

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-1092378

רח' התפוז, מגרש 241 בת הדר

מחוז

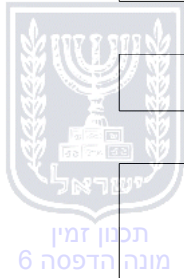
דרום

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

התוכנית חלה במגרש מגורים מס' 241 ברחוב התפוז בבת הדר. למבנה מגורים הקיים בהיתר מבוקשת תוספת זכויות בנייה בהיקף 50 מ"ר וכן הוראות הבינוי כפופות להוראות הבינוי המפורטים בתוכנית התקנונית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רח' התפוז, מגרש 241 בת הדר

מספר התכנית 633-1092378

1.2 שטח התכנית 0.501 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 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

161650

קואורדינאטה X

616950

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב התפוז 241 בת הדר

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2601	מוסדר	חלק	73	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
633-0928358	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 633-0928358. הוראות תכנית 633-0928358 תחולנה על תכנית זו.	10390	6608		05/04/2022
2 / 162 / 03 / 6	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 162 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	5507	2312		19/03/2006



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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		19/04/2022	חגית אטלס	22: 42 15/07/2023		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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אושרית בוסקילה (1)			בת הדר		1			
	פרטי	שלמה בוסקילה (1)			בת הדר		1			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב התפוז 1 בת הדר.

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
אדריכלית	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51	077-5307040		Hagit.arc@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הוספת זכויות בניה מעל הקרקע למגרש מס 241 בבת הדר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 50 מ"ר, לפי סעיף 62 א(א)(16)א(2)
הוראות בינוי לפי סעיף 62 א(א)(5)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	241

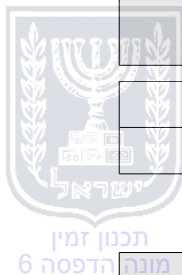
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אנטנות לא תורשה הקמת אנטנה לכל בניין, הבניינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. תותר התקנת צלחות אנטנה במגבלות ע"פ חוק התכנון והבניה. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
ב	ביוב, ניקוז, מים, תברואה סילוק אשפה : שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית, מכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים, מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית, יוסתרו ע"י מסתור מתאים ולא יהיו גלויים כלפי הדרך / דרך משולבת.
ג	עיצוב אדריכלי א. השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת, הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות תותר הקמת מחסן וחניה מקורה ב. הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 45%. ג. במגרש 241 תותר הקמת מרתף, גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. ד. מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ' ובשטח מירבי בהתאם לטבלה 5 ויחשבו כשטח שירות. ה. תותר הקמת חנייה מקורה בשטח מירבי בהתאם לטבלה 5 ובקו בנין קדמי 0.0 מ' ו/או צדדי 0 מ'. ו. חומרי הבנייה יהיו מחומרי הבניין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. ז. חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר. ח. חצר משק / מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. תותר הקמת מסתור לחצר משק או מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, על גבול המגרש, ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע, ע"פ פרט שיהיה חלק מתכנית הפיתוח של האזור.
ד	עיצוב פיתוח ובינוי גדרות : תותר הקמת גדרות על גבולות המגרשים, תכנית הגדר ופרטיה יכללו בתכנית הבקשה להיתר בניה. גובה מרבי להקמת גדרות יהיה 1.80 מ' מעל דרך / מדרכה גובלת במקרה של קו בנין קדמי או מעל גובה 0.0 בכל מקרה אחר.
ה	קולטי שמש על הגג הצבת קולטי השמש תהייה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בחלל הגג, או ע"י מסתור במקרה של

מגורים א'	4.1
גג שטוח. בכל מקרה ינתן פיתרון אדריכלי נאות.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים א'	מגורים א'	241	בת הדר	501	250	50 (1)	350 (2)	46 (3)	1	9.5 (4)	2	1	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

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

הוראות טבלה 5:

א, מיקום חניה מקורה במגרש יתאפשר עד קו בנין צדדי 0.0 מ'. מיקום מסתור למתקן תליית כביסה / חצר משק יתאפשר עד קו בנין צדדי 0.0 מ' וקו בנין אחורי 0.0 מ' ובגובה מרבי של 1.80 מ'.
ב. חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מרבית, אך כלולה בשטחי השירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל ממ"ד בשטח של עד 7 מ"ר, מחסן בשטח של עד 12.0 מ"ר וחניה מקורה בשטח של עד 31.0 מ"ר..
- (2) המרתף יהווה חלק ניחידת המגורים וישמש למטרות שירות כגון : אחסנה.
- (3) בכל מקרה תכנית קרקע לא תעלה על 230.00 מ"ר.
- (4) גובה מרבי עבור גגות משופעים- 10.5 מ', עבור גגות שטוחים - 9.0 מ'.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ב. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי לאתר מוסדר.
- ג. מיגון - תנאי להיתר בנייה תהייה קבלת חו"ד הג"א לפטור ממיגון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה