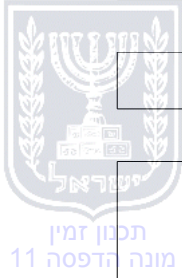


הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0916478

שינויים במגרש 205 בהרחבה, מושב ברכיה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
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

במגרש מגורים א', 205 בהרחבה במושב ברכיה מבוקש לשנות את קווי הבנין צידי מ-4 מ' ל-2 מ' (נקודתי) ומ-5 מ' ל-4.85 מ' (נקודתי) ולהוסיף 50 מ"ר זכויות בניה.
כ"כ נקבעו הוראות בינוי בהתאם לתכנית התקפה (3\170\03\6) למעט שינויים במיקום מבני העזר.



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 ומספר התכנית שם התכנית שינויים במגרש 205 בהרחבה, מושב ברכיה

מספר התכנית 633-0916478

1.2 שטח התכנית 0.638 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) (4), 62 א (א) (5)

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	164724
קואורדינאטה Y	619766

1.5.2 תיאור מקום

מושב ברכיה, רח' חבצלת השרון 205, בשטח ההרחבה במרכז המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ברכיה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ברכיה	ברכיה	205	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2692	מוסדר	חלק	97	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/06/1991		2729	3888	תכנית זו מחליפה את תכנית 3 /170 /03 /6 בגבולות הקו הכחול.	החלפה	3 /170 /03 /6
05/04/2022		6608	10390	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 633-0928358. הוראות תכנית 633-0928358 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	633-0928358



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		10: 56 22/06/2023	בנימין כהן	22/06/2023		1: 250	רקע	בינוי
לא		10: 56 22/06/2023	בנימין כהן	22/06/2023	1	1: 500	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	זינה חדד			ברכיה	ברכיה	205	08-6729233		pinhas530@gmail.com

1.8.2 יזם

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	כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	dbora@archb c.net
מודד	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042	08-6715975	medidot.sion @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

שינוי קווי בנין והוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קו בנין צדדי 2.00 מ' נקודתי במקום 4.0 מ' וקו בנין קידמי 4.85 מ' במקום 5.0 מ' - ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 2- הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים - ע"פ סעיף 62א(א) 17 לחוק התכנון והבניה.
- 3- שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62א(א) 5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	638.68	100
סה"כ	638.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	638.68	100
סה"כ	638.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1- גימור חזיתות הבית :</p> <p>א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרוסות או לבני סיליקט או גרנוליט. בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל הנחיות התקנון.</p> <p>ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבית כולל צורת הגג מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בתי השכנים בהתאמה ע"פ החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.</p> <p>ג. גימור בנייני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או אשר נבנה מחומרים נחותים.</p> <p>2- אנטנות ודוד שמש :</p> <p>יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p> <p>א. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שוכב".</p> <p>ב. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שוכב".</p> <p>3- מתקן כביסה :</p> <p>א. לא תותר הצבת מתקן הכביסה, בכל מתכונת שהיא, בחזית העיקרית של המבנה. במגרש פינתי יהוו החזיתות הפונות לשני הרחובות חזיתות עיקריות, לצורך עניין זה.</p> <p>ב. מתקן כביסה המשולב במבנה יוסתר באמצעות קירות מחומר הבניה או אחר באישור הועדה. גובה הקירות יהיה עד 1.80 מ'.</p> <p>ג. מתקן נפרד יותר כדוגמת הגדר ויובא לאישור הועדה. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור הועדה המקומית.</p> <p>4- גובה המבנה :</p> <p>א. בשתי קומות עם גג רעפים - 8.5 מ'.</p> <p>ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג - 7.0 מ'.</p> <p>ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד. סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 8.5 מ'.</p> <p>גובה מעקה לא יעלה על 90 ס"מ מפני הגג.</p> <p>5- חניה :</p> <p>א. חניה מקורה בקו בנין צדדי 0.0 וקידמי 2.0 מ'.</p> <p>ב. גג החניה ינוקז לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>6- מחסן :</p> <p>א. מחסן בגובה פנימי עד 2.20 מ'.</p> <p>ב. קו בנין צדדי 0.0 וצמוד לחניה או צדדי ואחורי 0.0.</p> <p>ג. גג החניה ינוקז לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>7- ממ"ד :</p> <p>ייבנה כחלק מבית המגורים ובתוך קווי הבניה.</p>

מגורים א'	4.1
הנחיות מיוחדות כל סטייה בין תכנית זו לתכנית 633-0928358, תגבר תכנית זו.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	40	335	40		(1) 27	268	638.68	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) מיועדים למחסן בגודל מירבי 12 מ"ר וחניה 15 מ"ר.
- (2) 8.5 מ' לגג רעפים ו-7.0 מ' לגג שטוח.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: מידי.

