

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0881938

מגרש 9, בת הדר(הדריה)

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



הודעה על אישור תכנית 633-0881938  
פורסמה בילקוט פרסומים מס' 9701  
מיום 23/6/21 עמס 7125-7126

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx:ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה במגרש למגורים בבת הדר(הדריה) מסדירה תוספת לבניה קיימת ע"י הוספת זכויות בניה לשטחי בניה עיקריים מעל הקרקע לרבות בריכה ותוספת זכויות לקומת מרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מגרש 9, בת הדר(הדריה)

633-0881938

מספר התכנית

0.899 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 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**

קואורדינטה X 161826

קואורדינטה Y 617096

**1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בצד המזרחי של בת הדר****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 הדרה

**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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 234 /02 /6 ממשיכות לחול.	3731	1357	31/12/1989
1 /188 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/188 /03 /6 ממשיכות לחול.	4538	4084	29/06/1997

הערה לטבלה:

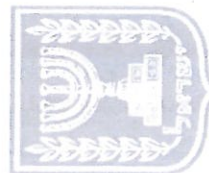
משנה גם את תוכנית ד/279

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	19: 12 19/02/2021	חגית אטלס	12/07/2020	1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 14 19/02/2021	חגית אטלס	02/11/2020	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		10: 25 04/05/2021	חגית אטלס	12/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא							רקע	מצב מאושר

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



מנהל תכנון ומב'  
מנהל תכנון ומב'

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מאגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אבישי ארז			בת הדר	(1)		052-6570007		avishairez@gmail.com
	פרטי	קרן ארז			בת הדר	(1)		052-3947758		kerenerez48@gmail.com

הערה למאגיש התכנית:

(1) כתובת: בת הדר 9.

### 1.8.2 יזם

### 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@gmail.com
	מודד	דרור בן נתן	594		אשקלון	אייר	6	08-6724417		

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 וקומת מרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בנייה 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 קומת מרתף לפי סעיף 62 א(א)9.

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

שינוי בהוראות בינוי בהתאם לסעיף 62 א(א)5.

תוספת הנחיות לבניית בריכת שחיה בהתאם לסעיף 62 א(א)9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 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
	899.45	100
סה"כ		

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
יחידת מגורים אחת במגרש כולל מרתף ובריכת שחיה פרטית.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. תותר הקמת יחידת דיור אחת.	
2. חומרי הבנייה של כל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה המקומית.	
3. מחסן	
המחסן יהיה בקו בניין צדדי או אחורי "0" בהסכמת שכן.	
גובה פנימי שלא יעלה על 2.40 .	
בשטח מירבי של 12 מ"ר ויחשבו כשטח שרות.	
4. גדרות	
תותר הקמת גדרות על גבולות המגרשים.	
גובה מירבי להקמת גדרות יהיה 1.80 מ'.	
5. גגות	
הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב של שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 45%.	
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 קווי הבניין של המגרש.	
המרתף ישמש כשטח שירות.	
יותר חדר רטוב במרתף עבור מקלחות ושירותים בשטח של עד 6 מ"ר.	
תותר כניסה חיצונית למרתף.	
7. חניה	
תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 30 מ"ר ובקו בניין קידמי 0.0 מ' ואו צדדי 0.0 מ'.	
חומרי הבניה יהיו מחומרי הבניין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.	
8. דודי שמש	
הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג רעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח.	
בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות. הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.	
9. חצר משק	
תותר הקמת מסתור לחצר המשק או מתקן לתליית כביסה בנפרד מהמבנה על גבול המגרש ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.	
10. בריכת שחיה.	
תותר הקמת בריכת שחייה לצרכים פרטיים בלבד עד גבול מגרש בכפוף לחוו"ד יועץ אקוסטיקה ויועץ בטיחות.	
שיפוע הקרקע לא יעלה על 5%.	
דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקע לפחות ל-75% מהיקפה.	

4.1	מגורים
	<p>שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.2 מ' לפחות בחומר מונע החלקה תקני .</p> <p>מי הבריכה יסולקו למע' הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מע' הביוב. המים יסולקו לצורך מרווח אויר אם באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>גידור ובטיחות סביב הבריכה בהתאם לתקנות התקפות בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>תותר הקמת מבנה עזר (חדר מכוניות) תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים לתפעול הבריכה. אשר גודלם לא יעלה על 6 מ"ר . שטח זה לא יכלל במניין השטחים.</p>





**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו. סילוק אשפה- שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית . מיכלי האשפה יהיו בתחום המגרש ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית , יוסתרו ע"י מסתור מתאים ולא יהיו גלויים כלפי הדרך המשולבת. - תנאי למתן היתר בניה לברכה פרטית המצאת חו"ד אקוסטית ויועץ בטיחות . מרתף - הנמכת גובה המרתף ל- 2.4 מ' כתנאי לקבלת היתר.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בחוק התכנון והבניה.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	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 3מ'.... 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.
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
	המבנים יחוברו לפתרון קצה לביוב המאושר באישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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