

## הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0622639

תוספת יחידת דיור במגרש מס' 170, נווה מבטח

מחוז

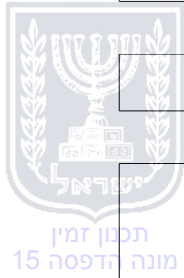
דרום

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

- במגרש זה נחתם חוזה חכירה עם רמ"י על מגרש בשטח 1000 מ"ר מתוך 2132 מ"ר, ע"פ תב"ע ד/718, 1. בחלקה זו חלה תכנית מס' ד/718 שטח המגרש 2132 מ"ר המאפשרת זכויות בנייה של יחידת דיור אחת, 25% שטח עיקרי ו- 5% שטח שירות.
2. בשטח קיימת יחידת דיור אחת בהיתר מס' 20000291.
3. תכנית זו באה להסדיר:
- א. גבולות 2 מגרשים ע"פ חלוקה מחדש בהתאם לחוזה מול רמ"י.
- ב. זכויות הבנייה המותרות יחולקו בין שני תאי השטח בהתאם לגודלם.
- ג. לתא שטח 34A מתווסף 6% זכויות בנייה.
- ד. לתא שטח 34A מתווספת יחידת דיור, כך שיהיה 2 יחידות דיור בתא שטח זה.
- ה. לתא שטח 34B תותר יחידת דיור אחת.
- סה"כ יחידות דיור מבוקשות בתוכנית זו הם 2 ושינוי בקווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תוספת יחידת דיור במגרש מס' 170, נווה מבטח

616-0622639

מספר התכנית

2.132 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

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	176900
קואורדינאטה Y	635050

### 1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים חד קומתי ברחוב הקציר 65 במושה נווה מבטח

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
5007	מוסדר	חלק	34	

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 /101 /59. הוראות תכנית 8 /02 /101 /59 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260	27/06/2004
718 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /718 ממשיכות לחול.	1655	2787	27/08/1970



**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				עדנה פרג'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדנה פרג'		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/01/2021	עדנה פרג'	10: 41 04/04/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/01/2021	עדנה פרג'	08: 45 14/01/2021		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	אבינועם בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	
	פרטי	גליה בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הקציר 65 נווה מבטח.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבינועם בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	
פרטי	גליה בן ברק			נווה מבטח	(1)	65	08-8674483	08-8674483	

(1) כתובת: רחוב הקציר 65 נווה מבטח.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל			ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	
שוכר		אבינועם בן ברק			נווה מבטח	(2)	65	08-8674483	08-8674483	
שוכר		גליה בן ברק			נווה מבטח	(2)	65	08-8674483	08-8674483	

(1) כתובת: רחוב יפו 216 שער העיר

ת.ד. 36259.

(2) כתובת: רחוב הקציר 65 נווה מבטח.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדנה פרג'	ה/13988		גדרה	אשחר	18	08-8579654	08-8579653	ednafarage@gmail.com
מודד מוסד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halabi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 30056.



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**

1. חלוקת מגרשים
2. תוספת 2 יחידות דיור
3. הוספת 6% לשטחי הבנייה המאושרים.
4. שינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. חלוקת המגרש לשני תאי שטח -תא שטח 34A ו- תא שטח 34B, לפי סעיף 62א(א)1
2. תוספת יחידת דיור בתא שטח 34A, ובכך יגדל מס' יחידות דיור מאחת ל-2 יחידות בתא שטח מס' 34A, לפי סעיף 62א(א)8
3. תוספת יחידת דיור אחת לתא שטח 34B, לפי סעיף 62א(א)8
4. תוספת 6% זכויות בנייה לתא שטח 34A, לפי סעיף 62א(א)9
5. שינוי קו בניין צידי נקודתי מ-3.0 מ' ל- 0.90 מ' ומ-5.0 מ' ל- 3.50 מ', לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4
6. בתא שטח 34A התרת הקמת מחסן חיצוני בקו בניין אחורי וצידי אפס. לפי סעיף 62א(א)4
7. שינוי בדבר הוראות עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
34A, 34B		משק עזר
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
34A	משק עזר	להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,132	100
סה"כ	2,132	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	2,131.99	100
סה"כ	2,131.99	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	מגורים ובריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתא שטח 34A תותר הקמת 2 יח"ד.</p> <p>בתא שטח 34B תותר הקמת יח"ד 1</p> <p>גובה מקסימלי למבנים 9.0 מ'</p> <p>גגות המבנים יהיו רעפים או שטוחים או משולבים,</p> <p>מרחק בין מבנים 2 מ'.</p> <p>תותר הקמת מחסן לכל יחידת דיור, בגובה מקסימלי של 2.5 מ'</p> <p>בתא שטח 34A תותר הקמת מחסן בקו בניין צידי ואחורי 0.</p> <p>חניות מקורות (לפי תקן ארצי) בשטח של 18 מ"ר כל אחת בגובה מקסימלי 2.5 מ'.</p> <p>קולטי השמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד השמש יהיה בחלל הגג.</p> <p>בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית ע"י מסתור מתאים.</p> <p>בריכת שחייה על פי תב"ע תקפה מס' 59/101/02/8:</p> <p>תותר בניית בריכת שחייה במגבלות המפורטות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניתן לבנות רק בריכה אחת בכל מגרש.</li> <li>2. תותר בניית בריכה בתחום הבניין (מעל או מתחת מפלס הכניסה הקובעת).</li> <li>או בשטח המגרש, כולל בצמוד לבניין, אם הבריכה תוקם שלא בצמוד לבניין- היא תהיה ללא קירוי.</li> <li>3. הבריכה תבנה בתחום קוי הבניין המותרים בתוכנית קיימת, באין כאלה- המרחק המינימלי בין גבול המגרש ובין גבול החיצון של בריכת השחייה יהיה 2.0 מ'.</li> <li>4. משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר.</li> <li>5. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון: שיעורי שחייה קבוצתיים, קייטנות וכו'), ללא תוכנית מפורטת בת תוקף המאפשרת זאת.</li> <li>6. בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום במערכת זו.</li> <li>7. מי הבריכה יסולקו למערכת מי הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</li> <li>8. היתר בנייה בריכת שחייה מותנה באישור משרד הבריאות.</li> </ol>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי		
משק עזר	מגורים	34A	1000	310 (1)	50 (2)			360	2 (3)	9	2	5 (4)	3 (5)	2.5 (6)	5
משק עזר	מגורים	34B	1132	283 (7)	56.6 (8)			339.6	1	9	2	3	3	3	5

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) לפי תכנית חלה 25% שהם 250 מ"ר
- (2) לפי תכנית חלה 5% שהם 50 מ"ר.
- (3) מרחק בין מבנים 2.0 מ'.
- (4) ו-3.60 מ' כמסומן בתשריט
- (5) ו-0.90 מ' כמסומן בתשריט
- (6) יותר קו בניין "0" למחסן חיצוני.
- (7) לפי תכנית חלה 25% שהם 283 מ"ר.
- (8) לפי תכנית חלה 5% שהם 56.60 מ"ר.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	בהתאם לתקן חנייה
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	תנאי להיתרי בנייה יהיה הגשת תשריט לצורכי רישום לאישור הוועדה. ע"פ סימן ז' פרק ג לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	א. יש להבטיח כ- 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב.הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחומת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש,בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג.ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים,מניעה של הידוק הקרקע וכו'... ד.יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים,חזיתות,פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח,גמר זמני,פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו',כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים- לאישור הוועדה המקומית. ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי ותוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית. ג. לאור ניוד שטחי עליית הגג לקומות מתחתיה, לא ניתן יהיה להקים עליית גג. ד. תנאי למתן היתר בנייה במקרקעין : הבנייה במקרקעין תעשה בהינף אחד. ה. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים,חזיתות,פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח,גמר זמני,פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו',כולל שלבים מינימליים לבנייה- לאישור הוועדה המקומית. ו. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי ותוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית. ז תנאי למתן היתר יהיה בכפוף להנחיות פיקוד העורף למיגון. ח. תא שטח 34B : תנאי להיתר במגרש הינו תכנון וביצוע תשתיות כולל פילרים וביוב, יהיו ע"ח המבקש ובתאום עם מחלקת תשתיות במועצה המקומית.
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה השעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>"מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, 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 נמשפטי לממשלה".</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו	ל.ר.

### 7.2 מימוש התכנית

--

