

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0158865

רח' רימון שלב ג' מגרש 9 (חלקה 15) אחוזת אתרוג



מחוז
מרחב תכנון מקומי שפיר
סוג תכנית
דרום
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- (1) אחוזת אתרוג הינה שכונת מגורים בת כ-20 שנים והיא כוללת 292 יח"ד בבתים חד משפחתיים, דו משפחתיים וטוריים.
- (2) תכנית זו מתייחסת לחלקה 15 (מגרש 9) בלבד בה מותר ע"פ תכנית תקפה, 8 יח"ד בשתי קומות + ע.ג.ג (שטחי בנייה מותרים: עיקרי 1150 מ"ר ושרות 64 מ"ר).
- (3) בתכנית זו מבקשים להוסיף זכויות בניה ל-5 יח"ד מתוך ה-8 כולל:
 - * תוספת זכויות בניה למגורים (עיקרי ושרות).
 - * קביעת קוי בנין למחסן וחניה לכל יח"ד.
 - * שינוי קו בנין ליח"ד 009-1 הבנויה בסטיה מקו בנין צדדי.
- (4) התוספות נדרשות לצורך שימוש בחלל גג מאושר למגורים וכן להגדלה, הכל כמפורט בתכנית הבינוי המנחה.
- (5) תכנית זו מבטלת לאחר אישורה את תכנית 7/129/03/6 בכל הנוגע ליח"ד של מגישי תכנית זו.
- (6) סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית: 391.33 מ"ר עיקרי ו-245 מ"ר שטחי שרות.
- (7) זכויות הבניה ליח"ד 009-7, 009-4, ו-009-3 יהיו ע"פ התכניות הקיימות, 6/במ/165 ו-7/129/03/6.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' רימון שלב ג' מגרש 9 (חלקה 15) אחוזת אתרוג	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
631-0158865	מספר התכנית	
3.904 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שפיר
קואורדינאטה X	172140
קואורדינאטה Y	622477

1.5.2 תיאור מקום

אחוזת אתרוג-מרכז שפירא, רחוב הרימון, שלב ג'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות : מרכז שפירא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מרכז שפירא	הרימון	23	
מרכז שפירא	הרימון	21	
מרכז שפירא	הרימון	31	
מרכז שפירא	הרימון	17	
מרכז שפירא	הרימון	29	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3055	מוסדר	חלק	15	16, 94

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/2014	6489	6828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /129 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /129 /03 /6
07/07/1994	4161	4228	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית 6/במ/165 ממשיכות לחול.	שינוי	165 /במ/ 6



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: 500	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	02/03/2017	בנימין כהן	21: 45 28/03/2017		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1	1	16/09/2014	בנימין כהן	09: 27 16/09/2014		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 2	1	16/09/2014	בנימין כהן	09: 29 16/09/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/04/2018	בנימין כהן	10: 19 18/04/2018		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	ישי בתיה נצר			מרכז שפירא	הרימון	31	077-8120021	08-0000000	
	פרטי	יואל גשמה			מרכז שפירא	הרימון	21	08-8582222	08-0000000	
	פרטי	סמדר גשמה			מרכז שפירא	הרימון	21	08-8582222	08-0000000	
	פרטי	ניסים לוי			מרכז שפירא	הרימון	17	08-8506665	08-0000000	
	פרטי	עידית לוי			מרכז שפירא	הרימון	17	08-8506665	08-0000000	
	פרטי	ורד קרבר			מרכז שפירא	הרימון	23	08-6754351	08-0000000	Ck-law@walla.com
	פרטי	חיים קרבר			מרכז שפירא	הרימון	23	08-6754351	08-0000000	Ck-law@walla.com
	פרטי	נעמי שמחון-חזן			מרכז שפירא	הרימון	29	08-8505928	08-0000000	

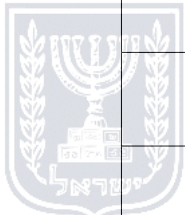
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
בבעלות רשות מקומית		מ.א. שפיר		מ.א. שפיר	מרכז שפירא	מרכז שפירא		08-8508993	08-8501790	
חוכר		מירב ארבל			מרכז שפירא	הרימון	19	077-4000082	08-0000000	
חוכר		מרדכי ארבל			מרכז שפירא	הרימון	19	077-4000082	08-0000000	
חוכר		יואל גשמא			מרכז שפירא	הרימון	21	08-8582222	08-0000000	
חוכר		סמדר גשמא			מרכז שפירא	הרימון	21	08-8582222	08-0000000	
חוכר		רונן כהן			מרכז שפירא	הרימון	27	08-8584439	08-0000000	
חוכר		שרית כהן			מרכז שפירא	הרימון	27	08-8584439	08-0000000	
חוכר		ניסים לוי			מרכז שפירא	הרימון	17	08-8506665	08-0000000	
חוכר		עידית לוי			מרכז שפירא	הרימון	17	08-8506665	08-0000000	
חוכר		בתיה נצר ישי			מרכז שפירא	הרימון	31	077-8120021	08-0000000	
חוכר		ורד קרבר			מרכז שפירא	הרימון	23	08-6754351	08-0000000	Ck-law@walla.com
חוכר		חיים קרבר			מרכז שפירא	הרימון	23	08-6754351	08-0000000	Ck-law@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יפה שלום			מרכז שפירא	הרימון	25	08-8505957	08-0000000	
חוכר		עמוס שלום			מרכז שפירא	הרימון	25	08-8505957	08-0000000	
חוכר		נעמי שמחון-חזן			מרכז שפירא	הרימון	29	08-8505928	08-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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		אשקלון	שד בן גוריון	25	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- דרום
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה- שפיר.

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**

הוספת שטחי בניה ושינויים בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שרות ליח"ד: 009-8, 009-6, 009-5, 009-2, 009-1.

ב. שינוי קווי בנין למחסן ולחניה מקורה ליח"ד: 009-8, 009-6, 009-5, 009-2, 009-1.

ג. שינוי קו בנין נקודתי ליח"ד . 009-1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	15
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	322	8.25
דרך משולבת	465	11.91
מגורים א'	3,117	79.84
סה"כ	3,904	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	322.12	8.25
דרך משולבת	464.75	11.91
מגורים א'	3,116.74	79.84
סה"כ	3,903.61	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א- בניה צמודת קרקע למגורים ושטחי שרות עבור מגורים בבניינים חד משפחתיים בעלי קיר משותף.</p> <p>ב- ניתן יהיה להקים משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדיירת המגורים. השטח לשימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר במסגרת השטחים המותרים, ובלבד שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה. לבעלי מקצוע המקבלים קהל יותר השימוש כאמור כל עוד הכניסה היא בקומת קרקע או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1-קוי בנין למגורים יהיו לפי המסומן בתשריט.</p> <p>2-זכויות הבניה הן ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בטבלה מס' 5.</p> <p>3-מחסן דירתי :</p> <p>א-קו בנין ל מחסן דירתי יהיה אחורי "0.0" או בצמוד למבנה המגורים.</p> <p>ב-שטח מרבי ל מחסן דירתי יהיה 12.0 מ"ר ויכלל בסך שטחי השרות המותרים.</p> <p>ג-מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ד-לא יהיו למחסן פתחים לכיוון מגרש שכן.</p> <p>4-חניה :</p> <p>א-תותר סככת חניה בתחומי המגרש בקו בנין קידמי "0.0" וצדדי "0.0" או צמוד לגדר משותפת עם שכן, ע"פ תכנית הבינוי.</p> <p>ב-בסככה לא יהיו פתחים לכיוון מגרש שכן.</p> <p>מי הגשמים מגג סככת החניה יזרמו לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	השטח מיועד לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, חניה, תשתיות ציבוריות והרחבות לתחנות אוטובוס.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	השטח מיועד לדרכים ציבוריות המבוצעות כרחוב משולב כולל חניה ותשתיות ציבוריות.

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	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כפלי			
		(1)	9	1	262		205		009-1	מגורים א'	מגורים א'
		(1)	9	1	273		216		009-2	מגורים א'	מגורים א'
		(1)	9	1	262		205		009-5	מגורים א'	מגורים א'
		(1)	9	1	273		216		009-6	מגורים א'	מגורים א'
		(1)	9	1	317		260		009-8	מגורים א'	מגורים א'
			2.6	(3) 5	1387		(2) 1102	3117	סה"כ.:	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

הערה ברמת הטבלה:

(א) ליח"ד 009-3, 009-4, 009-7 יהיו זכויות הבניה ע"פ התכניות הקיימות 6/ במ/ 165 ו-7/129/03/6 וליח"ד : 009-8, 009-6, 009-5, 009-2, 009-1 יהיו ע"פ תכנית זו.

(ב) קווי בנין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2+ע.גג.

(2) סה"כ שטח עיקרי בחלקה, 1541.33 מ"ר כולל: 1102 מ"ר (קיים ע"פ היתרים ומוצע ליח"ד : 009-1, 009-2, 009-5, 009-6, 009-8), ועוד 422.05 מ"ר (קיים ע"פ היתרים ליח"ד 009-3, 009-4, 009-7) ועוד

17.28 מ"ר

(שטח לא מנוצל).

(3) סה"כ 8 יח"ד בחלקה כולל 3 יח"ד שבעליהם אינם נמנים עם מגישי התכנית.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1- היתרי בנייה יוצאו ע"פ תכנית זו, לאחר אישורה.
- 2- תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
- 3- היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

חשמל

א. 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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי 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 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי



<p>6.2</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* 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 בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>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(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p>6.3</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"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.</p>	
<p>6.4</p> <p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש וע"פ תקן חניה ארצי.</p>	
<p>6.5</p> <p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.6</p> <p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.7</p> <p>תשתיות</p> <p>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 (פתרון קצה: מט"ש עין צורים). 3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת</p>	

6.7	תשתיות
	ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

	מיד עם אישור התכנית.
--	----------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32