

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0527556

שינוי קו בניין במגרש 2, בני דקלים

מחוז

דרום

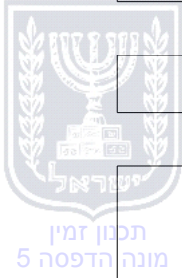
מרחב תכנון מקומי

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

בעת בניית הבית במגרש 2 בבני דקלים, הבניין הועמד במגרש בסטיה מקו הבניין הצידי.
מטרת התכנית הינה תיקון קו הבניין.
התכנית בסמכות מקומית בהתאם לסעיף 62א' (א) (4).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קו בניין במגרש 2, בני דקלים

מספר התכנית 634-0527556

1.2 שטח התכנית 0.608 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 62א (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**

לכיש

קואורדינאטה X

192390

קואורדינאטה Y

602970

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח למרכז הישוב, ברחוב קריה נאמנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות : בני דקלים

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני דקלים			

שכונה

השכונה המזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3183	מוסדר	חלק	5	177

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
306 /02 /6	2

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
306 /02 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 306 /02 /6 ממשיכות לחול.	5883	1206	17/12/2008



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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	16/08/2017	אריקה לאוב	16/08/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	שמעון כלפה			בני דקלים	(1)				kalfashimon7@gmail.com
	פרטי	אלישבע רבקה כלפה			בני דקלים	(1)				kalfashimon7@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריה נאמנה 13, בני דקלים.

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	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	אלישבע רבקה כלפה			בני דקלים	(1)				kalfashimon7@gmail.com
חוכר	שמעון כלפה			בני דקלים	(1)				kalfashimon7@gmail.com

(1) כתובת: קריה נאמנה 13, בני דקלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ 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
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

שינוי קו בניין בהתאם לבניה הקיימת בשטח במגרש 2, בני דקלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

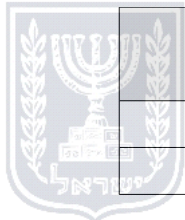
שינוי קו הבניין הצידי מ- 3.0 מ' ל- 1.3 מ', בהתאם לבניין הקיים - עפ"י סעיף 62א' (א) (4) כל הוראות התכנית מס' 6 / 02 / 306 ממשיכות לחול.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.608

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	270		270		

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	16
מגורים א'	2

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	111.18	18.29
מגורים א'	496.85	81.72
סה"כ	608.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	111.18	18.28
מגורים א'	496.85	81.72
סה"כ	608.03	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים יחידת דיור אחת לכל תא שטח. כחלק מכל יחידת דיור, יותר שימוש נוסף אחד בלבד לתעסוקה שאינה יוצרת מטרד לסביבת המגורים, כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכד'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי. תותר הקמה של מבנים נפרדים: מחסן אחד לכל תא שטח וסככת חניה אחת לכל תא שטח.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יותר קו בניין 0 בין שני מגרשי מגורים, בתנאי שיהיה מחייב בשני המגרשים. הגגות יהיו שטוחים ו/או גגות רעפים. על גגות מבני המגורים תותר הקמת מצללות (פרגולות) ומבנה אחד ליציאה לגג (חדר מדרגות) בגובה שלא יעלה על 10 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת. קולטי שמש ודודי מים חמים ישולבו במבנה היציאה לגג. בגג חדר המדרגות יותר חלק משופע לצורך התקנת קולטי שמש בלבד. נדרש להקצות שני מקומות חניה בתחום תא השטח. תשמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית בשטח שבין קווי הבניין לגבולות המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים התוויית דרכים, מיסעות רכב, מדרכות, מדרגות ומסלולי אופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים לרווחת הולכי רגל, "ריהוט רחוב", שילוט ותמרור, מתקני תאורה, פיסול, ספסלים, סככות צל. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קוי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. מתקנים לצורכי עירוב שבת. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			
5	5	3	1.3	(2)	2	8 (4)	2	1	39 (3)	(2)	(2)	65 (1)	270	496.85	2	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) שטחי השירות כוללים גם: סככות חניה במבנה נפרד בשטח עד 30 מ"ר, מחסן במבנה נפרד בשטח עד 12 מ"ר, מרחב מוגן עד 12 מ"ר.

(2) תותר העברת שטחי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(3) 195 מ"ר.

השימושים המפורטים בשטחי השירות יבואו במניין השטח המחושב לתכנית.

(4) מעל לגג המבנה, יותרו יציאה לגג, פרגולות ומבנים לדודי שמש וקולטי שמש בגובה שלא יעלה על 10 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית לפי תכנית זו ולפי תכנית מס' 306/02/6 ובתנאים הבאים:

- היתר בניה הכולל תעסוקה יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית כי התעסוקה המוצעת אינה יוצרת מטרד לסביבת המגורים לרבות רעש חריג, תנועת רכב מוגברת וכו'.
- אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון במגרש.
- אישור רשות הכבאות.
- הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.

6.2

תשתיות

כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על פי תכנית מאושרות ע"י הועדה המקומית.

ביוב-

- לא תותר השקיה והזרמה של מי קולחין ודלוחין.
- לא יותרו בורות ספיגה מכל סוג שהוא ו/או אכלוס מבנים העושים שימוש בנוזלים ללא חיבור למערכת השפכים של הישוב.
- הנחיות ביוב להקמת בריכת שחייה - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או בכל אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביות לבריכה.
- מים-
- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
- הנחיות אספקת מים לבריכת שחייה- הבריכה לא תזהם ע"י חיבור צולב את מערכת מי השתיה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) או יבוצע מרווח אויר.
- ניקוז-
- המגרש ינוקז לדרך הסמוכה ולשטח ציבורי פתוח.
- תברואה-
- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.3

חניה

החניה תהיה בתוך המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4

חלוקה ו/או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

6.5

חשמל

לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3

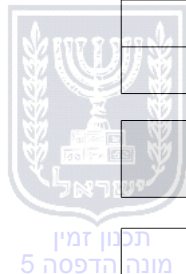


חשמל	6.5
מ'. ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'. ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'. כבל אורירי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'. ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו : ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'. ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'. * במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים. ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'. ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'. ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.	



היטל השבחה	6.6
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.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.7
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	1	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	מיידי