

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



הוועדה המקומית לתכנון ובניה
שפיר

22-04-2015

נ ת ק ב ל

תכנית מס' 631-0179473

איחוד וחלוקה באבן שמואל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שפיר

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית לתכנון ובניה שפיר
אישור תכנית מס' 6310179473
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015009 מיום 3/2/15
הממונה על המחוז
יו"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 6310179473
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7021
מיום 16/4/15 עמוד 4780



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי הגבול בין מגרשים 98 ו 99 ללא שינוי גודל כל מגרש לעצמו וזכויות הבניה החלות בו ומיקום התשתיות המתיחס אליו וזאת במטרה לאשר תכנון טוב יותר על גבי המגרשים הנ"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



איחוד וחלוקה באבן שמואל

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

631-0179473

מספר התכנית

0.91 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



א62 (א) סעיף קטן 1

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שפיר

קואורדינאטה X 177875

קואורדינאטה Y 609050

1.5.2 תיאור מקום אבן שמואל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2899	מוסדר	חלק	136-137	

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
11 / 224 / 02 / 6	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות התכנית מספר 11/224/02/6 ממשיכות לחול.	5222	4035	04/09/2003



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק שפירא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יצחק שפירא			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה			21/05/2014	יצחק שפירא		01/06/2014		כן
בינוי	מנחה	1:250		01/03/2015	יצחק שפירא		01/03/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		01/03/2015	יצחק שפירא		01/03/2015		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אברהם זהבי			אבן שמואל	(1)		052-4419808	08-6815196	
	מזל זהבי			אבן שמואל	(2)		052-4419808	08-6815196	
	מורדכי עמר			קרית גת	(3)	5	050-6722587	057-7970982	
	צופית עמר			קרית גת	(4)	5	050-6722587	057-7970982	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שדה גת אבן שמואל מיקוד: 79585.

(2) כתובת: ד.ג. שדה גת אבן שמואל מיקוד: 79585.

(3) כתובת: שלמה המלך 5.

(4) כתובת: שלמה המלך 5.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318887	
בעלים	אברהם זהבי			אבן שמואל	(1)		052-4419808	08-6815196	
בעלים	מזל זהבי			אבן שמואל	(2)		052-4419808	08-6815196	
בעלים	מורדכי עמר			קרית גת	(3)	5	050-6722587	057-7970982	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צופית עמר			קרית גת	(4)	5	050-6722587	057-7970982	

(1) כתובת: ד.ג. שדה גת אבן שמואל מיקוד: 79585.

(2) כתובת: ד.ג. שדה גת אבן שמואל מיקוד: 79585.

(3) כתובת: שלמה המלך 5.

(4) כתובת: שלמה המלך 5.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@gmail.com
	מודד	תאופיק ג'בארה	991		טייבה	(1)		09-7995820		tgb@012.net.il
	שמאי	ארז ישר	1555		אשקלון	צה"ל (2)	4	077-4100730	077-4100731	erezyashar3@gmail.com

(1) כתובת: טייבה במשולש.

(2) כתובת: ת.ד. 5405.

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

התכנית משנה את גבול המגרש בין מגרשים 98 ו 99 לשיפור הגיאומטריה של המגרשים לצורך שיפור היכולת לתכנן בתים ע"ג המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

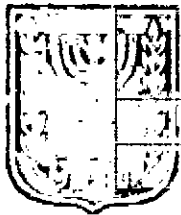
שינוי במיקום הגבול בין המגרשים כנ"ל ללא שינוי השימושים המותרים בכל תא שטח, וללא שינוי בקווי בניין.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.91

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	0.44		0.44		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	910	100
סה"כ	910	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	909.76	100
סה"כ	909.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	הוראות הבנייה בתוכנית 11/224/02/6 תמשכנה לחול.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								ציד-י שמאלי	ציד-י ימני
מגורים א'	1	425	220	50	50	320	40				9 (1)	2 (2)	1 (3)	(4)	(4)
מגורים א'	2	485	220	50	50	320	40				9 (5)	2 (6)	1 (6)	(4)	(4)

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד		
			קדמי	אחורי
(4)		מגורים א'	(4)	(4)
(4)		מגורים א'	(4)	(4)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה : קומה 2.
- (2) סה"כ במבנה 2 קומות+ עליית גג +מרתף. גובה המבנה עד 9.0 מ' ממפלס הכניסה..
- (3) סה"כ במבנה 2 קומות +עליית גג +מרתף. גובה המבנה עד 9.0 מ' ממפלס הכניסה..
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.
- (5) קומה : קומה 2.
- (6) סה"כ במבנה 2 קומות + עליית גג+ מרתף. גובה המבנה עד 9.0 מ' ממפלס הכניסה..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	הוראות הבניה בתכנית 11/224/02/6 תמשכנה לחול.
6.2	אדריכלות
	1. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור. 2. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. 3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.3	חניה
	1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2. החניה תהיה על פי התקן החניה הארצי בעת מתן היתרי בניה.
6.4	איכות הסביבה
	1. סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.5	הפקעות ו/או רישום
	בעלי הקרקע יהיו אחראיים להסדרת רישומי הבעלות על חשבונם.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	תוכנית זו כוללת איחוד וחלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט. רישום החלוקה יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.
6.7	חשמל
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים, בשטח למעבר קווי החשמל. מהתיל הקיצוני מציר הקו - קו חשמל-מתח נמוך-תיל חשוף- 2.00 מ' 2.25 מ' - קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ' - קו חשמל מתח גבוה ק"ו- 33 בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח -- 8.50 מ'

6.7	חשמל
	-קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי ----- 20.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35.00 מ' *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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון . לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.8	תקשורת
	הוראות הבניה בתוכנית 11/224/02/6 תמשכנה לחול.

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית 11/224/02/06 2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

6.10	תשתיות
	1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. 2. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. תותר חדירת תשתיות (כגון : גומחות בטו לפילרים של בזק, טל"כ וח"ח) אל תוך תחומי

6.10	תשתיות
	המגרשים (פרטיים וציבוריים) במרחק שלא יעלה על 2 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות הפיתוח. 5. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק טל"כ, מים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין. 6. מיקום פילר החשמל בזק וכבלים כולל מערכת אספקת המים יישארו במקום הקיים. על תא שטח מספר 1 להתחבר לפילר הקיים על חשבוננו בלבד. לחילופין, ניתן יהיה להעתיק את מיקום פילר החשמל, בזק וכבלים כולל מערכת אספקת המים למיקום חדש כפי שייקבע בתיאום עם מהנדס הוועדה.

6.11	בטחון ובטיחות
	לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לא התחיל ביצוע התכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם זהבי שם ומספר תאגיד:	סוג: 162	תאריך: 27.4.15 חתימה:
-------------	-----------------------------------	----------	--------------------------

מגיש התכנית	שם: מזל זהבי שם ומספר תאגיד:	סוג: 162	תאריך: 27.4.15 חתימה:
-------------	---------------------------------	----------	--------------------------

מגיש התכנית	שם: מורדכי עמר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 26/4/15 חתימה:
-------------	-----------------------------------	------	--------------------------

מגיש התכנית	שם: צופית עמר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 26/4/15 חתימה:
-------------	----------------------------------	------	--------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: 500101761 מנהל מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
-----------------	---	-------------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: אברהם זהבי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
-----------------	-----------------------------------	------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: מזל זהבי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
-----------------	---------------------------------	------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: מורדכי עמר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/4/15 חתימה:
-----------------	-----------------------------------	------------	--------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: צופית עמר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/4/15 חתימה:
-----------------	----------------------------------	------------	--------------------------

עורך התכנית	שם: יצחק שפירא שם ומספר תאגיד: ליעד אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 4.3.15 חתימה:
-------------	---	----------------	-------------------------

ליעד אדריכלים
דריש יצחק שפירא
מ.ר. 115243

תכנית מס' 631-0179473 - שם התכנית: איחוד וחלוקה באבן שמואל

טבלת איחוד וחלוקה מחדש					
הערה	מצב לפי הוראות תכנית 631-0179473		מצב קיים		
	שטח במ"ר	תא שטח חדש	שטח רשום של החלקה במ"ר	מספר חלקה	מס' גוש
תא השטח המסומן במספר 2 יירשמו ע"ש בעלי הזכויות במקרקעין בחלקה 136 בגוש 2899	485	2	487	136	2899
תא השטח המסומן במספר 1 יירשמו ע"ש בעלי הזכויות במקרקעין בחלקה 137 בגוש 2899	425	1	427	137	2899