

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0979641

שינוי בקו בניין קידמי במגרש 229 במושב מבקיעים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
דרום
חוף אשקלון
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

התוכנית חלה במגרש 229 המהווה חלק מנחלה במושב מבקיעים.
התוכנית מציעה להסדיר קו בניין קידמי על פי מצב קיים במגרש למגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקו בניין קידמי במגרש 229 במושב מבקיעים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	633-0979641	
	0.648 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62א (א) (4)	
	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	159875
קואורדינאטה Y	614625

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים בישוב חקלאי מבקיעים, ברחוב אתרוג 229, בלב שכונת מגורים צמודי קרקע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: מבקיעים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבקיעים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2845	מוסדר	חלק		6

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1989	1357	3731	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 234 /02 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	234 /02 /6
03/11/2005	240	5452	משנה רק הוראות תוכנית זו כל יתר הוראות תוכנית 4/177/03/6 ממשיכות לחול	שינוי	4 /117 /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			שלומי סאלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי סאלם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 45 24/08/2021	שלומי סאלם	27/06/2021		1: 200	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מבקיעים - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	מבקיעים	(1)		08-6737252		mavkiim@g mail.con
	פרטי	דרור בלבן			מבקיעים	(2)		08-6737252		mavkiim@g mail.con
	פרטי	מיכה טייר			מבקיעים	(2)		08-6737252		mavkiim@g mail.con
	פרטי	תומר צפניוק			מבקיעים	(2)		08-6737252		mavkiim@g mail.con

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מבקיעים - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ.

(2) הערה: בהתאמה למסמך ברית פיקוח עד לתאריך 31/08/21, כתובת: מזכירות מושב מבקיעים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגית מורדי			מבקיעים	(1)				hagitm@carlsberg.c o.il
פרטי	ניסים מורדי			מבקיעים	(2)				hagitm@carlsberg.c o.il

(1) כתובת: משק 39 מגרש 229.

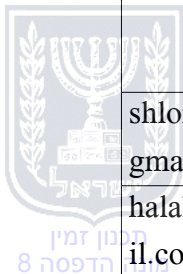
(2) כתובת: משק 39, מגרש 229.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי סאלם		שלומי סאלם אדריכלים	אשדוד	הצוללים	8	0775585330		shlomi.arc@gmail.com
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: מיקוד 30056 ת.ד. 21.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינויי בקווי בניין קדמי מ-4 מטר ל 2.95 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי בקו בניין קדמי מ-4 מטר ל 2.95 מטר לפי סעיף 62 א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	229



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים באזור כפרי	649	100
סה"כ	649	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	649.31	100
סה"כ	649.31	100



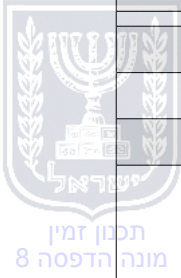
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים - צמוד קרקע, מחסן, חניה, ומיגון.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) מרחב מוגן לפי תקן פיקוד העורף.</p> <p>2) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי שמעליו וישמש למטרות שרות בלבד. תותר הקמת חצר אנגלית, ובלבד שהכניסה למרתף תהיה מתוך הבית.</p> <p>3) תותר חניה מקורה. גובה פנימי לא יעלה על 2.20 מ'. שטח מירבי לחניה לא יעלה על 15 מ"ר (3.00X5.00) לחניה בודדת או 30 מ"ר (5.00X6.00) לחניה כפולה. יותר קו בניין צדדי וקדמי 0.00 מ'. נקוז גג חניה יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>4) מחסן בגודל עד 12 מ"ר במגרשים שגודלם כדונם ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ', שיבנה כחלק ממבנה המגורים והכניסה אליו תהיה מהחצר בלבד, או בנפרד בקו בניין אחורי וצידי 0.0. לא תותר הקמת מחסן בגבול המשותף עם השטחים הציבוריים.</p> <p>5) גובה המבנה: גובה מירבי למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.0 מ' ולמבנה עם גג רעפים עד 10.50 מ'. המזדידה תהיה ביחס לנקודה הגבוהה של המדרכה בחזית המגרש.</p> <p>6) גג המבנה: במידה ויבנה גג רעפים, שטחו יהיה לפחות 30% משטח הגג, וחלק זה ישמש להנחת קולטי שמש ולהסתרת דוודים. החלק נושא הקולטים יפנה דרומה. תותר הורדת מים בנגר. בחלל הרעפים תותר בניית עלית גג.</p> <p>7) לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדויק בתוכנית ההגשה. הקולטים יונחו על מישור גג הרעפים ולא יבלטו ממנו. הדוד יוסתר בתוך הגג.</p> <p>8) חומרי הבניה לבית המגורים והמחסן וכן חומרי גימור חיצוניים יוצגו בבקשה להיתר בניה ויבוצעו על פי אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>9) חצר משק / מתקן לתלית כביסה : מתקן לתלית כביסה יהיה חלק מהמבנה ויוסתר ע"י מסתור מחומר קל או ע"י קירות שיבנו מחומרי הבניה של הבניין ובאישור הוועדה. המתקן ימוקם באופן שלא יראה מכיוון דרך או רחוב משולב. גובה קירות המיסתור לא יעלה על 1.80 מ'.</p> <p>10) סילוק אשפה : שיטת סילוק אשפה תהיה בהתאם להנחיות המועצה האיזורית. מיכלי אשפה ציבוריים, אם ידרשו ימוקמו בתחום שטח ציבורי פתוח או דרך ויוסתרו ע"י מסתור מתאים.</p> <p>11) בלוני גז : ימוקמו במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. יש להראותם בתוכנית ההגשה להיתר בניה. תותר הקמת צוברי גז שתבוצע על פי כל כללי הבטיחות.</p> <p>12) אנטנות וארובות : אנטנות טלוויזיה תהינה פרטיות על גג בית או ישולבו באנטנה מרכזית מערכת טל"כ. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p> <p>13) גדרות :</p> <p>א) גובה גדרות לא יעלה על 1.20 מ' הגדרות יבנו מחומרי הבניין של הבניין ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ/ חומר אחר. גדרות בחזית המגרש הפונה לדרך או רחוב משולב יהיו תמיד בנוית ובגמר חומרי הבניין.</p> <p>ב) על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי הניקוז הן של המגרש והן של מיגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול, מותר לבנות גדר רשת על גבולות אלה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קוי</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>הרכס יהיו במפלס אופקי. (ג)קירות תומכים בכל שטח התוכנית יבנו בגובה שלא יעלה על 3 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה ומחומרים כדלקמן : לחזית הפונה לדרך, שצ"פ ולשביל הולכי רגל - אבן נסורה, אבן טבעית, או סלעיה, בטון גמר חזותי או מחופה.</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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2 (5)	10.5 (4)	1	36 (3)	56	10 (2)	0	10 (1)	36	648	229	מגורים א'	מגורים בישוב כפרי

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:

שטחי הבניה באחוזים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל ממד, שטח מירבי לחניה מקורה- 30מ"ר שטח מחסן מירבי 12.0 מ"ר.
- (2) שטח מרתף לא יעלה בכל מקרה מעל 50 מ"ר ליח"ד ולא יחרוג מגבולות הבניין.
- (3) חניה מקורה אינה כלולה בשטחי תכסית.
- (4) גובה מירבי עבור גגות משופעים-10.5 מ', עבור גגות שטוחים 8.0 מ'..
- (5) 2 קומות + עלית גג.
- (6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות							
	<p>אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>							
6.2	חניה							
	<p>החניה תהיה בתחומי מגרשים על פי תקן חניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>							
6.3	חשמל							
	<p>א. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבון, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. רשת אספקת החשמל תהייה עיליים עם חיבורים תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0" data-bbox="766 896 1262 1052"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך</td> <td>2 מטרים</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מטרים</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון 110-150 ק"ו</td> <td>9.50 מטרים</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז דרום.</p> <p>בתחום המגרשים הגובלים בדרכים משולבות תותר הקמת גומחות לחשמל, מים, גז, ותקשורת המשרתות את שורת המגרשים שמעל מגרשים אלה.</p>	ברשת מתח נמוך	2 מטרים	בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים	
ברשת מתח נמוך	2 מטרים							
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים							
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים							
6.4	ניקוז							
	<p>יותר מעבר עילי של ניקוז ממגרש למגרש. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכויות הניקוז במקומן המדוייק בבקשה היתר בניה. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר זאת בצורה מתוכננת כדי למנוע פגיעה בשצ"פ.</p>							
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה							
	<p>תנאי להגשת תוכנית יהיה הכנת תוכנית סניטרית כחלק היתר הבניה.</p>							
6.6	תקשורת							
	<p>טל"כ: לוחות סעף ופילרים יותקנו על קו הגדר/ מגרש של הדיירים.</p> <p>יש לתאם עם גורמי העל"כ את דרישות התכנון הפטריני.</p> <p>אנטנות וצלחות לקליטת שידורי טלוויזיה ימוקמו על הג על פי כיווני הקליטה ומוסתרם.</p>							
6.7	פסולת בניין							
	<p>תנאי להיתר התקשרות עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה, לפי רשימת האתרים המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. בחירת האתר המוסדר תבצע על-ידי מבקש ההיתר. חובה זו מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>							



6.7	פסולת בניין
	מבקש ההיתר יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לרשות הרישוי המקומית מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה. כמויות הפסולת לסילוק בהיתרי הבנייה יתחלקו לקבוצות ייחוס על פי ייעוד הבניה, כפי שמופיע באתר המשרד להגנת הסביבה ביום הוצאת ההיתר.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו ועפ"י בקשה להיתר שתוגש לאישור הועדה המקומית.
6.9	כתב שיפוי
	תנאי להגשת היתר יהיה הגשת כתב התחייבות לתיקון נזק לרכוש ציבורי שיגרם על ידי המבקש או מי מטעמו של המבקש, וכתב שיפוי בגין תביעה כלשהי, כנגד הועדה המקומית, בגין אישור הבקשה להיתר.
6.10	מקלטים
	תנאי להיתר לתוספת שטחים נדרש אישור ע"י פיקוד העורף. מפרט המיגון יהיה כפי שהם בתוקף מזמן לזמן ואשר פורסמו באתר האינטרנט של משרד הבטחון ופיקוד העורף.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

