

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0911925

מגרש 252 בת הדר-הסדרה ותוספת זכויות בנייה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

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

תוכנית זו מבקשת להוסיף שטחי בניה למבנה קיים במגרש 252 בישוב בת הדר. המבנה כולל שתי קומות למגורים בשטח כולל שחורג מזכויות התב"ע החלה במקום (2/162/03/6) וללא חיבור פנימי בינה. התוכנית מבקשת להוסיף את שטחי הבנייה החורגים ולאפשר חיבור פנימי בין הקומות במקום מדרגות מוצע במקום המדרגות הנוכחיות, כך שתתקיים יחידת מגורים אחת בלבד ולהסדיר את החרגה בקווי הבניין. כמו כן להסדיר קווי בניין, גבהי גדרות קיימים ולאפשר הקמת בריכת שחייה פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (17), 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

161696 קואורדינאטה X

616961 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הפרדס 252 בת הדר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הפרדס 252 בת הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2601	מוסדר	חלק	84	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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		כפיפות	234 /02 /6
19/03/2006	2312	5507	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתוכנית זו בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /162/ 2 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	2 /162 /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			ליזה אזריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליזה אזריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים מתב"ע קודמת	18: 37 21/10/2020	ליזה אזריאל	21/10/2020	1		רקע	טבלת שטחים
לא		12: 52 29/01/2021	ליזה אזריאל	19/10/2020	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	11: 17 20/07/2021	ליזה אזריאל	19/07/2021	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	אליהו ביטון			בת הדר	(1)	252			sigal.Netzer @hazera.co m
	פרטי	סיגלית נצר ביטון			בת הדר	(1)	252			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הפרדס 252.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה רמ"י

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליזה אזריאל	48302		אשדוד	אייר	18	08-8664502		liza290973@g mail.com
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395205		halabi@halab i.co.il

(1) כתובת: רחוב ראשי 2/66 ת.ד. 21.

## 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

תוספת שטחים עיקריים ושינוי קווי בניין לצורך הסדרת מבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(17)(א)

2. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4)

3. הגדלת תכסית בדרך של ניווד שטח שירות תת"ק אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(5)(9)

4. בריכת שחיה פרטית לפי סעיף 62א(א)9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
1	מגורים א'

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	509	מגורים א'
100	509	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	509.22	מגורים א'
100	509.22	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.  תתוכנן כניסה ראשית אחת בלבד לכל המבנה. הגישה לקומה א תתאפשר מתוך חלל קומת הקרקע ומכניסה נפרדת נוספת.  2. מחסן יהיה בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין או בקו צדי אפס (לשכן בלבד) או בקו בניין צידי אחורי אפס.  יותר פיצול שטח המחסנים לשני מבנים נפרדים ובנייתם תותר גם מחומרים קלים.  3. גדרות-גובה מרבי להקמת גדרות בין שכנים יהיה 2.50 מ'. גובה מירבי לגדרות הפונות לדרך 1.80 מ' מעל מדרכה גובלת במקרה של קו בניין קדמי או מעל גובה 0.00 בכל מקרה אחר.  4. בריכת שחייה - תותר הקמת בריכת שחייה פרטית ובריכת זרמים.  5. גגות - הגגות יהיו שטוחים משופעים או שילוב של בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 45%.  6. מרתף - תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ' גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.  7. חומרי הבניה - של הקירות החיצוניים של חלל המדרגות ושל קומה א' במבנה המגורים יהיו עשויים בטון, בלוק, או לוחות פאנל בבנייה קלה. גימור חזיתות אלה יהיה כגימור שאר חזיתות המבנה ולא ייבדלו מהם עיצובית. כל חומר גימור אחר יחייב אישור מהנדס הועדה המקומית.  8. חניה - תותר קמת חניה מקורה בקו קדמי 0.0 מ' ו/או צדדי 0.0 מ' חומרי הבניה יהיו מחומרי הבניין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.  9. סילוק אשפה - שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית, יוסתרו ע"י מסתור מתאים ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.</p>
ב	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>רמת הרעש המקסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.</p>
ג	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. בריכת השחייה תהיה עפ"י פרק ג "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה, סעיפים 1-12.  2. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.  3. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) פרוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.  4. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25</p>

מגורים א'	4.1
<p>ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.</p> <p>5. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריקה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריקה.</p> <p>6. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריקה, באופן המונע מעורבולות ומוגן באופן בטיחותי.</p> <p>7. יינתן פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות.</p> <p>8. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בריכת השחייה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.</p> <p>2. שולי הבריקה ירוצפו בחומר מונע החלקה ברוחב 1 מ' בצד אחד לפחות.</p> <p>3. המרחק המינימלי מבית המגורים במגרש יהיה 1 מ'.</p> <p>4. חדר המכונות לבריקה יהיה תת קרקעי. שטחו המקסימלי 5 מ"ר ועומקו 1.80 מ'. מיקומו יתאפשר בכל שטח המגרש.</p> <p>5. עומק מקסימלי של הבריקה יהיה 1.8 מ', שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריקה יהיה 5%.</p> <p>6. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.</p> <p>7. נפח הבריקה לא יעלה על 70 מ"ק ושטחה לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>8. יש לגדר את הבריקה בגדר קבועה בגובה 1.1 מ'.</p> <p>9. בריכת זרמים תמוקם בפינת המגרש בקו בניין צידי ואחורי 0.00. שטחה המקסימלי 6 מ"ר וגובהה המקסימלי מפני הקרקע 1.5 מ'.</p>	ד



## 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				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
												עיקרי	שרות	שרות	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	7 (4)	1	40 (3)	350 (2)	44	56 (1)	250	509	1	מגורים א'	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	2	7 (4)	1	40 (3)	350 (2)	44	56 (1)	250	509	1	מגורים א'	מגורים א'



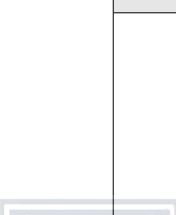
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות מעל הקרקע כוללים: מחסן/נים בשטח של עד 12 מ"ר חנייה מקורה בשטח של 31 מ"ר, 6 מ"ר שטח שירות מקורה שנוצר מתחת למדרגות, ממד בשטח של 7 מ"ר+יתרת שטח הממד אשר מחושב על פי חוק כשטח שירות. יתרת השטח הנוספת ל 7 מ"ר תתווסף למניין שטחי השירות מעל הקרקע. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.4 מ'..
- (2) למניין השטחים הכולל יתווסף שטח השירות העודף על 7 מ"ר מסך שטחי השירות המחושבים על פי חוק בממ"ד..
- (3) שטח התכסית 200 מ"ר. חניה מקורה ומחסנים שאינם חלק ממבנה המגורים, אינם נכללים בשטח תכסית מירבית אך כלולים בשטחי השירות.
- (4) גובה מירבי עבור גגות משופעים 9.5 מ. עבור גגות שטוחים 7 מ לפני בטון גג. לגובה זה יתווסף גובה מעקה גג..
- (5) ככלל קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו, לאחר אישורה.</li> <li>2. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</li> <li>3. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידות המבנה הקיים + התוספת המבוקשת בפני רעידות אדמה.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחייה פרטית, המצאת חוות דעת יועץ בטיחות.</li> <li>6. תנאי למתן היתר כריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תוכנית פיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנ"מ 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>8. בגוף ההיתר תוצג באופן מפורש הריסת המדרגות הקיימות הצמודות לגדר ומיקום מדרגות אחרות במקומן כדוגמת אלו המופיעות בנספח הבינוי. הריסת המדרגות תהיה תנאי בהיתר ולא תנאי להיתר.</li> </ol>
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>הועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שייקבעו, גוברות על האמור בתוכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד, בהתאם לתקן חנייה ארצי תקף</p>
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. כ-</li> <li>15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</li> <li>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</li> <li>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</li> </ol>
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>חשמל ותקשורת - כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית באזור והשטחים הגובלים בו, יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. חיבור הבניינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת</p>

<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	קרקעית. ביוב - פתרון קצה, מטי"ש אשקלון.



<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. 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.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



<b>7.2</b>	התכנית תמומש מיד עם אישור התכנית
------------	----------------------------------



לשכה לתכנון הסדרות  
משרד הפנים - מחוז הדרום

01.11.2005

**ב. טבלת מצב מוצע:**

קווי בנין מ' א	מס' קומות מירבי	שטח מירבית	היקפי בניה מריביים במגרש (ב- % או במ"ר)				מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע					מתחת לקרקע
ע"פ תשריט (2)	2	110 מ"ר (4)	230 מ"ר	50 מ"ר (3)	--	180 מ"ר	--	1	280 מ"ר	201 עד 234	אזור מגורים 'א'
ע"פ תשריט (2)	+2 מרתף (1)	180 מ"ר (4)	300 מ"ר	50 מ"ר (3)	50 מ"ר	200 מ"ר	--	1	480 מ"ר	235 עד 283	
(6)	1	30 מ"ר	30 מ"ר	---	---	30 מ"ר	---	---	1.0 דונם	704 701 709 708 710	שטח ציבורי פתוח
ע"פ תשריט	2 (7)	40%	80%	10%	---	70%	---	---	1.0 דונם	501	שטח למבני ציבור

**הערות:**

- (1) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 9.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'
- (2) המרתף יהווה חלק מיחידת המגורים וישמש למטרות שרות כגון אחסנה. מיקום חניה מקורה במגרש יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו קדמי 0.0 מ'. מיקום מסתור למתקן תלית כביסה/חצר משק יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו אחורי 0.0 מ' ובגובה מירבי של 1.80 מ'.
- (3) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר, מחסן בשטח של עד 12.0 מ' וחניה מקורה בשטח של עד 31.0 מ'.
- (4) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכסית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (5) גובה מירבי 4.5 מ'.
- (6) מיקום חדרי השנאים יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית.
- (7) גובה מירבי 10.0 מ'.