

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0242776

משפ' גדות-מושב שחר-מגרש 237

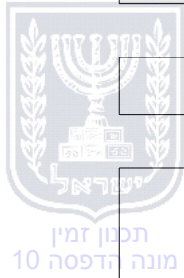
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

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

1. התכנית עוסקת במגרש "מגורים א" במושב שחר 51.
2. במגרש זה בנוי בית מאז 1998 בקירוב וקיימת בו תוספת בניה בחלק האחורי (הצפוני) בניגוד להיתר וכן, חריגות קלות לקווי בניין צידיים.
3. תוספת הבניה חורגת נקודתית מגבול המגרש כ-30 ס"מ (בממוצע) לכיוון שצ"פ.
4. מטרת תכנית זו לשנות את גבול המגרש האחורי ע"י "הצרחה" עם השצ"פ כך שתוספת הבניה הקיימת תהיה כולה בתוך המגרש וזאת ללא שינוי גודלו של כל ייעוד.
5. כ"כ התכנית מציעה שינוי קו בניין אחורי לכיוון השצ"פ "0" (נקודתי, ע"פ הקיים) במקום 4.0 מ' וכן שינוי קו בניין צידיים ע"פ הקיים (2.93 במקום 3.0 ו- 4.91 במקום 5.0 מ').



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משפ' גדות-מושב שחר-מגרש 237

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

634-0242776

מספר התכנית

0.909 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	לכיש
קואורדינאטה X	174312
קואורדינאטה Y	614362

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

לכיש - חלק מתחום הרשות : שחר

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שחר	שחר	51	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3060	מוסדר	חלק	15	93, 103

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

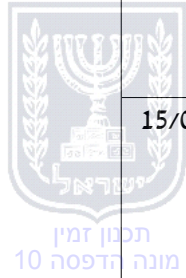
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 /204 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /204 4 ממשיכות לחול.	4381	1648	15/02/1996
5 /204 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /204 5 ממשיכות לחול.	4626	2718	08/03/1998



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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 100	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלאות הקצאה	רקע	1: 1	1	17/09/2017	הראל נעמן	19/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/08/2017	בנימין כהן	23/08/2017		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	ליאור גדות			שחר	שחר (1)	51	08-6891297	073-2560820	lior.gadot@fei.com
	פרטי	תמר גדות			שחר	שחר (1)	51	08-6891297	073-2560820	lior.gadot@fei.com
	רשות מקומית	רשות מקומית, מושב שחר		מושב שחר	שחר	שחר (2)		08-6848473	08-6848473	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שחר 51 ד.ג. שדה גת.

(2) הערה: מושב שחר

ע"י מורשי חתימה:

שם:

ת.ז.:

שם:

ת.ז.:, כתובת: ד.ג. לכיש דרום.

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	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
בבעלות רשות מקומית	מושב שחר		מושב שחר	שחר	שחר (1)		08-6848473	08-6848473	
חוכר	ליאור גדות			שחר	שחר (2)	51	08-6891297	073-2560820	lior.gadot@fei.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	תמר גדות			שחר	שחר (2)	51	08-6891297	073-2560820	lior.gadot@fei.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מושב שחר

ע"י מורשי חתימה:

שם:

ת.ז.:

שם:

ת.ז.:

(1) כתובת: ד.ג. לכיש דרום.

(2) כתובת: מושב שחר 51 ד.ג. שדה גת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין כהן	33741	כהן בנימין-אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	25	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
	שמאי	הראל נעמן	1838		מרכז שפירא	(1)		08-6716761	077-5558869	

(1) כתובת: רח' עציון 34-מרכז שפירא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

איחוד וחלוקה בהסכמה לשינוי גבול בין מגרש מגורים א' לשצ"פ ללא שינוי בגודל של כל ייעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תווי הגבול הנמצא בין מגרש מגורים א' לשצ"פ ללא שינוי בגודלו של כל ייעוד ע"פ סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.

2. שינויים בקוי בניין (נקודתית) כמתואר בתשריט ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

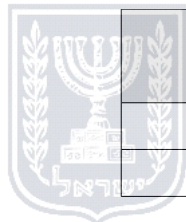


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.909

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

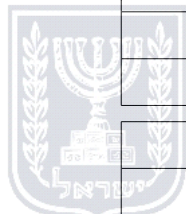
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	180		180		

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		
דרך מאושרת	100		
מגורים א'	1		
שטח ציבורי פתוח	2		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק ביטול	מגורים א'	1	
להריסה	מגורים א'	1	
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2	

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	329.09	36.20
מגורים א'	577.78	63.56
שטח ציבורי פתוח	2.14	0.24
סה"כ	909.01	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	329.08	36.21
מגורים א'	577.65	63.56
שטח ציבורי פתוח	2.14	0.24
סה"כ	908.87	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בקומה אחת או שתי קומות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1- מותר להקים ממ"ד, קומת עמודים, סככה לרכב, מבנה עזר, מרתף. 2- הממ"ד ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. 3- תותר הקמת סככת חניה לרכב מחומרים קלים בקווי בנין קידמי וצדדי אפס ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה. 4- מותר יהיה להקים מבנה עזר בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקו אפס. גובה המבנה נטו לגג שטוח יהיה עד 2.20 מ' ובגג משופע בגובה נטו ממוצע 2.50 מ'. 5- גובה מבנה המגורים יהיה עד 7.50 מ' בגג שטוח ועד 8.50 מ' בגג רעפים (מדוד מפני קרקע טבעית או סופית-הנמוך מביניהם). 6- יותר מעבר קווי תשתית ציבוריים: לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת. באם יידרש בתחום המגרש ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הפרט, גנים ושטחי נוי לנופש, שטחים למערכות תשתית, לניקוז, שבילים, מקלטים צבוריים לפי הנחיות הג"א (לשימושים דו תכליתיים)
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שבילים, תשתיות, גינות, חניה והרחבה לתחנות אוטובוס.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד								
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת												
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			(1)	1	45					גודל מגרש כללי
(2)	(2)	(2)	(2)	2									60	180	2.14	2	שטח ציבורי פתוח		

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:

שטח ציבורי פתוח: ע"פ סעיף 4.2.1 לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה עם גג שטוח 7.50 מ' ועם גג רעפים 8.50 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית-הנמוך מביניהם.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית 4/204/03/6.
2. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.
4. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**תשתיות**

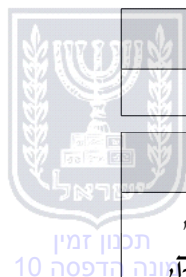
1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.
2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת היישובית הקיימת
3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

6.3**ניקוז**

1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.
2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. 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.



6.4	חשמל
	מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל -----/-----/----- 2.25 מ' -----/----- 2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/----- 9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/----- /----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) ----- באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 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 המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
6.5	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.9	חלוקה ו/ או רישום
	רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.

