

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0810895

שינויים במגרש 516 מושב שלוה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שפיר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במושב שלוה נבנה בית מגורים בהיתר 20140140, המגרש הינו מגרש פינתי בעל שני קווי בנין קדמיים 5 מ' עם פינה מעוגלת, לאחר הבניה התגלתה סטיה בקווי בנין קדמיים לפינה המעוגלת 4.39 מ' ו-4.82 מ' במקום 5 מ'. (בפינת מגרש דרומי מזרחי נבנה הבית בקו ישר ולא כפינה מעוגלת). ובקו בנין אחורי 2.96 מ' מקום 3 מ'. כמו כן מבוקש לשנות את חומר גמר הגדר (גדרות בטון עד גובה 1.5 מ' במקום בטון+רשת). בהיתר הבניה ניתנו הקלות בקו בנין צדדי 3 מ' ל 2.7 מ' ובשטח הבניה המירבי המותר לבניה בקומה מ - 35% ל - 37.32%, התכנית מציגה את המצב עפ"י היתר הבניה ומשנה גם את השטח המותר לבניה בקומה בעקבות הבניה הקיימת ל 38%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים במגרש 516 מושב שלוה

מספר התכנית 631-0810895

1.2 שטח התכנית 0.549 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) (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	שפיר
קואורדינאטה X	178131
קואורדינאטה Y	607890

1.5.2 תיאור מקום

מושב שלוה נמצא בתחום מועצה אזורית שפיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות: שלוה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שלוה			

שכונה שפיר חלק מתחום הרשות-שלוה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2985	מוסדר	חלק		21, 42

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/1999	2818	4741	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /173 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /173 /03 /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			רם ערמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם ערמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 51 27/11/2019	רם ערמון	23/11/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	רוני תהילה גואטה			שלוה	(1)	66	050-4931456		ronit0316@gmail.com
	פרטי	תמיר גואטה			שלוה	(1)	66	050-4931456		ronit0316@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שלוה 66.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני תהילה גואטה			שלוה	(1)	66	050-4931456		ronit0316@gmail.com
פרטי	תמיר גואטה			שלוה	(1)	66	050-4931456		ronit0316@gmail.com

(1) כתובת: מושב שלוה 66.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	רם ערמון			רחובות	(1)		08-9462191		ramarmon@017.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מועד באדיר	1426		כפר קאסם	(2)		050-4605002		badiermoad@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 1405.

(2) כתובת : כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

שינויים בקווי בנין, בשטח המותר לבניה בקומה ובסוג הגדר למגרש 516.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בנין קדמיים 4.39 מ' ו-4.82 מ' במקום 5 מ', ובקו בנין אחורי 2.96 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) 4.

שינוי בשטח הבניה המירבי המותר בקומה 38% במקום 35% עפ"י סעיף 62 א (א) 9. (אושר בהיתר בניה ע"י הקלה 37.32 מ"ר).

שינוי בחומר הגמר ובגובה הגדרות לבטון במקום בטון+רשת בגובה 1.5 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) 5. (שינוי לסעיף 10.9 להוראות התכנית הראשית).

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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'	549	100
סה"כ	549	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	547.41	100
סה"כ	547.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>חניה :</p> <p>תותר הקמת מקום חניה אחד לפחות לכל בית בתחומי המגרש, תותר הקמת חניה מקורה עם קירוי קל ללא קירות בשטח של 15 מ"ר, בקו בנין קדמי וצידי 0.0.</p> <p>חומרי גמר המבנה :</p> <p>חומרי גמר המבנה יהיו גמר אבן, טיח התזה או חומר אחר, עמיד לתנאי מזג האוויר לשביעות רצון מהנדס הוועדה, גווני הגימור יהיו בהירים : לבן או בז'.</p> <p>גג :</p> <p>הגג יהיה גג רעפים או גג בטון.</p> <p>גג בטון : על הגג יבנה מסתור עבור דוד השמש ואביזרי הצנרת, שיכללו בבקשה להיתר הבניה, כרכוב ארכיטקטוני יוכל לבלוט עד 0.80 מ'.</p> <p>גג רעפים-שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים ויכללו בבקשה להיתר בניה, כרכוב זיזי עם ארגז רוח סגור, יובלט מהמבנה מ-0.50 מ' עד 0.80 מ', סילוק מי גשם מהכרכוב הזיזי מותרת גם ללא מרזב, הרעפים יהיו בגוון חרס, אך מותר השימוש ברעפי בטון בגוון רעפי חרס.</p> <p>המעקות יהיו בנויים כהמשך קירות המבנה או עשויים סבכת ברזל.</p> <p>לא תותרנה ארובות, אלא מחומרים תואמים את החזיתות המבנה.</p> <p>עיצוב מתקנים על הגג :</p> <p>בגג בטון יובטח מסתור העשוי מחומרים קשיחים שיסתיר את צידי הקולטים.</p> <p>בגג רעפים חייבים הקולטים להיות צמודים לשפוע הגג.</p> <p>מספר קומות מירבי הוא שתיים, גובה המבנה לא יעלה על 6.5 מ' עד לתחילת גג הרעפים, שיא גג הרעפים לא יעלה על 9 מ', כל זאת מדוד מהנקודה הגבוהה ביותר של אבן השפה בחזית המגרש.</p> <p>מבני עזר :</p> <p>לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, פרט לחניה מקורה קירוי קל בשטח של 15 מ"ר למירב, בקו בנין קדמי וצידי 0.</p> <p>קירות תמך/גדרות-</p> <p>גדר קדמית צידית/אחורית יכול שיהיו בנויות גם מבטון עד לגובה 1.5 מ', במידת הצורך תותר הקמת גדר רשת מעל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	2	1	10 (2)	40 (1)	549	1	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח בניה מירבי ליחידה 40%.
- (2) שטח בניה מירבי לקומה 38%. (אושרה הקלה בשטח הבניה המירבי לקומה ל- 37.32%).
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תותר הקמת חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר בקו בנין קדמי וצדדי 0..
- (4) הערך מתייחס למטר.
- (5) עפ"י תשריט.
- (6) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה בתחומי המגרש עפ"י תקן בעת הוצאת היתר בניה תקף.

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית שפיר תטיל ותגבה מיזם התכנית היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

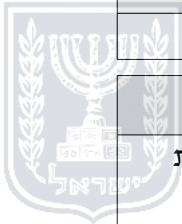
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10