

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 3/162/03/6

משרד התכנון והבניה
 קטן זוויתול המי רחב
 מיתר הסנים מתוו הרחב
 28.03.2008
 נתקבל

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שקמים
סוג התכנית תכנית מפורטת

תכנית מס' 3/162/03/6
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליכה
 ביום 28/11/08
 לנגיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 מינהל התכנון

הודעה על אישור הכי"ת מס'. 3/162/03/6
 כורסמה בילקוט המרסומים מס'.
 מיום

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית: א. לתת מענה לצורך בהקמת מחסנים נפרדים במגרשי אזור מגורים אי בלבד,

ע"י הוספת זכויות בנייה לשטחי שרות.

המחסנים ימוקמו בכל מגרש מאחור ובצד, בקו בנין אפס.

ב. לשנות את חיפוי הגדרות בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, מטיח

לחיפוי אבן כורכר.

מחוז הדרום

תכנית מס' 3/162/03/6

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית יישוב בת – הדר. הקמת מחסנים
1.2	שטח התכנית כ – 4 152 דונם.
1.3	מהדורות שלב הגשה
	מספר מהדורה 1
	תאריך עדכון מרץ 26-03-2007
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית
	לפי סעיף:
	אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים
	קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X 162040 616750
1.5.2	תאור מקום יישוב בת – הדר, אזור מגורים א'

מועצה אזורית חוף אשקלון

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נת - הדר, אזור מגורים א'.

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התכנית

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג הגוש	מספר הגוש
1		חלק מהגוש	מוסדר	2600

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
1448	2600

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/6/1994	4225		כפיפות	4/234/02/6
21/8/2002	5104		כפיפות	270/03/6
		התכנית כפופה לתכניות אלו למעט שינויים המפורטים בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה יחייבו הוראות תכנית זו.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ואקנין גבריאל	21/3/2007		14		מחייב	הוראות התכנית

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-5629921	08-6723419	בת הדר 15	שם רשות מקומית		055016794	אליסים אורי	וועד יישוב בת-הדר	
		050-5336859	6723805	בת הדר 1			053604948	חיים כהן		

1.8.2 יזם במועל

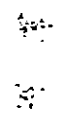
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל

1.8.3 פעלי עניו בקרסע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					מינהל מקרקעי ישראל					
										חוכר
										שוכר
										דייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
gabitp1@zahav.net.il	08-6728372 6727676	050-7709124	08-6727676	אשקלון, רחוב לוטוס 25		36104	064179914	ואקינן גברילאל	בונה-ערים	



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.

מונח	הגדרת מונח

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**

קביעת הוראות בדבר הקמת מחסנים בגודל 12 מ"ר באזור מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הנחיות בינוי להקמת מחסנים וגודלם.
קביעת מרווחי בנייה להקמת מחסנים.
הנחות לניקוז גגות המחסנים.
הנחיות בנוגע לחומרי גמר.
הנחיות לחיפוי גדרות המגרשים בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית - דונם				
מגורים - מספר יח"ד		אין תוספת יח"ד	81 יח"ד	במצב המוצע תוספת 12 מ"ר לשטח שרות

3. טבלת יעודי קרקע ומגרשים בתכנית

מגרשים כפופים		מגרשים	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1 - 81	מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

רשמו
מספר
סעיף.
רשמו את שם היעוד.

רשמו
מספר
סעיף.
שימושים

רשמו
אבגד.
בינוי ופיתוח.

הוראות

רשמו
אבגד.
10

4.1 יעוד ... מגורים א'**4.1.1 שימושים**

כל התכליות והשימושים המותרים לפי הוראות תכנית מס' 4/234/02/6 ותכנית מס' 270/03/6 יישמרו גם בתכנית זו, למעט הקמות מחסנים בגודל 12 מ"ר, בקו צדדי ואחורי אפס. חומרי גמר: טיח עמיד מיקום המחסנים במגרשים פינתיים: בקו צדדי ו/או אחורי אפס.

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי גגות המחסנים - רעפים בשיפוע 40% לפחות, או גג בטון שטוח. ניקוז הגג יהיה במגרש המבקש בלבד. לא יותרו פתחים כלשהם בקו-בנין אפס. על גבול המגרש, תחול חובת חיפוי הגדרות בחזיתות הפונות לרשות הרבים, באבן כורכר מקומית, ועפ"י פרט שייקבע בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

4.2 יעוד ...**4.2.1 שימושים****4.2.2 הוראות****4.3 יעוד ...****4.3.1 שימושים****4.3.2 הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תפסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מוצרי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מרתח	מעל לבניסה לקובעות						שטחי בניה	שטחי סה"כ			
5	3	5							15%				1-81	מגורים א'
	**	**							*					

הערות: * עפ"י ת. מפורטת 4/234/02/6 שטחי השרות כוללים מחסן, כל מבנה עזר, מקלט, מרתף וסככת רכב. לא תותר הקמת מבנים נפרדים המיועדים למחסנים בשטח המגרש. המגרשים עליהם חלה התכנית: 1-78

עפ"י ת. מפורטת 270/03/6 שטחי השרות כוללים מחסן של עד 12 מ"ר, חנייה מקורה לרכב בשטח עד 30 מ"ר, פרגולה עד 12 מ"ר וממ"ד 7.5 מ"ר. המגרשים עליהם חלה התכנית : 79,80,81.

** שטחי השרות יהיו בקוי הבנין המותרים למעט סככה לרכב שתהיה בקו בנין קדמי וצדדי אפס.



5.1. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%) משטח המגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי סח"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	שמאלי	צידדי- ימני	קדמי	מחנות לתחנת הקובעת							מעל לבניסה הקובעת	מחנות לבניסה הקובעת			
אפס	אפס	אפס								972	12		1-81	מגורים א'	
										מי"ר לכל היח'	מי"ר מחסן לכל יח"ד				

- הערות: 1. בנוסף לשטחי השרות המותרים, תותר תוספת 12 מ"ר למחסן לכל יח"ד.
 2. המחסן ימוקם מאחור ובצד
 3. למחסן, קו הבנין הצדדי והאחורי יהיה אפס.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 מיקום המחסן יהיה בקו- בנין צדדי ואחורי אפס.
- 6.1.2 ניקוז הגג יהיה בתחום מגרש מבקש ההיתר בלבד.
- 6.1.3 גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים יחופו באבן כורכר מקומית עפ"י פרט שיתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.1.4 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לתכנית זו ועפ"י בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ומיתוח לכל מגרש שתכלול חתכים לאורך ולרוחב כל מגרש, בקנ"מ 1:100 כולל פריסת גדרות וקירות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

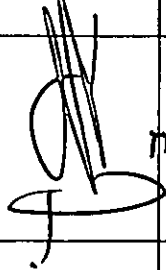
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		מיד לאחר אישור התכנית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

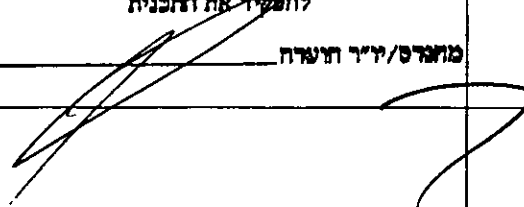
8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ועד בת-הדרך מ.א. חוף אשקלון	055016794 053604948	אליסים אורי חיים כהן	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
			064179914	ואקין גבריאל אדריכל בונה ערים מ.ר. 26104	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שקמים" התכנית נדונה בישיבה מס' 363 מתאריך 20.4.2004</p> <p>הוחלט: למליץ בסני הועדה המחוזית להשיר את התכנית</p> <p>מחבר/ס/י"ר הועדה</p> 	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		

9.1.4 ערר על התכנית			