

15467

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0469445

שינויים במגרש 61 - קיבוץ זיקים

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

633-0469445

7600

476-477

17/10/17



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר התכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הגדלת זכויות בנייה במגרש לבנייה צמודת קרקע בהרחבה של קיבוץ זיקים - מגרש 61.
במגרש הנ"ל, עליו חלה תכנית 6/120/03/6, קיים מבנה בשטח כולל של 560 מ"ר. זכויות הבניה הכוללות, עפ"י תכנית 6/120/03/6, במגרש זה הן 295 מ"ר סה"כ.
בנוסף, המבנה הקיים כולל מרתף אשר ברובו אינו מאושר בתכנית התקפה 6/120/03/6.
מטרת תכנית זו להקטין בפועל (הריסה/אטימה) שטחי בניה במרתף ולהסדיר זכויות בניה לקיים בשטח.
הגדלת הזכויות בסמכות ועדה מקומית, בהיקף של 95 מ"ר בשירות, מתחת לקרקע ובהתאם לסעיף 62א' (א) (15) - ו-43 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע, בהתאם לסעיף 62א' (א') (17).
בקשה להיתר הכוללת את יתרת השטחים המבונים, בשטח של 121.6 מ"ר יאטמו בפיקוח הועדה, לאחר הגשת בקשה להיתר הכוללת תוכנית איטום של מהנדס הבניין ואישורה ע"י הועדה המקומית, וכן יוכנס תנאי של מתן ערבות בנקאית לצורך הבטחת ביצוע האיטום הנ"ל, בתוך פרק זמן של 9 חודשים מאישור התכנית. סכום הערבות ייקבע ע"י הועדה המקומית.
עבודות האיטום טעונות היתר ויפוקחו ע"י הועדה המקומית במהלך ובתום העבודות ויבוצעו תוך חמישה חודשים מיום מסירת ההיתר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים במגרש 61 - קיבוץ זיקים
		מספר התכנית	633-0469445
1.2	שטח התכנית		0.500 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	א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 17, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 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

154684 קואורדינאטה X

613567 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: זיקים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זיקים			

שכונה קיבוץ זיקים - הרחבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2832	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6 / 120 / 03 / 6	61

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3367	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/03/120/6 ממשיכות לחול.	שינוי	6/120/03/6
09/09/2008		5847		ללא שינוי	2113/מק/6
25/02/2015	3826	6996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6/מק/2177. הוראות תכנית 6/מק/2177 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2177/מק/6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראת התכנית	מחייב				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/11/2016	אריקה לאוב	06/11/2016	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

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	יעקב לוי			נופים	הצבעוני (1)	24	09-7923384	09-7923394	hartov.nofim@gmail.com

הערה לבגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הצבעוני 24 נופים ד.ג. לב השרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב לוי			נופים	הצבעוני (1)	24	09-7923384	09-7923394	hartov.nofim@gmail.com

(1) כתובת: הצבעוני 24 נופים ד.ג. לב השרון 44841

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	(1)	216	02-6264219	02-5318706	
חוכר	יעקב לוי			נופים	(2)	24	09-7923384	09-7923394	hartov.nofim@gmail.com

(1) כתובת: שער העיר, רח' יפו 216 ירושלים.

(2) כתובת: הצבעוני 14 נופים, ד.ג. לב השרון 44841.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 633-0469445 - שם התכנית: שינויים במגרש 61 - קיבוץ זיקים

מקציע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריקה לאוב		אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	086209393		carmit2405@ gmail.com
מוזד	מוזד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר (1)	69	09-8844482	09-8611444	ben- avi@ben- avi.co.il

(1) כתיבת: רחי עמק חפר 69, נתניה 42220.

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

תוספת זכויות בניה בשטחים עיקריים ושטח שירות ת"ק במגרש 61, ביעוד מגורים, בקיבוץ זיקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת מרתף וקביעת זכויות בניה, שטחי שירות, מתחת לקרקע, בשטח של 95 מ"ר. עפ"י סעיף 62א' (א) (15)
- ב. הוספת זכויות בניה מעל הקרקע, שטחים עיקריים בשטח של 43 מ"ר - עפ"י סעיף 62א' (א) (17)
- ג. אטימת בניה קיימת במרתף - עפ"י סעיף 62א' (א) (5), בשטח כולל של 121.6 מ"ר
- ד. הוספת הוראות בינוי לעניין גובה מרתף וחצר אנגלית - עפ"י סעיף 62א' (א) (5)
- ה. שינוי הוראות בינוי לעניין גובה מבנה - עפ"י סעיף 62א' (א) (4), 8.5 מ' במקום 7.0 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
מתארי	מפורט	למצב המאושר *	מאושר*				
	1		1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	283	+43	240		מ"ר		מגורים (מ"ר)

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'	61

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים א'	61

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. יחידת מגורים חד משפחתית. ב. במרתף יותרו שטחי שירות בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת חצר אנגלית לצורך אינורור קומת המרתף. 2. הגובה נטו של קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. 3. איטום המרתף מחייב הגשת היתר בניה. 4. בכל מגרש תותר בניית יחידת דיור אחת. 5. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה בנקודה הגבוהה שבחזית המגרש. 6. תותר בניית גגות משופעים מרעפי חרס או במשולב עם גגות שטוחים. 7. גובה מקסימלי של הבית יהיה 8.5 מ' בגג רעפים. 8. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג, יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית. 9. גובה מרבי למתקנים על הגג ? 1.8 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. קולטי השמש יותקנו בגג ללא בליטה. 10. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם מהגגות אל הקרקע, אלא באמצעות מזחלות המתנקזות לגשמות. מי הנגר של המגרש ישפכו אל הרחיב הציבורי. 11. במבנים הבנויים על קו הבניין, לא תותר פתיחת חלונות לכיוון המגרש השכן. 12. פתרון תליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש 13. מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בתכנון המבנה באופן בטיחותי ונסתר מהרחוב. 14. תותר הקמת מחסן בגודל מרבי של עד 12 מ"ר. קווי הבניין הצדיים והאחוריים יהיו 0.00. הגובה המרבי של המחסן יהיה 3.0 מ'. 15. חומרי הגימור: חומר הגימור החיצוני יהיה טיח, בטון, חיפוי אבן או שילובם. קירות תומכים וגדרות ? יהיו מצופים אבן או בנויים מאלמנטים טרומיים. 16. קירווי החניות יהיה אחיד, עפ"י תכנית שתאושר בוועדה המקומית. משטחי החניה ינוקזו ישירות אל הרחוב. החניות יוצמדו לחזית בפינת המגרש. קווי הבניין צדיים וקדמיים יהיו 0.00. הגובה המרבי של קירווי החניה יהיה 3 מ'.</p>

תכנית מס': 633-0469445 - שם התכנית: שינויים במגרש 61 - קיבוץ זיקים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מיתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים א'	מגורים א'	61	500	283	(1) 45	423	1	8.5	2	1	(3)	
קדמי	אחורי										(3)	

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 א'

הערה לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מי עד עבור מעלית בשטח של כ-3 מ"ר ושטח שירות נוסף עבור מדרגות וכו'.
- (2) מי עד עבור שני מרחבים מוגנים בשטח כולל של 64 מ"ר (ברוטו) מעלית בשטח של כ-3 מ"ר ושטח שירות נוסף עבור מדרגות, מעברים וכו'.
- (3) ככסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו ובתנאים הבאים :</p> <p>תנאים להיתרי בניה :</p> <p>1. היתרי בניה יותנו בתיאום תכנית פיתוח וגינון עם רשות הטבע והגנים</p> <p>2. הוצאת היתרי בניה יותנה בקבלת הנחיות בטיחות פרטניות לחפירת יסודות הבית ממנהלת אפר הפחם. כמו כן יש לשמור על שכבת קרקע בעובי 1.5 מטר מעל אפר הפחם המוטמן במגרש.</p> <p>3. בקשות להיתר יכללו חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינויים לאתר מוסדר.</p>	
6.2 היטל השבחה	6.2
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית .7

7.2 שלבי ביצוע		
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
אישור התכנית	היתר בנייה	1

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו מותנה בקבלת היתר בניה, בתוך תקופה של 6 חודשים, עפ"י תכנית זו ומיום אישורה, הכולל תכנית איטום.

השלמת ביצוע עבודות האיטום, עפ"י היתר, בתום 3 חודשים נוספים.