

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-1280155

שינוי בקו הבנין, ברחוב עציון 10, מרכז שפירא

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי שפיר

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005344866/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המבוקשת נמצאת בחלקה 147 בגוש 1054 ברח' עציון 10, מרכז שפירא.

שטח החלקה 546 מ"ר.

תב"ע 6/03/129 החלה בחלקה מאשרת קווי בנין:

קדמי- 3 מ'

צדדי- 3 מ'

אחורי- 5 מ'.

התכנית מציעה שינוי בקווי הבנין: קו בנין קדמי מ-3.00 מ' ל-2.20 מ', וקו בנין צידי- שמאלי מ-3.00 מ' ל-2.20 מ', בהתאם לבניה הקיימת בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי בקו הבנין, ברחוב עציון 10, מרכז שפירא		
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
631-1280155		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
0.546 דונם		
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)	
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	שפיר
קואורדינאטה X	172275
קואורדינאטה Y	623000

1.5.2 תיאור מקום

מרכז שפירא הוותיקה, רחוב עציון 10.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות: מרכז שפירא

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מרכז שפירא	עציון	10	

שכונה מרכז שפירא ותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1054	מוסדר	חלק	147	

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 4



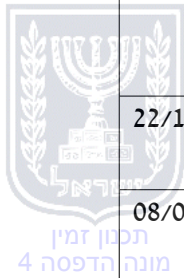
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
22/12/1977		729	2399	תכנית זו מחליפה את תכנית 129 /03 /6.	החלפה	<u>129 /03 /6</u>
08/01/2009		1641	5897	תכנית זו מחליפה את תכנית 2 /129 /03 /6.	החלפה	<u>2 /129 /03 /6</u>
14/03/1994		2776	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 129 /03 /6 3. הוראות תכנית 129 /03 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>3 /129 /03 /6</u>
30/06/2014		6489	6828	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 129 /03 /6 7. הוראות תכנית 129 /03 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>7 /129 /03 /6</u>
26/11/2014			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1098 /2 64. הוראות תכנית 1098 /2 64 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>64 /1098 /2</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נפתלי פלינק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נפתלי פלינק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 51 21/01/2024	שניאור זלמן וולף	28/09/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 4

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	ישראל פישר			מרכז שפירא	עציון	10	054-5756082		fisherai2@g mail.com
	פרטי	עדינה פישר			מרכז שפירא	עציון	10	054-6256082		fisherai2@g mail.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
	עורך ראשי	נפתלי פלינק	83333	*	ירושלים	רביבים	60	054-5283694		naftoli.flink @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שניאור זלמן וולף	1522		כפר חב"ד	עטרת ראש	4	052-7707426		kav.mapping @gmail.com
הנדסאית אדריכלות		שרה הילה נעים	20655861		נתיבות	קטיף	24	052-7676197		sara.hila.nai m@gmail.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 בקו הבניין הקדמי והצידי- שמאלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו הבניין הקדמי, וצידי- שמאלי מ-3.00 מ' ל-2.20 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

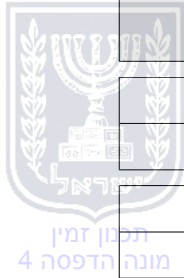
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	546	100
סה"כ	546	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	545.35	100
סה"כ	545.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בניה צמודת קרקע למגורים ושטחי שירות עבור מגורים בבניינים חד משפחתיים, וחד משפחתיים בעלי קיר משותף (דו משפחתי).</p> <p>ב. משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מזירת המגורים של בעל המקצוע ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חופשי (רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון, מנהל חשבונות וכל מקצוע אנלוגי) יוכל לעבוד בדירתו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מטריד לסביבה הקרובה ותותר כניסה נפרדת למשרד בלבד.</p> <p>ג. חניות לשימוש פרטי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. שתי קומות ולא יותר מ 8.5- מ' ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג משופע.</p> <p>2. שתי קומות ולא יותר מ 7.0- מ' ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג שטוח.</p> <p>3. לא תותר גישה חיצונית לקומה השנייה ולא גרם מדרגות נפרד.</p> <p>4. גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הראשית לבנין, מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>ממ"ד: גודל שטח הממ"ד נקבע על פי הוראות הג"א.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר קומת מרתף בתחום קו הקומה שמעליו לא תתאפשרנה חריגות מקו זה או בליטות כלשהן.</p> <p>2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>3. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.</p> <p>4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 0.80 מ' מפני הקרקע.</p> <p>5. לא תתאפשר כניסה חיצונית אל קומה זו.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. תותר סככת חנייה, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, שתמוקם בתוך תחומי המגרש בקו בנין קדמי או צידי 0.00 ובמקרה של מגרשים דו משפחתיים בצמידות לקו הקיר המשותף, על פי תכנית פיתוח ובינוי במסגרת תנאים למתן היתר.</p> <p>2. הסככה תשמש לחנייה, מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>3. החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.</p>
ו	<p>היקף אחסון</p> <p>מחסן:</p> <p>1. תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי וצידי 0.00 מ' . במקרה של מגרש פינתי קווי הבנין יחשבו כ 2 קידמיים וכ 2 צידיים והמחסן יוקם בפנינת המגרש במפגש הגבולות הצידיים.</p> <p>2. שיטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר ברוטו וייכלל בסך שטחי השירות, גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מדוד</p>

מגורים א'	4.1
<p>מרצפתו. לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן ולכיוון שטח ציבורי. 3. מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש. 4. המחסן יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
(3) 2.2	5	(3) 2.2	3	2	8.5	1	255	עיקרי (1) 240	שרות (2) 15	גודל מגרש מוחלט 546	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) 180 מ"ר עפ"י תכנית 2/129/03/6, ו 60 מ"ר במעטפת בכפיפות לתכנית 7/129/03/6.

(2) מכוח תכנית 2/129/03/6.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה.

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 1 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקי נחל וכד').

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

15 שנים

