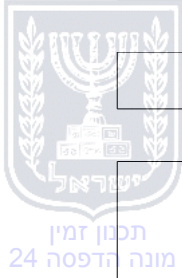


הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0395749

חלקות 32,36 מרכז שפירא-אחוזה אתרוג



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	שפיר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14/07/2019

להפקיד את התכנית
אליהו גל 27/01/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

(1) אחוזת אתרוג הינה שכונת מגורים בת כ- 22 שנים והיא כוללת 293 יח"ד בבתים חד משפחתיים, דו משפחתיים וטוריים.

(2) תכנית זו מתייחסת לחלקות 32,36 בלבד בהן מותר בכל חלקה לכל יח"ד, 208 מ"ר עיקרי ושרות ע"פ תכנית 165/6 ובמ/6 וכן עוד 60 מ"ר עיקרי ע"פ תכנית 7/129/03/6, במסגרת חלל גג מאושר.

(3) ע"פ היתרי בניה מס' 960161 מיום 11/06/96 ו- 960251 מיום 29/08/96 ניתנו ההיתרים לכל יח"ד ל-239.12 מ"ר עיקרי ו- 15.43 מ"ר שטחי שרות, סה"כ 254.55 מ"ר.

(4) בתכנית זו מבקשים להוסיף זכויות בניה עיקרי ושרות ע"מ לאפשר אישור בדיעבד לבניה קיימת (הבנייה קיימת מאז נבנו הבתים לפני כ-20 שנה), כמפורט להלן:

לחלקה 36 :

שטח עקרי : 335 מ"ר ושטח שירות : 75 מ"ר- המיועדים לממ"ד (12 מ"ר), מחסן (9 מ"ר) וחניה מקורה (54 מ"ר)

לחלקה 32 :

שטח עקרי : 345 מ"ר ושטח שירות : 62 מ"ר- המיועדים לממ"ד (12 מ"ר), מחסן (15 מ"ר) וחניה מקורה (35 מ"ר)

(5) השטחים המפורטים בסעיף 4 לעיל כוללים את השטחים שע"פ היתר הבניה, ה-60 מ"ר אשר אושרו בת"מ 7/129/03/6 וכן השטחים המבוקשים בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חלקות 32,36 מרכז שפירא-אחוזת אתרוג

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

631-0395749

1.128 דונם

1.2 שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	שפיר
קואורדינאטה X	171926
קואורדינאטה Y	622589

1.5.2 תיאור מקום

מרכז שפירא, שבעת המינים 3 ו-11.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות: מרכז שפירא

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מרכז שפירא	שבעת המינים	11	
מרכז שפירא	שבעת המינים	3	

אחוזת אתרוג

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3055	מוסדר	חלק	32, 36	

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/2014	6489	6828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /129/7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /129 /03 /6
07/07/1994	4161	4228	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /במ/ 165 ממשיכות לחול.	שינוי	165 /במ/ 6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 49 06/10/2019	בנימין כהן	06/10/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 10 10/07/2019	בנימין כהן	08/07/2019	1	1: 500	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



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	יעוז אברגיל			מרכז שפירא	שבעת המינים	11	077-7663661	077-7663661	
	פרטי	רחלי אברגיל			מרכז שפירא	שבעת המינים	11	077-7663661	077-7663661	
	פרטי	רותי אטיאס			מרכז שפירא	שבעת המינים	3	08-0000000	08-0000000	
	פרטי	שלום אטיאס			מרכז שפירא	שבעת המינים	3	08-0000000	08-0000000	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין כהן	33741		אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	2	04-8395202	08-8396098	halabi@halab il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנין זמין
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- דרום.
ועדה מקומית	ועדה מרחבית לתכנון ולבניה- שפיר.

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 שטחי בניה ושינויים בקוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שרות .

ב. שינוי קווי בנין למחסן לבריכת שחיה ולחניה מקורה .



תכנין זמין
מונה הדפסה 24



תכנין זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2, 1

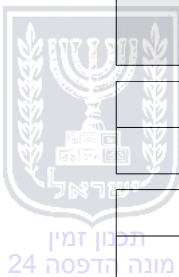
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'-חלקה 32	595	52.75
אזור מגורים א'-חלקה 36	533	47.25
סה"כ	1,128	100

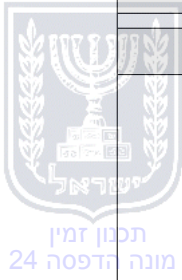
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,127.28	100
סה"כ	1,127.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א- בניה צמודת קרקע למגורים ושטחי שרות עבור מגורים בבניינים חד משפחתיים. ב- ניתן יהיה להקים משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים. השטח לשימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר במסגרת השטחים המותרים, ובלבד שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה. לבעלי מקצוע המקבלים קהל יותר השימוש כאמור כל עוד הכניסה היא בקומת קרקע או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד. ג- בריכת שחיה לשימוש פרטי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1-קוי בנין למגורים יהיו לפי המסומן בתשריט. 2-זכויות הבניה הן ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בטבלה מס' 5. 3-מחסן דירתי :</p> <p>א-קו בנין ל מחסן דירתי יהיה אחורי וצדדי "0.0" או בצמוד למבנה המגורים. לת"ש 2 יותר קו בנין אחורי כמסומן בנספח הבינוי. ב-מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון מגרש המבקש. ג-לא יהיו למחסן פתחים לכיוון מגרש שכן. 4-חניה :</p> <p>א-תותר סככת חניה בתחומי המגרש ע"פ המגבלות המפורטות בסעיף 5 להוראות. ב-בסככה לא יהיו פתחים לכיוון מגרש שכן. מי הגשמים מגג סככת החניה יזרמו לכיוון מגרש המבקש. 5-בריכת שחיה :</p> <p>א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד ובקוי בנין קידמי, צדדי, אחורי ולכיוון שכן- עד 1.0 מ' לכל כיוון. ב. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושיים מסחריים בבריכה. ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי													
5	5	2	2	2	9	1	45	410	75	335	533	1	מגורים א'
5	5	2	2	2	9	1	42	407	62	345	595	2	מגורים א'

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:

- קווי בנין: כמסומן בתשריט.
- קווי בנין למחסן דירתי יהיו: אחורי "ס" וצדדי "ס". (לת"ש מס' 2 יותר קו בנין אחורי למחסן 1 מ').
- קווי בנין לחניה מקורה יהיו: קידמי "ס" וצדדי "ס". (לת"ש מס' 1 יותר קו בנין קידמי 5 מ').
- בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד תותר בקו בנין אחורי 1.00 מ'.
- שטחי שרות לת"ש מס' 1 יהיו: ממ"ד 12 מ"ר, מחסן בחצר 11 מ"ר וחניה מקורה 53 מ"ר.
- שטחי שרות לת"ש מס' 2 יהיו: ממ"ד 12 מ"ר, מחסן בחצר 13 מ"ר וחניה מקורה 37 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

(1) היתרי בנייה יוצאו ע"פ תכנית זו, לאחר אישורה.
 (2) תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.
 (3) ניקוז: "יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה."



6.2

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש וע"פ תקן חניה ארצי.

6.3

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל

2.25 מ'	2 מ'-----/-----	קו מחשמל מתח נמוך
6.5 מ'	5 מ'-----/-----	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
13 מ'	9.5 מ'-----/-----	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'	-----/-----	קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)

באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או

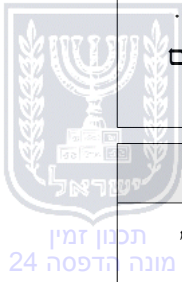


6.3	חשמל
<p>לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



6.4	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.5	היטל השבחה
<p>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.</p>	



6.6	הפקעות לצרכי ציבור
<p>"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>	

6.7	תשתיות
<p>1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת. 2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת היישובית הקיימת (פתרון קצה: מט"ש עין צורים). 3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>	



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24