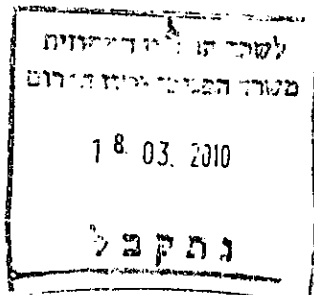


תכנית מס' 6/129/03/6

אחוזת אתרוג מגרש 25
(חלקה 73)

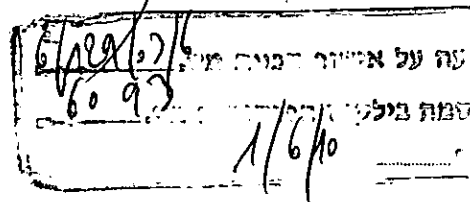
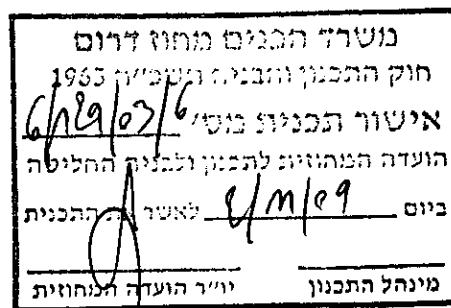
הוראות התכנית



מחוז	דרום
מרחב תכנון	שקמים
מקומי	שקמים
ועדה מקומית	שקמים

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית



דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. רקע

1. בחלקה 73 (מגרש מסי 25 עפ"י תכנית 6/במ/165) באחוזת אתרוג בנויים 3 בתים דו משפחתיים, סה"כ 6 יח"ד.
2. זכויות הבנייה בתכנית שבתוקף שייכים לכל 6 יח"ד הנ"ל.
3. אחד הדיירים (משפ' עמר דירה 25/6) מעוניין להרחיב את ביתו אך אינו יכול לעשות זאת היות ואין עוד זכויות בנייה.

ב. מטרת התכנית

תכנית זו באה להסדיר 2 עניינים :

1. להוסיף זכויות בנייה (לדירת יוזם התכנית בלבד דירה מסי 25/6) כולל: שטחים עיקריים, ע"מ לאפשר ההרחבה הנ"ל ושטחי שירות ע"מ לאפשר מחסן בחצר וחניה מקורה.
2. שטחי השירות הקיימים בפועל בחלקה 73, עפ"י היתרי בנייה, גדולים בכ-14 מ"ר מהמותר בתכנית שבתוקף. תכנית זו מסדירה עניין זה.
3. יודגש כי זכויות הבנייה המבוקשים בסעיף 4 ב' בהוראות התכנית מיועדים להרחבת ביתו של יוזם תכנית זו בלבד (יח"ד הצפונית בחלקה 73, דירה 25/6).

ג. תכנית זו אינה כוללת תוספת יחידת דיור.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
תכנית מס' 6/129/03/6

1. זיהוי וסיווג התכנית

אחוזת אתרוג-מגרש מס' 25 (חלקה 73).

1.1 שם התכנית

3,285 מ"ר.

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה

02/03/10

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית הכוללת
הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מחוזית

סמכות ראשית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

מטפלת בתכנית

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

שקמים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

172325/622725

קואורדינטות

אחוזת אתרוג מרכז שפירא מגרש מס' 25

1.5.2 תאור מקום

מועצה אזורית - שפיר

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

אחוזת אתרוג

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

השעורה

שכונה

2, 4, 6, 8, 10 ו-12.

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3055	מוסדר		73	93,72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	2903

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
165/מ/6	25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
165/במ/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 165/במ/6 ימשיכו לחול.		1/5/1994

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	ל"ר.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	ל"ר.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	ל"ר.		

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	כהן בנימין	03/03/08	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	כהן בנימין	03/03/08	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	כהן בנימין	03/03/08	1	ל"ר	1:100, 1:500	מנחה	נספח בינוי

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			050-6224076	אחוזת אתרוג 2 השעורה	ל"ר	ל"ר	53564225 622030548	עמר יעקב עמר אילנה	ל"ר	מגיש התכנית

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
			050-6224076	אחוזת אתרוג 2 השעורה			53564225 622030548	עמר יעקב עמר אילנה	ל"ר	יוזם התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				רחי יפו 216 ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל	ל"ר	ל"ר		ל"ר	בעלי הקרקע
				2 השעורה			622030548	עמר אילנה		חוכר
				2 השעורה			53564225	עמר יעקב		חוכר
				4 השעורה			26802637	כחן שושנה		חוכר
				4 השעורה			65500282	כחן פרוספר		חוכר
				12 השעורה			60449758	מרקוס יוכי		חוכר
				12 השעורה			53630836	מרקוס אליהו		חוכר
				10 השעורה			067588210	בן כליפא רוני		חוכר
				10 השעורה			027073980	בן כליפא מקסים		חוכר
				6 השעורה			51328276	גיאית יפח		חוכר
				6 השעורה			51754984	גיאית שמואל		חוכר
				8 השעורה			41085598	יצחקי רחל		חוכר
				8 השעורה			41087115	יצחקי שאול		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה כהן בנימין	מקצוע / תואר אדריכל	אדריכל מורד
Lpo21@bezeqint.net	08-6710460	0505-523655	08-6713715	אשקלון בן גוריון 25/9		33741	053485280			
Dan_il2@netvision.net.il	03-5611647	054-6898951	03-5611851	תל אביב לוי גיורג 3		376	7549959	רמי שריר		

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שקמים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

הגדלת זכויות בניה ליח"ד קיימת במגרש מס' 25 שבאחוזת אתרוג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ? הוספת שטחי בניה : עיקרי ושרות.
 ? קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר
שטח התכנית – מ"ר	3,285	-
מגורים א'	2,584	-
דרך	313	-
דרך משולבת	388	-

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
ל"ר		73	מגורים
		100	דרך
		101	דרך משולבת

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 אזור מגורים א'

3.1.1 שימושים

ע"פ השימושים וההוראות שבתכנית 165/במ/6.

3.1.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי מחסן הקיים מחוץ לגבולות החלקה.
- ב. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו וע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. לא תותר תוספת יחידת דיור ו/או פיצול יחידת דיור ליחידת דיור נוספת.
- ד. לא תותר הקמת מדרגות חיצוניות.

3.2 דרכים

3.2.1 שימושים

ע"פ השימושים וההוראות שבתכנית 165/במ/6

3.3 דרך משולבת

3.3.1 שימושים

ע"פ השימושים וההוראות שבתכנית 165/במ/6

4. טבלת זכויות והוראות בניה

א. מצב קיים; (טבלת זכויות בניה בת"מ 6/במ/165):

הערות	מס' יחיד במגרש סה"כ	צפיפות מס' יחיד לזכרון	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		מס' יחיד במגרש סה"כ	מס' יחיד לזכרון	מספר יחידים צמודים (מטר)	מספר יחידים משטח המגרש (%)	שטחי בניה (מ"ר)			מס' מגרש בתכנית	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	שם אזור שמושים עקריים
				מספר קומות	מספר יחידים צמודים (מטר)					מס' יחיד במגרש סה"כ	מס' יחיד במגרש סה"כ	מס' יחיד במגרש סה"כ				
בכל המגרשים, חבית שנמצא במינת הרחוב המשולב עם דרך מס' 2 או דרך מס' 3 יהיה קו הבניין הקדמי שלו רק 3 מ'.	6	2.38	9.0	2	2	918	-	48	870	5	5	2	2,510	25	אזור מגורים א'	

ב. מצב מוצע:

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחידים צמודים (מטר)	מספר יחידים משטח המגרש (%)	שטחי בניה (מ"ר)			מס' מגרש בתכנית	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	שם אזור שמושים עקריים	
	מספר קומות	מספר יחידים צמודים (מטר)				מס' יחיד במגרש סה"כ	מס' יחיד במגרש סה"כ	מס' יחיד במגרש סה"כ					
													מס' יחיד במגרש סה"כ
כמסומן בתשריט. (*)	-	2	9.0	6	35	1028	-	1028	1028	101	927	2400	אזור מגורים א'

(*) תוספת זכויות הבניה המוצעות הינם עבור היח' הצפונית בלבד (משפ' עמר מס' 25/6).
 (***) קווי בנין למחסן: אחורי וצדדי אפס. קווי בנין לחניה מקורה: קידמי וצדדי אפס.

5. הוראות נוספות

5.1 הוראות בנושא חשמל

5.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

5.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

5.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

5.1.4 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'		

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

5.2 תנאים למתן היתר בנייה

א. היתרי בנייה יוצאו ע"פ תכנית זו, לאתר אישורה.

ב. 1. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או שטח חדיר אחר.

2. יש להפוך המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה נמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

5.3 הפקעות לצרכי ציבור

5.3.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6. שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
ל"ר	ל"ר	ל"ר.

7. מימוש התכנית

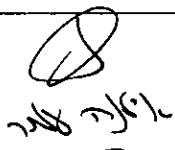


זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

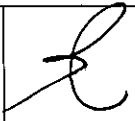


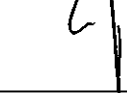

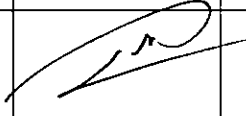

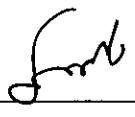
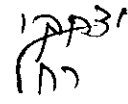


8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		-	53564225	עמר יעקב	מגישי התכנית
		-	622030548	עמר אילנה	
		-	53564225	עמר יעקב	יוזמי התכנית
		-	622030548	עמר אילנה	
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי הזכויות בקרקע
		-	53564225	עמר יעקב	בעלי עניין (זכויות) בקרקע
		-	622030548	עמר אילנה	

		-	26802637	כהן שושנה	
		-	65500282	כהן פרוספר	
		-	60449758	מרקוס יוכי	
		-	53630836	מרקוס אליהו	
		-	067588210	בן-כליפא רותי	
		-	027073980	בן-כליפא מקסים	
		-	51328276	גיאת יפה	
		-	51754984	גיאת שמואל	
		-	41085598	יצחקי רחל	
		-	41087115	יצחקי שאול	
		-	05348528	כהן בנימין	עורך התכנית