

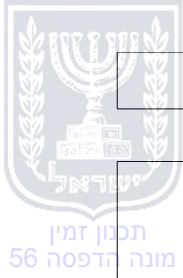
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 604-0616326

פינת בר-כוכבא טייסים - אשקלון

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	אשקלון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי בזכויות בניה למגרש למגורים צמוד קרקע, ברחוב בר כוכבא פינת טייסים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פינת בר-כוכבא טייסים - אשקלון

מספר התכנית 604-0616326

1.2 שטח התכנית 1.943 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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 אשקלון

158864 קואורדינאטה X

621410 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות בר-כוכב הטייסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	הטייסים	אשקלון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2870	מוסדר	חלק	7	

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 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1983		2954	אושר שינוי גבולות, ייעודים מתיירות ונופש לשטח ישוב עפ"י סעיף 5 (ב) לתמ"א 13 בולנת"ע מס' 629 מתאריך 21.5.19	פירוט	תמא/13/ ים - תיכון
05/05/2003	2198	5177		החלפה	151 /101 /02 /4
12/11/1981	207	2762		החלפה	23 /101 /02 /4
13/07/1978	2235	2453		החלפה	46 /147 /03 /4
17/10/1973	68	1951		החלפה	6 /109 /03 /4
16/12/2002		5138		החלפה	2135 /מק/ 4



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נועם רימון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נועם רימון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 56 11/10/2018	נועם רימון	16/05/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי ותנועה	15: 00 27/02/2020	נועם רימון	15/05/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	12: 40 07/07/2019	אירית יוגב	13/11/2018		1: 250	מנחה	חניה
לא	נספח מצב מאושר	09: 30 21/10/2018	נועם רימון	21/10/2018	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	נחום ביתן			אשקלון	(1)				amnongal007@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב בסביון 11 אשקלון.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נורית ביתן			אשקלון	(1)		054-2204321		amnongal007@gmail.com
בעלים		נחום ביתן			אשקלון	(1)		054-2204321		amnongal007@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הסביון 11 אשקלון.

**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	נועם רימון	111970	רימון אדריכלים בע"מ	אשקלון	כצנלסון	13	050-8576616	077-5101181	noam@rimon-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172	יוגב הנדסה תכנון פיקוח ויעוץ בע"מ	לוד	(1)		08-9188788		

(1) כתובת : המלאכה 5 לוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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 בזכויות בניה למגרש למגורים צמוד קרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קו בניין קדמי מ-15 מ' הקיים היום ל-5 מ' כלפי רחוב בר כוכבא ושינוי קו בניין קדמי, מקומי ( נקודת לבצורך קו גגון עליון) מ-5 מ' ל 3.8 מ' לכיוון רחוב הטייסים וקו בניין אחורי מ-6 מ' ל-3 מ' ושינוי זכויות
1. שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה קו בניין קדמי וצדדי ולמרתף.
2. הקלה 6% באחוזי הבנייה וכל עניין שניתן לבקשו כהקלה, עפ"י סעיף 62 א (א) 9 כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147.
3. הקלה מתמ"א 13, נדון בוועדה ולנת"ע מס' 629 בתאריך 21.5.19 .
4. תוספת שימוש לחניה במרתף.
5. הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות בקומות תת קרקעיות לצורך חניה וגישה אליה עפ"י סעיף 62 א (א) 15).
6. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים עפ"י סעיף 62 א (א) 5 .

תכנון זמין  
מונה הדפסה 56תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	25	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	25
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	25

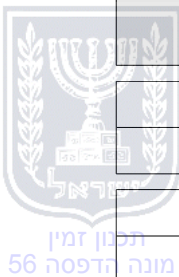
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,943	100
סה"כ	1,943	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,942.53	100
סה"כ	1,942.53	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> תותר בניית יחידת דיור אחת בגובה של עד 2 קומות וקומת מרתף ומחסן לכלי גינון בנפרד מהמבנה העיקרי.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>* גובה מקסימלי למבנים עם גג משופע, קו רכס 9.5 מטר מעל מפלס +0.00 של המבנה.</li> <li>* לא פחות מ 70% מתוך כלל שטח הגג, יהיה גג משופע, קירוי הגג יהיה מרעפים, שיפוע גג רעפים מינימום 40%.</li> <li>* מתקנים חיצוניים כגון: קולטים ומיזוג ישלבו כחלק בלתי נפרד מהמבנה, הדוד יותקן בתוך המבנה, בחלל הגג והקולטים יונחו על מישור הגג המשופע.</li> <li>* חומרי גמר: במבנים שילוב בין טייח וחומרים עמידים כגון: אבן, סיליקט, כורכר וטייח מינרלי, זכוכית, לוחות אלומיניום, לא יותר ציפוי פסיפס.</li> <li>* הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בריכת שחיה.</li> <li>* הקמת בריכת שחיה פרטית על מגרש שגודלו עולה על 800 מ"ר בתנאי: א. שעל המגרש בנויה יחיד אחת. ב. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים בבריכה. ג. יישמר מרחק מינימלי של 4 מ' מגבולות השכן.</li> <li>תותר בניית קומת מרתף עפ"י קו מעטפת המבנה ובנוסף עפ"י המסומן בתשריט.</li> <li>* קו בניין קדמי לכיוון רחוב הטייסים לאלמנט כניסה בלבד.</li> <li>* מחסן לכלי גינון:</li> <li>יותר מחסן אחד בלבד ליחידת מגורים צמודת קרקע (שלא צמוד למבנה העיקרי) מיקום: במגרש חד משפחתי הגובל עם דרך או שביל המחסן ימוקם בקו צדדי ואחורי "0" (בכל מקרה לא בצד החזית הפונה לרחוב), בכל מקרה ימוקם במרחק של לפחות 1 מטר מהמבנה העיקרי.</li> <li>מידות המחסן: שטח מקסימלי 6 מ"ר ברוטו (כולל קירות) הגובה מקסימלי 2.60 מטר (של הכרכוב בגג שטוח ושיא הגג בגג רעפים משופע)</li> <li>שימושים: המחסן ישמש לצורך איחסון כלי גינה בלבד (לצרכי תחזוקת הגינה).</li> </ul>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6)		(5)	(5)	(5)	1 (4)	2	9.5	1		(3)		(2) 2	(1) 36	1943	25	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

הערה ברמת הטבלה:

הערך מתייחס ל % מתא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6% שטח עיקרי בנוסף לאחוזי בניה- במסגרת הקלה לפי סעיף 147..

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הממ"ד עפ"י דרישות פיקוד העורף וסככת חניה עד 18 מ"ר הינם בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה..

(3) בנוסף מרתף עפ"י תכנית מס': 101/02/4 לאחסנה ובתכנית קיימת בקרקע כולל אזור גישה לחניה תת קרקעית..

(4) קומת המרתף תוכל לשמש לאחסנה ולחניה. קו הבניין המסומן בתשריט למרתף היינו בנוסף לקונטור המבנה בקומת הקרקע..

(5) כמסומן בתשריט..

(6) תותר חריגה מקו בניין קדמי בכניסה לבית במידות של 120/770 ס"מ ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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

תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמנת קו המתח הנמצא בחזית המגרש או כל פיתרון אחר המקובל על חברת חשמל.

**6.2****חניה**

תתוכנן עפ"י תקן חניה בתוכנית המתאר אשקלון התקפה ובהתאמה לתקן הארצי שיאושר בעת מתן היתר, החניה תהיה בתחום המגרש.

**6.3****חשמל**

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו עיליים. החיבורים לבתים תת קרקעיים. קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין קצה קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל -	מרחק מתיל קיצוני -	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	6 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי 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 הדרום. קו המתח הנמצא במקום יוטמן או כל פתרון אחר המקובל על חברת חשמל.

**6.4****ניקוז**

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

**6.5****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר, מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

**6.6****תקשורת**

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.

**6.7****שמירה על עצים בוגרים**

תנאי להיתר לעקירה/ העתקה יהיה אישור פקיד היערות בהתאם לפקודת היערות ובהתאם לתיקון 89 לחוק

<b>מקלטים</b>	<b>6.8</b>
יתוכנן עפ"י תקנות פיקוד העורף.	

<b>מרתפים</b>	<b>6.9</b>
הקומה שמתחת לקומת הקרקע, גובה תחתית תקרתו אינו עולה על 1.20 מטר מעל הגובה הממוצע של פני הקרקע המקיפה אותו, בעיקרון שטחי המרתף יחושבו כשטחי שירות, כל עוד גובהו לא עולה על 220 ס"מ, וכל עוד אינו משמש למגורים.	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

מיד עם אישור התכנית
---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56