

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0974436

מגרש 276 בת הדר-תוספת זכויות בניה ושינוי קוי בניין

מחוז

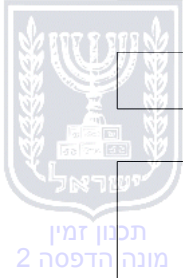
דרום

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

תוכנית זו מבקשת להוסיף שטחי בניה למגרש 276 בישוב בת הדר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 276 בת הדר-תוספת זכויות בניה ושינוי קוי בניין

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0974436

1.2 שטח התכנית 0.501 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) (17), 62 א (א) (4), 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	161516
קואורדינאטה Y	616934

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם במעגל ההיקפי של בת הדר בצידו הדרום מערבי של הישוב, בסמיכות לכביש 4.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: בת הדר

נפה

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
2601	מוסדר	חלק	108	

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
234 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 /234. הוראות תכנית 6 /02 /234 תחולנה על תכנית זו.	3731	1357	31/12/1989
2 /162 /03 /6	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתוכנית זו בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /162 /2 תחולנה על תכנית זו.	5507	2312	19/03/2006



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				ליזה אזריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליזה אזריאל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/04/2021	ליזה אזריאל	14: 49 27/04/2021	תשריט 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 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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	עומר משה אשבל			בת הדר	(1)	218			omerashbel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השזיף 218.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה רמ"י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	ליזה אזריאל	48302		אשדוד	אייר	18			liza290973@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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

תוספת שטחים עיקריים ושינוי קווי בניין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)17(א)

2. שינוי קו בנין לפי סעיף 62א(א)4(4)

3. בריכת שחייה פרטית לפי סעיף 62א(א)9

4. התרת מחסן ביתי מחוץ לקווי בנין לפי סעיף 62א(א)ס"ק 4,5

5. שינוי גובה גדרות לפי סעיף 62א(א)ס"ק 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	501.21	100
סה"כ	501.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ומבנים למטרות שירות- ממ"ד, מחסן, מרתף וחניה מקורה.</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. מספר קומות מקסימלי מעל הקרקע 2. תתוכנן כניסה ראשית אחת בלבד לכל המבנה. הגישה לקומה א תהיה מתוך חלל קומת הקרקע בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לקומת המגורים השנייה.</p> <p>2. מחסן יהיה בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין או בקו צדי אפס (לשכן בלבד) או בקו בניין צידי אחורי אפס.</p> <p>יותר פיצול שטח המחסנים לשני מבנים נפרדים.</p> <p>תותר בניית מחסנים כדוגמת חומרי הבנייה של בית המגורים או מחומרים קלים בלבד.</p> <p>3. גדרות תותר הקמת גדרות על גבולות המגרשים. תוכנית הגדר ופרטיה יכללו בתוכנית הבקשה להיתר בניה ויבוצעו ע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>גובה מרבי להקמת גדרות יהיה 2.40 מ' מעל דרך/מדרכה גובלת במקרה של קו בניין קדמי או מעל גובה 0.00 בכל מקרה אחר.</p> <p>4. בריכת שחייה - תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בתחום קווי הבניין או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין בריכות שחייה פרטיות.</p> <p>5. גגות - הגגות יהיו שטוחים משופעים או שילוב של בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 45%.</p> <p>6. מרתף - תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ' גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.</p> <p>7. חניה - תותר קמת חניה מקורה בקו קדמי 0.0 מ' ו/או צדדי 0.0 מ' חומרי הבניה יהיו מחומרי הבניין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>8. סילוק אשפה - שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית, יוסתרו ע"י מסתור מתאים ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.</p>
ב	<p>אקוסטיקה</p> <p>רמת הרעש המקסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. בריכת השחייה תהיה עפ"י פרק ג "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה, סעיפים 12-1. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר. 3. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) פרוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות. 4. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ</p>

4.1

מגורים א'

לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה. 5. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריקה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריקה. 6. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריקה, באופן המונע מעורבולות ומוגן באופן בטיחותי. 7. יינתן פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות. 8. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.

ד

בינוי ו/או פיתוח

1. בריכת שחייה 1.1 בריכת השחייה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. 1.2 מיקום הבריקה יותר בכל תחומי המגרש לרבות בקו בניין צידי ואחורי 0.00. 1.3 שולי הבריקה ירוצפו בחומר מונע החלקה ברוחב 1 מ' בצד אחד לפחות. 1.4 המרחק המינימלי מבית המגורים במגרש יהיה 0.5 מ'. 1.5 חדר המכונות לבריקה יהיה תת קרקעי. שטחו המקסימלי 5 מ"ר ועומקו 1.80 מ'. מיקומו יתאפשר בכל שטח המגרש. 1.6 עומק מקסימלי של הבריקה יהיה 1.8 מ', שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריקה יהיה 5%. 1.7 לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא. 1.8 נפח הבריקה לא יעלה על 70 מ"ק ושטחה לא יעלה על 40 מ"ר. 1.9 יש לגדר את הבריקה בגדר קבועה בגובה 1.1 מ'. 1.10 בריכת זרמים תמוקם בפינת המגרש בקו בניין צידי ואחורי 0.00. שטחה המקסימלי 6 מ"ר וגובהה המקסימלי מפני הקרקע 1.5 מ'. 2. מצללה/פרגולה תותר הקמת מצללות המחוברות לפחות בפיאה אחת לאחת מחזיתות המבנה עד קו בניין צידי 0.00 ו/או אחורי 0.00, ובלבד שקירויין תואם את תקנות התכנון והבנייה למצללה. קורות המצללה יהיו אופקיים בלבד וייבנו מחומרים קלים בלבד. עמודי המצללה יהיו מבנייה קלה או קונבנציונלית. במקרה שקו בניין 0.00 גובל עם שכן, תידרש הסכמתו של השכן. 3. מטבח גינה תותר בניית מטבח גינה בקו בניין צידי ו/או אחורי 0.00. אורך המטבח לא יעלה על 3.0 מ' וגובהו לא יעלה על 1.10 מ'. המטבח ישמש לפעילות פרטית בלבד. לא יותר קירוי שטח המטבח למעט מצללה או רשת בד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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				סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	שרות											
מגורים א'	מגורים א'	501.21	250	60 (1)	40 (2)	350	40 (3)	1	2	1 (5)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)

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) שטחי השרות מעל הקרקע כוללים: מחסן/נים בשטח של עד 12 מ"ר חנייה מקורה בשטח של 31 מ"ר, 10 מ"ר שטח שירות מקורה נוסף שנוצר כתוצאה מבליטות מבונות כגון סככה, ממד בשטח של 7 מ"ר+יתרת שטח הממד אשר מחושב על פי חוק כשטח שירות. יתרת השטח הנוספת ל 7 מ"ר תתווסף למניין שטחי השירות מעל הקרקע. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.4 מ'.
- (2) יותר ניווד זכויות משטח שירות לשטח שירות.
- (3) שטח התכנית 200 מ"ר. חניה מקורה ומחסנים שאינם חלק ממבנה המגורים, אינם נכללים בשטח תכנית מירבית אך כלולים בשטחי השירות..
- (4) גובה מירבי עבור גגות משופעים 9.5 מ. עבור גגות שטוחים 7 מ לפני בטון גג. לגובה זה יתווספו שכבות האיטום וגובה מעקה גג.
- (5) המרתף יהווה חלק מיחידת המגורים וישמש למטרות שירות כגון אחסנה..
- (6) ככלל- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

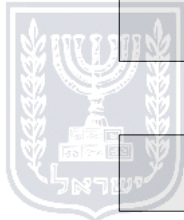
6.1	עיצוב אדריכלי	הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שייקבעו, גוברות על האמור בתוכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.
6.2	חניה	החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד, בהתאם לתקן חנייה ארצי תקף
6.3	ניקוז	א.יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. כ- 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב.מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג.יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד.תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	1. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו. 2. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. 3. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידות המבנה הקיים + התוספת המבוקשת בפני רעידות אדמה. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 5. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחייה פרטית, המצאת חוות דעת אקוסטית. 6. תנאי למתן היתר כריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערוות בהתאם לפקודת היערות. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תוכנית פיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנ"מ 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.
6.5	תשתיות	חשמל ותקשורת - כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית באזור והשטחים הגובלים בו, יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. חיבור הבניינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית. ביוב - פתרון קצה, מט"ש אשקלון.
6.6	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם 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

5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2