

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0924324

תכנית תקנונית לברכות שחיה במועצה אזורית באר טוביה

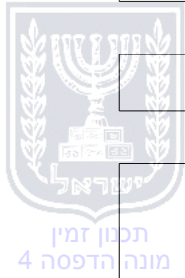
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

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 באה להוסיף נדבך נוסף על תכנית מאושרת 59/101/02/8 משנת 2004. בתכנית המאושרת הותרו בריכות שחייה לשימוש פרטי בכל אזורי המגורים במושבי המועצה האזורית באר טוביה.

התכנית המאושרת משביחה את מגרשי המגורים עליהם היא חלה. בגינה של השבחה זו על הוועדה המקומית לגבות היטל השבחה כדין בכל אירוע של מימוש זכויות במקרקעין אלה כדוגמת מכירתם וזאת גם במצב בו לא קיימת במגרש בפועל בריכה. הוועדה המקומית מבקשת להימנע ממצב בו היא גובה היטל השבחה, כפי חובתה בדיון, ממי שלא הקימו בפועל בריכה במגרש המגורים שלהם, ומצד שני אין הוועדה מעוניינת לבטל את הזכות להקמת בריכה.

בתכנית זו מוצע להוסיף תנאים להיתר להקמת הבריכה. התנאים יכללו אישור הוועדה המקומית וכן פרסום בעיתונות. התנאי החדש יידחה את אירוע ההשבחה לשלב ההיתר והמימוש בפועל של הבריכה. בעל מגרש אשר ירצה להקים בריכה פרטית במגרשו יוכל לעשות זאת בתנאי אישור וועדה מקומית וביצוע הליך של פרסום. בעל מגרש אשר לא מימש את הזכות לבריכה לא יחוייב לשלם היטל השבחה בעת מכירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1

מספר התכנית	616-0924324
-------------	-------------

שטח התכנית	127,179.652 דונם	1.2
------------	------------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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**

171970

**קואורדינאטה Y**

627369

**1.5.2 תיאור מקום**

כל מגרשי מגורים א', משקי עזר, מגורים לבעלי מקצוע, מגורים ביישוב כפרי (חקלאי) בתחום מועצה אזורית באר טוביה

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

באר טוביה - כל תחום הרשות:

**נפה**

אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

אזורי המגורים בכל ישובי מועצה אזורית באר טוביה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

**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**

אשדוד, גדרה, גן יבנה, זמורה, חוף אשקלון, יואב, קרית מלאכי, שורקות, שפיר



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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
101 / 02 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 / 02 / 101. הוראות תכנית 8 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	1784	531	09/12/1971
59 / 101 / 02 / 8	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8 / 02 / 101 / 59.	5308	3260	27/06/2004
112 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 112 ממשיכות לחול.	1994	1086	10/03/1974
1 / 112 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 112 / 1 ממשיכות לחול.	3297	1302	30/01/1986
117 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117 ממשיכות לחול.	1738	2193	15/07/1971
118 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 118 ממשיכות לחול.	2647		27/07/1980
682 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 682 ממשיכות לחול.	1632	2207	04/06/1970
683 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 683 ממשיכות לחול.	1632	2207	04/06/1970

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ד / 684	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 684 ממשיכות לחול.	1632	2207	04/06/1970
ד / 691	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 691 ממשיכות לחול.	1654		20/08/1970
ד / 692	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 692 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970
ד / 693	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 693 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970
ד / 695	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 695 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970
ד / 696	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 696 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970
ד / 701	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 701 ממשיכות לחול.	0		
ד / 702	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 702 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970
ד / 704	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 704 ממשיכות לחול.	1732	2099	24/06/1971
ד / 713	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 713 ממשיכות לחול.	1655	2787	27/08/1970

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ד / 714	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 714 ממשיכות לחול.	1655	2787	27/08/1970
ד / 716 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 716 / 1 ממשיכות לחול.	2449		29/06/1978
ד / 718	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 718 ממשיכות לחול.	1655	2787	27/08/1970
ד / 771	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 771 ממשיכות לחול.	1795	843	13/01/1972
ד / 823	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 823 ממשיכות לחול.	1879	589	30/11/1972

**הערה לטבלה:**

תכנית ד/701 (120/03/8) (מושב אורות) - ילקוט פרסומים 1676 תאריך 26.11.70  
 (לא נמצאת במאגר התכניות התקפות)  
 יש לעדכן סעיף זה במידה וחלק מהמושבים אינם משתתפים בתכנית זו.

**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				רונית פרידמן קיסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 25000	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע	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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה (1)			08-8509771	08-8509767	shaul@beer-tuvia.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה באר טוביה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה (1)			08-8509771	08-8509767	shaul@beer-tuvia.org.il

(1) כתובת: א"ת באר טוביה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות ממ"י	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318876	02-5318878	morand@mmi.gov.il
אחר				מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה (2)			08-8509771	08-8509767	shaul@beer-tuvia.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

(2) כתובת: אזור תעשייה באר טוביה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

הוספת תנאי למתן היתר לברכות שחיה פרטיות באזורי מגורים במועצה האזורית באר טוביה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התניית היתר לברכת שחיה פרטית באישור הוועדה המקומית באר טוביה
2. התניית היתר לברכה בפרסום הבקשה להקמת בריכה לציבור ודיון בהתנגדויות, אם תעלינה.
3. הוספת הוראות והגבלות להבריכות שחיה פרטיות.
4. שינוי בהוראות בינוי ו/או פיתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עפ"י תכניות מאושרות	127,179,652.34	100
סה"כ	127,179,652.34	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	127,179,652.34	100
סה"כ	127,179,652.34	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות, תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד. יותרו מבנים נלווים לבריכת שחיה כגון חדרי מכונות ותפעול. הכל באישור הוועדה המקומית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בשטחים אשר בתכניות מאושרות מיועדים למגורים בישוב חקלאי (מגורים בישוב כפרי), למגורים לבעלי מקצוע, למגורים ומשקי עזר ומגורים א' - תותר בניית ברכת שחיה, באישור הוועדה המקומית, ובמגבלות המפורטות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניתן לבנות רק ברכה אחת בכל מגרש.</li> <li>2. תותר בניית ברכה בתחום הבניין (מעל או מתחת מפלס הכניסה הקובעת), או בשטח המגרש, כולל בצמוד לבניין. אם הברכה תוקם שלא בתחום הבניין - היא תהיה ללא קרוי.</li> <li>3. הברכה תהיה בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית קיימת. או לחילופין - ובכפוף לשיקול דעת הוועדה, המרחק המינימלי בין גבול המגרש ובין הגבול החיצון של בריכת השחיה יהיה 2 מ'.</li> <li>4. משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר.</li> <li>5. הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון שיעורי שחיה קבוצתיים, קייטנות וכו'), אלא אם כן קיימת תכנית בת תוקף המאפשרת זאת.</li> <li>6. בראש מערכת אספקת המים לברכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום מערכת זו.</li> <li>7. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.</li> </ol>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. לא תאשר הוועדה המקומית בקשה להיתר בניה להקמתה של בריכה, אלא לאחר ש:
- 1.1 המבקש הציב, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור והקובעת כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום.
- 1.2 המבקש מסר על חשבונו הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין, אשר לדעת הוועדה המקומית ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה. הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים ויקבע בה כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום.
- 1.3 הוועדה המקומית החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בניין או מחזיק בהם, אם הוגשו כאלה, והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום.

**6.2****היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל כחוק בעת מימוש ברכה בבקשה להיתר בניה.

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

מיידי