל תא השטח, תותר בניה של 20% (791 מ"ר) מבנים חקלאיים, בנוסף לשטחי הבניה למגורים, ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- (3) מבני עזר.
- (4) שטח עיקרי למגורים, שטחי שרות (מבני עזר), 20% מבנים חקלאיים כמפורט בתכנית תקפה ד/701.
- (5) יחידת דיור השנייה - לבן משפחה.
- (6) ראה תשריט.
- (7) קו בנין דרום - מזרחי (לכיוון תא שטח מס' 3 הוא 0..).
- (8) קו בנין מערבי - לכיוון תא שטח מס' 2.
- (9) צפון-מזרחי.
- (10) מבנים חקלאיים בלבד כמפורט בתכנית תקפה ד/701.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו. תנאי להוצאת היתר - הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה.
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	תקשורת
	"בזק" ותל"כ בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.
6.7	קולטי שמש על הגג
	קולטי השמש יוצמדו למישור גג רעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג רעפים.

6.8

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הגדר לחזית הרחוב אחידה לכל המגרשים לכל אורך הרחוב ותהיה מפרופילי ברזל, ע"ג מסד בטון בחיפוי אבן טבעית שאיננה שיש (פראית או מעובדת) ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. סה"כ גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בנוי לשחונה המאושרת ע"י הוועדה המקומית. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר שקופה (כגון רשת) בגובה כולל של 1.80 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן כמו בחזית בגובה של 0.30 מ' מפני קרקע סופיים.

6.9

מגבלות בניה לגובה

מספר הקומות לא יעלה על 2. תותר עלית-גג כשטח שרות. גובה הבנין עם גג רעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש. גובה הבנין עם גג שטוח לא יעלה על 7 מ'.

6.10

גגות

גגות בית המגורים יהיו מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח גג הרעפים לא יפחת מ-60% משטח הגג הכללי. לא יותרו גגות אספלט, פח או קרוי בחומר פלסטי.

6.11

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בתאום להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך שנתיים מאישור תכנית זו.