

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

24/07/2022

תכנית מס' 633-0978106

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מגרש 66 תלמי יפה-תוספת זכויות בנייה ושינוי קווי בניין.

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מבקשת להוסיף שטחי בניה למבנה קיים במגרש 66 בישוב תלמי יפה. המגרש ממוקם בלב הישוב, בחלקו הצפון מזרחי, בסמוך למגרש המשחקים. המבנה כולל שתי קומות למגורים כאשר קומה א' בנוייה על כמחצית מקונטור קומת הקרקע. התוכנית מבקשת להוסיף שטחי בנייה על המחצית הנותרת של קונטור קומת הקרקע וכן לסגור מרפסת קיימת בקומה א'. עיקר התוספת נועד לשרת את שני הילדים המתבגרים במשפחה. התכנית מבקשת לאפשר מדרגות חיצוניות לתוספת בקומה א', כך שתאפשר מידה של פרטיות למתבגרים, אך יחד עם זאת, תתקיים יחידת מגורים אחת בלבד במבנה. כמו כן, מבקשת התכנית להסדיר חריגה בקווי הבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 66 תלמי יפה-תוספת זכויות בנייה ושינוי קווי בניין.



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית
------------------------	-----------

מספר התכנית	633-0978106
-------------	-------------

שטח התכנית	0.498 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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

חוף אשקלון

163468

קואורדינאטה X

614211

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בלב הישוב, בחלקו הצפון מזרחי, בסמוך למגרש משחקים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: תלמי יפה

נפה

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
3173	מוסדר	חלק	67	

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
234 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 234 /02 /6. הוראות תכנית 234 /02 /6 תחולנה על תכנית זו.	3731	1357		31/12/1989
4 /123 /03 /6	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתוכנית זו בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות תכנית 4/123/03/6 תחולנה על תכנית זו.	4944	933		17/12/2000

הערה לטבלה:

קיימת תכנית נוספת שמספרה 6/מק/2096. מסמכיה אינם במאגר. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות תכנית 6/מק/2096, תחולנה על תכנית זו.



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				ליזה אזריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליזה אזריאל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	12/04/2022	ליזה אזריאל	09: 08 25/04/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/05/2021	ליזה אזריאל	15: 45 06/05/2021	תשריט מצב מאושר	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



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	איליה טישמן (1)			תלמי יפה		66			ilya.tishman@intel.com
	פרטי	יקטרינה טישמן (2)			תלמי יפה		66			katya.tishman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח הדקל 66 תלמי יפה בסמוך למגרש המשחקים.

(2) כתובת: רח הדקל 66 תלמי יפה בסמוך למגרש המשחקים..

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות רמ"י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	ליזה אזריאל	48302		אשדוד	אייר	18			liza290973@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

תוספת שטחים עיקריים ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה.

2. שינוי קווי בניין.

3. הגדלת גובה מבנה.

4. הגדלת תכסית.

5. הסדרת בריכת שחייה.

6. מדרגות חיצוניות לקומה א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	497.7	100
סה"כ	497.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנים למטרות שירות- ממ"ד, מחסן, מרתף חניה מקורה ובריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. מספר קומות מקסימלי מעל הקרקע 2. תתוכנן כניסה ראשית אחת בלבד למבנה. הגישה לקומה א תתאפשר מתוך חלל קומת הקרקע ומכניסה נפרדת. תותר כניסה חיצונית לקומת המגורים השנייה. יובטח חיבור פנימי בין הקומות על אף הכניסה החיצונית. 2. גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מ'. גובה מירבי של גג שטוח יהיה 7.5 מ' (למפלס לפני בטון הגג). לגובה זה יתווסף מעקה בנוי בגובה מירבי של 1.2 מ' למעט הגבהה נקודתית נוספת שתידרש לצורך הסתרת מערכות הגג. 3. גגות - הגגות יהיו שטוחים משופעים או שילוב של בין שניהם. הגגות המשופעים יחופו ע"י רעפי חרס בטון או מתכת. 4. מתקנים על הגג- כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג, יחוייב במסתור מבונה. גובה מירבי למתקנים על הגג, 1.8 מ' מעל הגג הבנוי. 5. מחסן יהיה בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין או בקו צדי אפס (לשכן בלבד) או בקו בניין צידי אחורי אפס. יותר פיצול שטח המחסנים לשני מבנים נפרדים. תותר בניית מחסנים מחומרי בית המגורים או מחומרים קלים. 6. גדרות תותר הקמת גדרות על גבולות המגרשים. תוכנית הגדר ופרטיה יכללו בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר טיח ו/או אבן לסוגיהם. יותר שימוש בחומר אקוסטי, מונע או מפחית מעבר רעשים בין מגרשים, ע"פ אישור מהנדס הועדה. גובה מרבי להקמת גדרות בין שכנים יהיה 2.50 מ' . גובה מירבי לגדרות הפונות לדרך 1.80 מ' מעל דרך/מדרכה גובלת במקרה של קו בניין קדמי או מעל גובה 0.00 בכל מקרה אחר. 7. בריכת שחייה - תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בתחום המגרש. 8. מרתף - תותר הקמת מרתף. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת איזור מונמך צמוד לחלון המרתף כפתרון לאורור אשר יחרוג עד 1.0 מ' מקו בניין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת) 9. חומרי הבניה - יותר טיח ו/או אבן לסוגיהם. כל חומר גימור אחר יחייב אישור מהנדס הועדה המקומית. 10. חניה - תותר הקמת חניה מקורה בקו קדמי 0.0 מ' ו צדדי 0.0 מ' חומרי הבניה יהיו חומר קל תואם, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. 11. סילוק אשפה - שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית, יוסתרו ע"י מסתור מתאים ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.



מגורים א'	4.1
ב אקוסטיקה רמת הרעש המקסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.	
ג בניב, ניקוז, מים, תברואה 1. בריכת השחייה תהיה עפ"י פרק ג "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה, סעיפים 1-12. 2. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר. 3. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) פרוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות. 4. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה. 5. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה. 6. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מעורבולות ומוגן באופן בטיחותי. 7. יינתן פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות. 8. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.	
ד בניי ו/או פיתוח 1. בריכת שחייה 1.1 בריכת השחייה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. 1.2 מיקום הבריכה יהיה בכפוף להנחיות המרחביות של הועדה המקומית. 1.3 שולי הבריכה ירוצפו בחומר מונע החלקה ברוחב 1 מ' בצד אחד לפחות. 1.4 המרחק המינימלי מבית המגורים במגרש יהיה 0.5 מ'. 1.5 חדר המכונות לבריכה יהיה תת קרקעי. שטחו המקסימלי 5 מ"ר ועומקו 1.80 מ'. מיקומו יתאפשר בכל שטח המגרש. 1.6 עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 1.8 מ', שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%. 1.7 לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא. 1.8 נפח הבריכה לא יעלה על 70 מ"ק ושטחה לא יעלה על 40 מ"ר. 1.9 יש לגדר את הבריכה בגדר קבועה בגובה 1.1 מ'. 1.10 בריכת זרמים תמוקם בפינת המגרש בקו בניין צידי ואחורי 0.00. שטחה המקסימלי 6 מ"ר וגובהה המקסימלי מפני הקרקע 1.5 מ'. 2. מצללה/פרגולה תותר הקמת מצללות המחוברות לפחות בפיאה אחת לאחת מחזיתות המבנה עד קו בניין צידי 0.00 ו/או אחורי 0.00, ובלבד שקירויין תואם את תקנות התכנון והבנייה למצללה. קורות	



מגורים א'	4.1
ההצללה יהיו אופקיים בלבד וייבנו מחומרים קלים בלבד. עמודי המצללה יהיו מבנייה קלה או קונבנציונלית. במקרה שקו בניין 0.00 גובל עם שכן, תידרש הסכמתו של השכן. 3. מטבח גינה תותר בניית מטבח גינה בקו בניין צידי ו/או אחורי 0.00. אורך המטבח לא יעלה על 3.0 מ' וגובהו לא יעלה על 1.10 מ'. המטבח ישמש לפעילות פרטית בלבד. לא יותר קירוי שטח המטבח למעט מצללה או רשת בד.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות	ציד-י-שמאלי
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות			קדמי						
מגורים א'	מגורים א'	498	280	70 (1)	40 (2)	390	1	2	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)

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:

תותר חריגת בינוי קיים מקווי בניין שנקבעו בתכנית זו.

כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40 מ"ר + 30 מ"ר לחנייה מקורה..

(2) יותר ניוד זכויות משטח שירות לשטח שירות..

(3) שהם 240 מ"ר. חניה מקורה ומחסנים שאינם חלק ממבנה המגורים, אינם נכללים בשטח תכסית מירבית אך כלולים בשטחי השירות..

(4) ככלל- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

1. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו.
2. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
3. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידות המבנה הקיים + התוספת המבוקשת בפני רעידות אדמה.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
5. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחייה פרטית, המצאת חוות דעת אקוסטית, ככל ויידרש.
6. תנאי למתן היתר כריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תוכנית פיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנ"מ 1:100 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית

6.2**עיצוב אדריכלי**

הועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שייקבעו, גוברות על האמור בתוכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.

6.3**חניה**

החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד, בהתאם לתקן חנייה ארצי תקף

6.4**תשתיות**

חשמל ותקשורת - כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית באזור והשטחים הגובלים בו, יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. חיבור הבניינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.

ביוב - פתרון קצה, מט"ש אשקלון.

6.5**ניקוז**

- א. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים ומניעה של הידוק הקרקע.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6**שמירה על עצים בוגרים**

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ (פרט למבנים קיימים). שטח זה אשר יוגבל בפיתוח,

**שמירה על עצים בוגרים****6.6**

יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 4 מ' מגזע העץ.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.

ה. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

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

התכנית תמומש בסמוך לאישור התכנית

