

611-0523415

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0523415

שמחה הולצברג 3 שדרות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

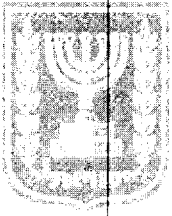


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת נקודתית, עבור דירת הגן המערבית בבנין משותף, רחוב שמחה הולצברג 3 דירה 7 שדרות.
התכנית באה להסדיר קו בניין קדמי חלקי בקומת הקרקע בדירה 7 בלבד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית שמחה הולצברג 3 שדרות

מספר התכנית 611-0523415

1.2 שטח התכנית 7.868 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

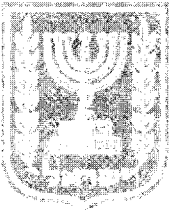
לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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 שדרות

קואורדינטה X 160855

קואורדינטה Y 604543

1.5.2 תיאור מקום בניין משותף, בן 2 קומות + ק.קרקע, בכתובת שמחה הולצברג 3, שכונת נאות יצחק רבין, שדרות.

התכנית מתיחסת לדירה מס' 7 בקומת הקרקע בלבד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נאות יצחק רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881	מוסדר	חלק		15, 23, 69

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
21/ במ/ 59	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21/ במ/ 59 ממשיכות לחול.	3923	55	19/09/1991

תכנית מס': 611-0523415 - שם התכנית: שמחה הולצברג 3 שדרות

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				שונית דותן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שונית דותן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	04/04/2017	שונית דותן	04/04/2017	טבלה מסי 5 מצב מאושר	כן
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	02/04/2017	שונית דותן	25/06/2017	תשריט מצב מאושר	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

תכנית מס': 611-0523415 - שם התכנית: שמחה הולצברג 3 שדרות

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	אליהו בן שימול			שדרות	(1)		054-5776707		
	פרטי	רבקה בן שימול			שדרות	(2)		054-5776707		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הוצלברג שמחה 3/7

(2) כתובת: שמחה הולצברג 3/7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו בן שימול			שדרות	(1)		054-5776707		
פרטי	רבקה בן שימול			שדרות	(2)		054-5776707		

(1) כתובת: הוצלברג שמחה 3/7

(2) כתובת: שמחה הולצברג 3/7

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אליהו בן שימול				שדרות	(1)		054-5776707		
חוכר	רבקה בן שימול				שדרות	(2)		054-5776707		

(1) כתובת: הוצלברג שמחה 3/7

(2) כתובת: שמחה הולצברג 3/7

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 611-0523415 - שם התכנית: שמחה הולצברג 3 שדרות

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	ט"ס תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שונית דותן		as אדריכלים	רעננה	השרון		097713378		dotanarch@gmail.com
מודד	מודד	טארק עויסאת	1212		באקה אל גרבייה	(1)		04-6381419		taosurv@gmail.com

(1) כתובת : באקה אל גרבייה 30100 ת.ד.

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 קו בניין קדמי הפונה לרחוב קק"ל ללא תוספת זכויות, לדירת גן בבית מגורים ברח' שמחה הולצברג 3.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי נקודתי של קו בניין קדמי חלקי לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	הנחיות מיוחדות

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'		7,868.35	100
סה"כ		7,868.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מבני עזר בתחום קווי הבניין .
ב	הוראות בינוי תותר הקמת מבנים בני 3-4 קומות ע"ג קומת הקרקע ללא קומת עמודים. יתותר הקמת בנינים בחתך מדורג, כל הגגות העליונים יהיו שפועיים בכיסוי רעפים.
ג	הוראות בינוי בחזית קומת הקרקע תותר הקצאת חצר פרטית הצמודה לכל דירה ודירה עם הפרדות בין חצר לחצר בגדר רשת בגובה 1.10 מ' בין החצרות.
ד	קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
ה	זכויות בניה מאושרות 40% בניה מרבי לקומה (כיסוי קרקע) ועד 100% סה"כ בניה בכל הקומות, באחוזי הבניה יכללו השטחים המבונים כולל מבני עזר , מחסנים , מרתפים , מרפסות מקורות וקומת עמודים למעט מקלט תקני.

תכנית מס': 611-0523415 - שם התכנית: שמחה הולצברג 3 שדרות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
												מעל הכניסה הקובעת	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי
מגורים ג'	מגורים ג'	1	בית משותף	7868 (1)	עיקרי	שדות	107.3	40 (4)	48 (5)	15	4	מעל הכניסה הקובעת	3	3	5 (6)
מגורים ג'	מגורים ג'				8444	סה"כ שטחי בניה						קדמי			5 (7)

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

הערה ברמת הטבלה:

התכנית מתייחסת לבית המסומן בתשריט מצב מוצע כ- "הנחיות מיוחדות".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קומה: קומת כניסה, הערה: 1. תת חלקה 220.

2. מבנה מטיפוס 2 כפי שמופיע בהיתר..

(2) 100% - כולל שטחים עקריים, מחסנים, מבני עזר, מרפסות מקורות, סככות וקומת עמודים מפולשת..

(3) 12 מ"ר ממ"ד כפול 48 יח'.

(4) 1 לקומה.

(5) סה"כ במגרש 220.

(6) 1 או כמסומן בתשריט.

2. התכנית מתייחסת לבית המסומן בתשריט מצב מוצע כ- "הנחיות מיוחדות".

(7) 1. קו בנין קדמי יס"י חלקי הפונה לרח' קק"ל, כמסומן בתשריט.

2. התכנית מתייחסת לבית המסומן בתשריט מצב מוצע כ- "הנחיות מיוחדות".

6. הוראות נוספות

6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים:
 - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור הוועדה המקומית.
2. ניקוז:
 - תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה בהבטחת ניקוז כל מי הנגר העילים בתחום שטח התכנית. ובאישור רשות הניקוז המקומית.
3. ביוב:
 - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב ובכפוף למחלקת סניטציה ברשות.
4. תברואה:
 - סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
 - לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאת מסודר.

6.2 תשתיות

- הספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר/ המועצה ולשכת הבריאות המחוזית.

6.3 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - תוך 5 שנים.

תכנית מס': 611-0523415 - שם התכנית: שמחה הולצברג 3 שדרות

תכנית מס' 59/במ/21

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מנזר/מקדש/מבני (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						תכנית (משטח תא השטח)	מס' יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי צדדי שמאלי	
			מעל לכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות		סה"כ שטחי בניה	סה"כ % בניה				מירבי מעל הקובעות	מחתת לכניסה הקובעות	קדמי	צדדי ימני			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים	1	497	בית נושתי	(4)497	(1)75.77	-	-	672.77	135	40	48	15	(2)4	-	(3)5	3	3	5

1. ממ"ד 12.5 מ"ר כפול 6 יח' + מבואות וחדרי מדרגות 100.77 מ"ר.

2. קרקע+3 קומות.

3. חזית צפונית רחוב קק"ל.

4. כולל שטחים עקריים, מחסנים, מבני עזר, מרפסות מקורות, סככות וקומת עמודים מפולשת.

תכנית מס' 59/במ/21



תכנית מס' 611-0523415 תאריך: 09/03/2018 יחיד: תכנית שם: תכנית מס' 59/במ/21

