

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

התקבל בתאריך:

25-06-2009

מינהל הנדסה-אגף תכנון

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/מק/2188

שם תוכנית: חלקה 189, ברנע ב', ג' אשקלון

מחוז:

דרום

מרחב תכנון מקומי:

אשקלון

סוג תוכנית:

תכנית מפורטת ע"פ סעיף 62א.א(א)4.

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	ועדה מקומית אשקלון אישור תוכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 32009 ביום 19-3-09 חממונה על המחוז יו"ר הועדה
	הודעה על אישור תוכנית מס' פורסמה בעיתון 27/7 ביום 15-07-09 ובעיתון מקר (א) 10 ביום 15-7-09 ובעיתון מקומי 17/7 ביום 17-7-09 ובילקוט פרסומים מס' 5988 ביום 18-8-09
	המחלקה לתכנון תוקן ע"פ דרישות הועדה המקומית מחוזית מיום 11.6.09 תאריך 2.7.09

דברי הסבר לתוכנית

תכנית לשינוי קו בנין קידמי, לבית מגורים חד משפחתי הנמצא בשלבי בניה. מטרת התכנית לאפשר אישור מצב הקיים בסטייה מהיתר הבניה – כתוצאה של טעות בהעמדת המבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

חלקה 189, ברנע ב', ג' אשקלון

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

2188/מק/4

מספר התוכנית

808 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 01/06/09

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדימוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 4 .
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 17
07/06/2009

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 159500
קואורדינטה Y 622850

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 189 בשכ' ברנע ב', ג' אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית אשקלון
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב אשקלון
שכונה ברנע
רחוב סימטת המעיין.
מספר בית 19

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1936	מוסדר	חלק מהגוש	189	317

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/110/03/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל הוראות תכנית 1/110/03/4 ממשיכות לחול.	1052	28/11/63

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	17	ל"ר	10/04/08	כהן בנימין	ו. מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	10/04/08	כהן בנימין	ו. מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות
				08-6717998	גדעון בן יואש 41/21 אשקלון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	06902654
			052-8391886	08-6717998	גדעון בן יואש 41/21 אשקלון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	55523518

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
										לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-6717998	גדעון בן יואש 41/21 אשקלון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	06902654	עמיקם מישל	לי"ר
		052-8391886	08-6717998	גדעון בן יואש 41/21 אשקלון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	55523518	עמיקם הרצל	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Lpo21@bezeqint.net	08-6710460	050-5523655	08-6713715	רח' בן גוריון 25/9 אשקלון				33741	בנימין כהן	אדריכל
sion@12.net.il	08-6715975		08-6736042	רח' בן גוריון 14/20 אשקלון				477	אבנר שיאון	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי קו בנין קידמי לצורך הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בניין קידמי לפי סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	0.808 דונם
--------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	300	0	300		ללא שינויים
	מס' יחיד	1	0	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א 3	520	ל"ר
דרך	100	ל"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א 3
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכנית מפורטת 1/110/04/4
4.1.2	הוראות
	ע"פ תכנית מפורטת 1/110/03/4 למעט השינוי בקו בנין כמפורט בתשריט.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית מפורטת 1/110/03/4
4.2.2	הוראות
	ע"פ תכנית מפורטת 1/110/03/4

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים 3א	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח בניה באחוזים										יעד	
			סה"כ שטחי בניה				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת								
												קדמי		צדדי-ימני
מסומן בתשריט	1	2	9.50	ל"ר	1	ל"ר	55	בגודל תכנית קומת הקרקע	-	5	25 לקומה	520	מגורים 3א	

07/06/2009

עמוד 10 מתוך 17

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה :**

היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו ותכנית מס' 1/110/03/4.

6.2 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה אשקלון ובהתאמה לתקן הארצי התקף בעת מתן ההיתר- במקרה של סתירה, תקן החניה הארצי יקבע.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור :

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	עמיקם מישל עמיקם הרצל	069602654 55523518	- -	22-6-09 22-6-09
יזם בפועל (אם רלבנטי)	ל"ר	- -		
בעלי עניין בקרקע	עמיקם מישל עמיקם הרצל	069602654 55523518	עמיקם מישל עמיקם הרצל	22-6-09 22-6-09
עורך התכנית	כהן בנימין	053485280		17/6/09

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		*
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		*
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		*
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		*
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		*
		• שמירת מקומות קדושים		*
		• בתי קברות		*
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		*
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		*
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		*
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		*
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		*
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	*	
	1.1	שם התוכנית	*	
		מחוז	*	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	*	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	*	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	*	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	*	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	*	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	*	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	*	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	*	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	*	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	*	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	*	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	*	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	*	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	*	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	*	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	*	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	*	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	*	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	*	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	*	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	*	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	*	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה כהן בנימין, מספר זהות 053485280 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 4/מק/2188 ששמה: חלקה 189 ברנע ב'ג' אשקלון, (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישיון 33741.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

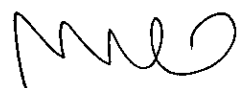
א.	
ב.	
ג.	

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

17.6.09

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2188 / מק/4

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11/01/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שיאון משרד למדידות
ש"ר 7/20 אשקלון
חתימה: 8736042 פקס: 715975

477
מספר רשיון

אבנר שיאון
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3/8/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

19/2/08

שיאון משרד למדידות
ש"ר 7/20 אשקלון
חתימה: 8736042 פקס: 715975

477
מספר רשיון

אבנר שיאון
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	9/11/08	אישור התוכנית/דחיית התוכנית