

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0788471

הגדלת זכויות בניה - מגרש 315 בני דרום



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 456-0788471
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 24/03/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/07/2021

להפקיד את התכנית

ליו"ר

10/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה , הגדלת שטח במרתף לצורך הסדרה סטטוטורית והקטנת שטחי שירות במפלס המרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת זכויות בניה- מגרש 315 בני דרום

456-0788471

מספר התכנית

0.499 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 שורקות

170618 קואורדינאטה X

636630 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרחבה בני דרום רח' הקטיף 315 בני דרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: בני דרום

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	315		בני דרום

שכונה הרחבה בני דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2789	מוסדר	חלק	130	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 26 /1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית בר/26/1 ממשיכות לחול.	4993	2950	12/06/2001
בר/ מק/ 26 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 26 /2. הוראות תכנית בר/ מק/ 26 /2 תחולנה על תכנית זו.	5141	891	26/12/2002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה מרקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה מרקוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת 2.3	00: 29 25/05/2021	טליה מרקוביץ	25/05/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		02: 07 21/03/2021	טליה מרקוביץ	21/03/2021	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	שלמה אמסלם			בני דרום	(1)	315			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הקטיף 315 בני דרום.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה אמסלם			בני דרום	(1)		08-6482211	08-6482211	

(1) כתובת: הקטיף 315 בני דרום.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה-27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל (1)		08-8591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	1480		אשקלון	(2)		08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com

(1) כתובת: קק"ל 25 גדרה.

(2) כתובת: אייר 6 אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קביעת שטח עיקרי מתחת למפלס כניסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה .
הגדלת סה"כ שטחי בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	499	100
סה"כ	499	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.42	100
סה"כ	499.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תיאסר התקנת מטבח למרתף . קירות מסתור : א-תותר הקמת קירות מסתור באזור מגורים א' תכנון זמין מונה הדפסה 13</p> <p>לחצרות משק ומסתורי כביסה. ב-השטח המותחם בקירות מסתור לא יהיה מקורה ויותר בו ריצוף חוץ עפ"י תכניות פיתוח מאושרות או מחומר אחר באישור מהנדס הוועדה המקומית. ג- קירות מסתור יהיו בגובה מרבי 1.70 מ' מעל ריצוף גובל ויהיו בנויים מבניה קשיחה, חומרי הגמר יהיו מחומר גימור הבניין או עפ"י גמר קיר הגדר, במקרה של בניה בקו בניין 0.00 מ'. כל הנ"ל כמפורט בתכנית מאושרת בר/מק/2/26. והוראות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי				גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
4	צידו- שמאלי (3)	צידו- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5 (2)	1	39	330	33 (1)	90	27	180	495	499	200	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) עבור חניה, ממ"ד ומחסנים.
- (2) מגבלות הגובה לא יחולו על חדרי מעליות, מכלים לאגירת מים, אנטנות, ארובות ומתקני ייצור (כמפורט בתכנית מאושרת בר/1/26).
- (3) קווי הבניין קדמי וצדדי לחניות באזור מגורים אי-0.00 מ', כולל חניה מקורה..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מיקום החניות יהיה כמצוין בנספח הבינוי של תכנית בר/מק/2/26, שינוי במיקום חניות במגרש יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית ולאחר שתוגש תכנית בינוי נפרדת למגרש.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13