

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0577114

מגורים במגרש מס' 18 - הרחבת אבן שמואל

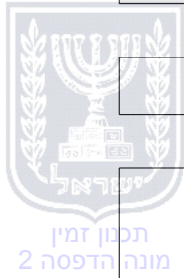
מחוז

מרחב תכנון מקומי שפיר

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

התכנית חלה על מגרש מגורים מס' 18, בהרחבת אבן שמואל, מ.א שפיר.

התכנית תאפשר הגדלת המבנה הקיים בקומת קרקע על מנת לבנות חדר נגיש עבור בעל מגבלות. בנוסף, שינוי קווי בניין להסדרת חריגות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים במגרש מס' 18 - הרחבת אבן שמואל

631-0577114

מספר התכנית

0.729 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

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 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	שפיר
קואורדינאטה X	177950
קואורדינאטה Y	609025

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ביישוב אבן שמואל 163, מ.א. שפיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות: אבן שמואל

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבן שמואל		163	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2899	מוסדר	חלק	101	
2900	מוסדר	חלק		125

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11 / 224 / 02 / 6	18

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	תאריך
11 /224 /02 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /02 /224 /11 ממשיכות לחול.	5222	4035	04/09/2003



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				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/10/2017	ויקטור רבינוביץ	17/10/2017		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 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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	יעקב חסן			אבן שמואל	אבן שמואל	163	054-4990626		

תכנון זמין
מונה הדפסה 2**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב חסן			אבן שמואל	אבן שמואל	163	054-4990626		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	02-5456158	
חוכר		יעקב חסן			אבן שמואל	אבן שמואל	163	054-4990626		

תכנון זמין
מונה הדפסה 2**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	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	66	04-6785671	04-8396098	halabi@halab il.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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 בהנחיות ומגבלות בנייה במגרש מס' 18, הרחבת אבן שמואל, מ.א. שפיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-220 מ"ר ל-270 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(17)(א).

2. הגדלת תכסית קרקע מרבית ל-39% לפי סעיף 62א(א)(9).

3. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4).

תכנון זמין
מונה הדפסה 2**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	200
מגורים א'	18

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	664	91.08
דרך משולבת	65	8.92
סה"כ	729	100

מצב מוצע

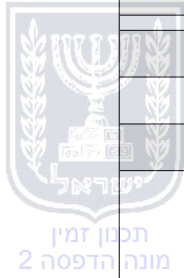
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	64.98	8.91
מגורים א'	664.5	91.09

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	729.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח מס' 18 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת בנייה בגודל 50 מ"ר בקומת קרקע. 2. הקמת ממ"ד בגודל 13 מ"ר לפי הנחיות הג"א. 3. הקמת שטחי אחסנה בגודל 20 מ"ר אשר ייבנו כחלק בלתי נפרד מהבית. 4. גג המבנה יהיה שטוח בגובה מקס' 7.5 מ'. 5. הקמת סככת חניה בגודל 15 מ' בגובה נטו 2.20 מ' במקום המסומן בתשריט. - גג המבנה ינוקז לתחומי המגרש. 6. גמר תוספת הבנייה יהיה לפי רוח העיצובית של המבנה הקיים.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם. חומרי גמר של התוספת יהיו בהתאם לבית הקיים.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות, מעבר תשתיות וגינון ציבורי.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי תכנית תקפה ותכנית זו.</p>



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	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.5	1	39	370			50 (1)	270	664	18	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)		2											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים: סככת חניה-17 מ"ר, אחסנה- 20 מ"ר וממ"ד- 13 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.
- ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3**חשמל**

הוראות בינוי ופיתוח-

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:

(קיים או מוצע) - -- 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע) - -- 35.00 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית.