

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0674200

הקטנת מגרש מגורים א' בבת הדר, מגרש 8 (שכונת הדריה)



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
	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

מגרש מס' 8 ששטחו 910 מ"ר ע"פ תכנית 1/188/03/6, נרכש ע"י מגיש תכנית זו לפני כ-20 שנה. במהלך הטיפול בהקצאת המגרש ע"י רמ"י התברר כי שטח המגרש 610 מ"ר בלבד. ההקטנה הנ"ל נובעת מהעובדה שתכניות קודמות הוכנו כנראה על על רקע מדידות לא מדוייקות, מה שהביא לכך שהדרך הגובלת "נוגסת" כ-300 מ"ר ממגרש 8 הנ"ל. בתכנית זו מבקשים להקטין המגרש לגודלו הקיים בפועל, כך שרוחב הדרך הגובלת יהיה 16 מ' כפי הקיים בהמשך הדרך. כ"כ מבקשים בתכנית זו:

- א. לקבוע קו בניין קדמי לכיוון הדרך הנ"ל (המערבית) ל-2.5 מ'.
- ב. להוסיף שטחי בניה בכמות של 50 מ"ר.
- ג. לאפשר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי.
- ד. קביעת הוראות בניו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקטנת מגרש מגורים א' בבת הדר, מגרש 8 (שכונת הדריה)

מספר התכנית 634-0674200

1.2 שטח התכנית 1.189 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 62 א (א) (17), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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
קואורדינאטה X	161799
קואורדינאטה Y	617108

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הדריה בבת הדר מ.א. חוף אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: בת הדר

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בת הדר

שכונה הדריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 22		חלק	מוסדר	1448
23		חלק	מוסדר	2601

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1989	1357	3731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 /234. הוראות תכנית 6 /02 /234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	234 /02 /6
19/03/2006	2312	5507	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /162 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /162 /03 /6
29/06/1997	4084	4538	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /188 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /188 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 11 24/12/2019	בנימין כהן	24/12/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	יעל בר צור			בת הדר	בת הדר (1)	1	08-6754545	08-6752245	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י עו"ד ירון יטיב, ת.ז. : 059808873, ע"פ ייפוי כוח בלתי חוזר מיום 9.5.2017.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, יעל בר צור			בת הדר	בת הדר	1	08-6754545	08-6752245	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין כהן	33741	כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	לזר ארטובסקי	579		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati 601.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הקטנת מגרש מגורים לטובת הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הרחבת דרך ע"ח ייעוד מגורים. (ע"פ סעיף 62א(א)2 לחוק).
- 2- הוספת 50 מ"ר שטחי בניה. (ע"פ סעיף 62א(א)17 לחוק).
- 3- קביעת קו בנין קדמי בצד מערב (ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק).
- 4- קביעת הוראות בינוי (ע"פ סעיף 62א(א)5 לחוק).
- 5- הוספת שימוש לבריכת שחיה לשימוש פרטי (ע"פ סעיף 62א(א)9 לחוק).
- 6- שינוי תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101

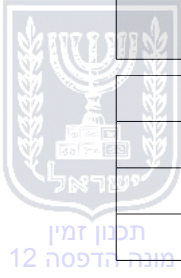
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	851.49	71.58
דרך מאושרת	338.12	28.42
סה"כ	1,189.61	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	338.11	28.42
דרך מוצעת	241.65	20.31
מגורים א'	609.84	51.26
סה"כ	1,189.61	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בניה צמודת קרקע למגורים. ב. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד. ג. מחסן לצרכים ביתיים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. תותר הקמת יח"ד אחת. במבנה בן קומה אחת או שתיים. ב. תותר בניית מחסן דירתי בגובה פנימי של עד 2.20 מ'. המחסן ייבנה בצמוד לבית או בנפרד ממנו ובקו בנין צדדי "0". גג המחסן ינוקז אל מגרש המבקש. ג. גגות המבנים יהיו רעפים או שטוחים או משולב. גובה רום גג רעפים יהיה עד 9.00 מ' וגובה רום גג שטוח יהיה עד 8.00 מ' כולל המעקות. ד. חניה מקורה תותר בקו צדדי וקדמי "0" בתנאי שדלתות החניה יהיו הזזה, גלילה או הרמה. גג החניה ינוקז אל מגרש המבקש. ה. קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית. ו. כל הצינורות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות המבנים, למעט צנרת לסילוק מי גשמים. ז. גידור- פרטי הגדר יכללו בתכנית ההגשה לרישוי. גובה הגדר יהיה עד 1.80 מ'. הגדר תהיה בנויה עם חיפוי קשיח בצידה החיצוני הפונה לרחוב או מסד בטון ומעליו מתכת, עץ או פלסטיק עם גימור עמיד. פרט הגדר יאושר ע"י מהנדס הוועדה. ח. קווי בניה לבריכת שחיה יהיו עד 1.0 מ' לכל כיוון. שטח מירבי לבריכה 70 מ"ר. ט. מיסתור כביסה ייבנה בלוקים או בלוקים חלולים עם גמר זהה לגמר קירות הבית, בגובה 1.80 מ'. מיקום המסתור יאושר ע"י מהנדס הוועדה. י. זכויות והגבלות בניה יהיו ע"פ סעיף 5.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים

4.3	דרך מוצעת
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
(3)	(3)	(3)	(3)	2	250			(1) 30	220	609.84	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות יהיו לממ"ד 12.5 מ"ר, לחניה מקורה עד 13.0 מ"ר ו/או למחסן בשטח עד 12.0 מ"ר.

(2) גובה רום גג רעפים יהיה עד 9.0 מ' ו גובה רום גג שטוח יהיה עד 8.0 מ' (כולל מעקות הגג).

(3) קווי בנין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. 2. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. 3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 4. חו"ד יועץ אקוסטיקה לבריכת שחיה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <p>1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ויתחברו לרשת הקיימת. 2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ויתחברו לרשת היישובית הקיימת. 3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הועדה המקומית כמשק תת קרקעי.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניקוז</p> <p>1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות. 2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת 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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>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.</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.4	חשמל
<p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל -----/-----/-----</p> <p>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) -----</p> <p>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, חציבה 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.</p>	
6.5	היטל השבחה
<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>	
6.6	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.7	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
<p>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.</p>	
6.9	חלוקה ו/ או רישום
<p>רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
7. ביצוע התכנית	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12