

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0881938

מגרש 9, בת הדר

דרום

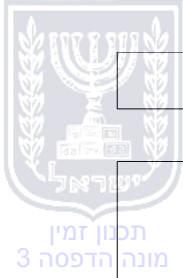
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

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

התוכנית מסדירה תוספת בניה קיימת ע"י הוספת שטחי בניה עיקריים מעל הקרקע במגרש למגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 9, בת הדר
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית	633-0881938
-------------	-------------

שטח התכנית	0.899 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (5), 62 א (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	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	161826
קואורדינאטה Y	617096

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: בת הדר

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת הדר			

שכונה הדרייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1448	מוסדר	חלק		22

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
1 / 188 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 188 / 1 ממשיכות לחול.	4538	4084	29/06/1997



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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	12/07/2020	חגית אטלס	19: 29 11/07/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	12/07/2020	חגית אטלס	19: 26 11/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/07/2020	חגית אטלס	19: 25 11/07/2020		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	אבישי ארז			בת הדר	(1)		052-6570007		avishaierez@gmail.com
	פרטי	קרן ארז			בת הדר	(1)		052-3947758		kerenerez4880@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בת הדר 9.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבישי ארז			בת הדר	(1)		052-6570007		avishaierez@gmail.com
פרטי	קרן ארז			בת הדר	(1)		052-3947758		kerenerez4880@gmail.com

(1) כתובת: בת הדר 9.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51			hagit.arc@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

הוספת זכויות בנייה מעל הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 7% משטח המגרש המהווים 63 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א(א)17.

הגדלת תכסית בקומת הקרקע לפי סעיף 62 א (א) 9.

תוספת של 150 מ"ר שטחי שרות במרתף לפי סעיף 62 א (א) 15.



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

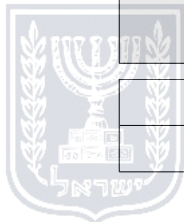
יעוד	תאי שטח
מגורים	9

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	899.45	100
סה"כ	899.45	100

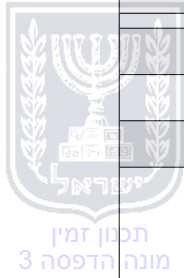
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	899.45	100
סה"כ	899.45	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה תותר הקמת יחידת מגורים צמודת קרקע.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. השטח מיועד לבניית בית מגורים אחד במגרש, יותר לבנות חניה ומחסן בקו בנין צדדי או אחורי 0 בהסכמת שכן.</p> <p>2. תותר הקמת בריכת שחייה לצרכים פרטיים בלבד עד גבול מגרש באישור יועץ אקוסטיקה.</p> <p>3. המרתף ישמש כשטחי שרות לשטחים למטרות עיקריות ויבנה בגבולות קווי הבנייה המותרים לבנייה בקומת הקרקע.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% 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	שרות	צידי- ימני				צידי- שמאלי		אחורי	קדמי	
מגורים	9	899	233	30	150	263	1	9	2	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לזכויות המפורטות, תותר בניית ממ"ד בהתאם לנדרש בחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו. במגרשים שבהם מסומנים בתשריט מבנים להריסה אין להוציא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בחוק התכנון והבנייה.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך.... מרחק מתיל חיצוני 3 מ'.... מרחק מציר הקו 3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו.... מרחק מתיל חיצוני 5 מ'.... מרחק מציר הקו 6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)... מרחק מציר הקו 20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)... מרחק מציר הקו 35 מ'
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4

עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטח יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.

6.5

ביוב

המבנים יחובו לפתרון קצה לביוב המאושר.

6.6

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מייד עם אישורה