

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0916478

שינוי קו בנין - ברכיה 205

מחוז

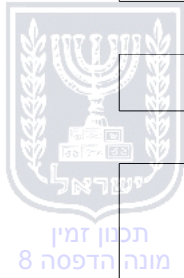
דרום

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

במגרש מגורים א', 205 בהרחבה במושב ברכיה מבוקש לשנות את קווי הבנין צידי מ-4 מ' ל-2 מ' (נקודתי) ומ-5 מ' ל-4.85 מ' (נקודתי) ולהוסיף 50 מ"ר זכויות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קו בנין - ברכיה 205

מספר התכנית 633-0916478

1.2 שטח התכנית 0.638 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)

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 164724

קואורדינאטה Y 619766

1.5.2 תיאור מקום

מושב ברכיה, רח' חבצלת השרון 205, בשטח ההרחבה במרכז המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ברכיה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ברכיה	ברכיה	205	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2692	מוסדר	חלק	97	

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
3 /170 /03 /6	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3 /170 /03 /6 בגבולות הקו הכחול.	3888	2729	13/06/1991



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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		03/10/2021	בנימין כהן	10: 30 03/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/07/2021	בנימין כהן	09: 54 06/07/2021		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



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	זינה חדד			ברכיה	ברכיה	205	08-6729233		pinhas530@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע 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	בנימין כהן	33741	כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	dbora@archb c.net
מודד	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042	08-6715975	medidot.sion@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי קווי בנין והוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קו בנין צדדי 2.00 מ' נקודתי במקום 4.0 מ' וקו בנין קידמי 4.85 מ' במקום 5.0 מ' - ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 2- הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים - ע"פ סעיף 62א(א) 17 לחוק התכנון והבניה.
- 3- קביעת הוראות בינוי ותנאים לקבלת היתר ע"פ סעיף 62א(א) 5 לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

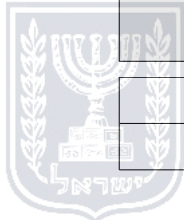
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	638.68	100
סה"כ	638.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	638.68	100
סה"כ	638.68	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסן, חניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1- גימור חזיתות הבית : א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרוסות או לבני סיליקט או גרנוליט. בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל הנחיות התקנון. ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבית כולל צורת הגג מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בתי השכנים בהתאמה ע"פ החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. ג. גימור בנייני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או אשר נבנה מחומרים נחותים. 2- אנטנות ודוד שמש : יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה. א. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שוכב". ב. גג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שוכב". 3- מתקן כביסה : א. לא תותר הצבת מתקן הכביסה, בכל מתכונת שהיא, בחזית העיקרית של המבנה. במגרש פינתי יהוו החזיתות הפונות לשני הרחובות חזיתות עיקריות, לצורך עניין זה. ב. מתקן כביסה המשולב במבנה יוסתר באמצעות קירות מחומר הבניה או אחר באישור הועדה. גובה הקירות יהיה עד 1.80 מ'. ג. מתקן נפרד יותר כדוגמת הגדר ויובא לאישור הועדה. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור הועדה המקומית. 4- גובה המבנה : א. בשתי קומות עם גג רעפים - 8.5 מ'. ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג - 7.0 מ'. ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד. סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 8.5 מ'. גובה מעקה לא יעלה על 90 ס"מ מפני הגג. 5- חניה : א. חניה מקורה בקו בנין צדדי 0.0 וקידמי 2.0 מ'. ב. גג החניה ינוקז לכיוון מגרש המבקש. 6- מחסן : א. מחסן בגובה פנימי עד 2.20 מ'. ב. קו בנין צדדי 0.0 וצמוד לחניה או צדדי ואחורי 0.0. ג. גג החניה ינוקז לכיוון מגרש המבקש. 7- ממ"ד : ייבנה כחלק מבית המגורים ובתוך קווי הבניה.

מגורים א'	4.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד					
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	1	(2)	40	40	27 (1)	268	638.68	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	40	40		27 (1)	268	638.68	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) מיועדים למחסן בגודל מירבי 12 מ"ר וחניה 15 מ"ר.

(2) 8.5 מ' לגג רעפים ו-7.0 מ' לגג שטוח.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש.

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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי 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' -----/----- מ' 2-----/----- קו מחשמל מתח נמוך

6.5 מ' -----/----- מ' 5-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

13 מ' -----/----- מ' 9.5-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' -----/----- מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת כל ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהן 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 גבוה/ מתח נמוך או 1.0



6.3	חשמל
	מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.
6.4	ניקוז
	תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
6.6	תשתיות
	1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת היישובית הקיימת. 2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת היישובית הקיימת. 3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.
6.7	כתב שיפוי
	מגיש התכנית מתחייב לשלם לרשות או במקום הרשות פיצויים, במידה ויהיו, ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
6.8	
	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

