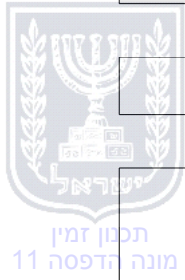


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 616-0525444**

**בית מגורים, כפר אחים, מגרש 125, רח' הדס 125**



**דרום**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי באר טוביה**

**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

מטרת התכנית זו היא תוספת זכויות בניה מעל קומת קרקע (לצורך הסדרת מצב קיים אשר באה להסדיר):

1. תוספת שטחים עיקריים עבור קומה א';
2. הקמת מחסן ביתי בפינה אחורית של המגרש;
3. שינוי קו בנין אחורי;
4. שינוי קווי בנין צדדיים.
5. הגדלת התכסית המותרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בית מגורים, כפר אחים, מגרש 125, רח' הדס 125

ומספר התכנית

616-0525444

מספר התכנית

0.502 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	באר טוביה
קואורדינאטה X	177720
קואורדינאטה Y	628060

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: כפר אחים

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר אחים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2548	מוסדר	חלק	69	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/2004	3260	5308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 8 / 101 / 59. הוראות תכנית 02 / 8 / 101 / 59 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	59 / 101 / 02 / 8
11/12/1997	909	4596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 8 / 132 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 / 132 / 03 / 8



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר גוליקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר גוליקוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/03/2018	ברוניסלב פלידלידר	04/06/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13/03/2018	אלקסנדר גוליקוב	04/06/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	זיוי מרים מירי אבוחצירא			כפר אחים	(1)		050-5558255		zivadi11@bezeqint.net
	פרטי	עופר אבוחצירא			כפר אחים	(1)		052-9202604		zivadi11@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הדס 125.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זיוי מרים מירי אבוחצירא			כפר אחים	(1)		050-5558255		zivadi11@bezeqint.net
פרטי	עופר אבוחצירא			כפר אחים	(1)		052-9202604		zivadi11@bezeqint.net

(1) כתובת: רחוב הדס 125.

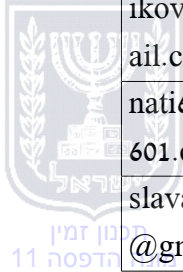
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	אלכסנדר גוליקוב	00111058		אשדוד	החלוצים	1	08-8655503		aleksandergol ikov888@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לזר ארטובסקי	759		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati 601.com
	אדריכל	ברוניסלב פלידלידר	00088133		אשדוד	קרן היסוד	47	08-8655503		slavaarcitect2 @gmail.com





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 בחלקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למבנה קיים.
2. שינויים בקווי בניין לעומת התכנית המאושרת.
3. הגדלת תכסית מותרת ל-55%.
4. תוספת שטח השירות הינה לקומה התת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א': הקמת בתי מגורים חד משפחתיים בני קומה אחד או שתיים עפ"י טבלת זכויו	502	100
סה"כ	502	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.79	100
סה"כ	499.79	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



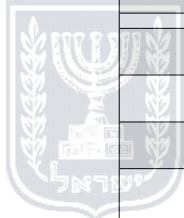
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים.
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>אדריכלות</b> א תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי פח, למעט מבני עץ מוכנים העומדים בתקנים השונים ושיאשרו ע"י הועדה המקומית. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות המבנים למעט צנרת לסילוק מי-גשמים - באישור הועדה המקומית.
ב	<b>הוראות בינוי</b> שטחי שרות, שלא יחשבו במנין עיקרי לצורך אחוזי הבניה יהיו: - מרחב מוגן - עד שטח 7.5 מ"ר ברוטו. כל שטח מרחב מוגן מעל זה יחשב כשטח עיקרי. - לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככת חניה לשתי מכוניות - עד 30 מ"ר או חניה משולבת מקורה בקרוי קל מנוקז אל המגרש וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0. שער החניה נגרר או פתיחה פנימה. -עלית גג, עד 27.5 מ"ר. גובה נטו לא יפחת מ-1.80 מ'. -מחסן - עד 10.0 מ"ר. סה"כ שטחי השרות לא יעלה על 75 מ"ר. שטחים אלה יחשבו באחוזי בניה בשטחי שרות.
ג	<b>הוראות בינוי</b> תכסית קרקע מותרת מוגדלת ל-55% במקום 40% במצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6) 5	(5) 1	(4)	(3) 3.5	1	2	9.5	1	55	(2) 35	0	75	(1) 226	502	1	מגורים א'	מגורים א'		

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) תוספת 25 מ"ר בתכנית זו.
- (2) תוספת 5 מ"ר שטח שירות בקומה תת קרקעית.
- (3) קו בניין צפוני.
- (4) קו בניין דרומי, לפי התסריט, לפי סעיף 62.א(א)(4) בחוק התכנון והבניה.
- (5) מערבי, קו בניין למרפסת - 0 מ'; לחזיתות - 1 מ'..
- (6) קו בניין מזרחי.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה ארצי.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	כל שימוש קרקע במגרשים לא יפגע באיכות חייהם של מתגוררים בסמוך.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	א. קוי הרשת בתוך שכונת המגורים יהיו תת-קרקעיים בלבד. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך -2.0 מ' בקו מתח גבוה-5.0 מ' בקו מתח עליון (110-150 ק"ו)-11.0 מ' הכל בתאום לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.
<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	1.ניקוז -ע"י לחחול, ניקוז טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצינורות תת-קרקעיות הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבינוי. -השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. 2.ביוב -המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב לפי התכנית המאושרת ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. -מערכת הביוב המרכזית בישוב תחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב. -יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 מגרשים סמוכים. 3.פסולת -יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. -המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף איזורי שנקבע ע"י רשות מוסמכת.
<b>6.6</b>	<b>תקשורת</b>
	"בזק" ותל"כ בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.7</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	קולטי השמש יוצמדו למישור גג רעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג רעפים.

6.8

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

הגדר לחזית הרחוב אחידה לכל המגרשים לכל אורך הרחוב ותהיה מפרופילי ברזל, ע"ג מסד בטון בחיפוי אבן טבעית שאיננה שיש (פראית או מעובדת) ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. סה"כ גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י תכנית בנוי לשחונה המאושרת ע"י הוועדה המקומית. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר שקופה (כגון רשת) בגובה כולל של 1.80 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן כמו בחזית בגובה של 0.30 מ' מפני קרקע סופיים.

6.9

**מגבלות בניה לגובה**

מספר הקומות לא יעלה על 2. תותר עלית-גג כשטח שרות. גובה הבנין עם גג רעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש. גובה הבנין עם גג שטוח לא יעלה על 7 מ'.

6.10

**מרתפים**

תותר קומת מרתף עבור מרחב מוגן, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.4 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו - הכל בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 לענין שטחי השרות. שטח קומת מרתף לא יעלה על 30 מ"ר ותכלול במנין שטחי השירות.

6.11

**גגות**

גגות בית המגורים יהיו מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח גג הרעפים לא יפחת מ-60% משטח הגג הכללי. לא יותרו גגות אספלט, פח או קרוי בחומר פלסטי.

6.12

**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בתאום 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.

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך שנתיים מאישור תכנית זו.