

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 31/165/03/4

בית מגורים בשכונת אפרידר אשקלון

דרום

מחוז

הונקבל בתאריך:

07-07-2009

מינהל הנדסה-אגף תכנון

אשקלון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית

סוג התכנית

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הועדה

המקומית מחוזית מיום 23.6.09

מתוך תוקן 13.7.09

אישורים

הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס' 31/165/03/4
באגף הנדסה-אגף תכנון

(הסגרת 137 ק"מ)

בדון בישיבה מס' 112005 ביום 28.6.09

הוחלט 1. לאשר כל ידחות
להמליץ לועדה המחוזית

15/07/09

עו"ד ראש הועדה

מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז דרום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 31/165/03/4

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חלטיה

ביום 22/6/09 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

לשכת המע"מ המחוזית
משרד הפנים
22.07.2009

נחלק

31/06/09
5994
הודעה על אישור תכנית מס' 31/165/03/4
בניסוח מילקוט התקנות
30/9/09
מיום

דברי הסבר לתכנית 31/165/03/4

התכנית באה להסדיר מצב קיים ביחידת דיור אחת שבה קיימת חריגה בהיקפי הבניה .
ע"י תוספת והגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות למגורים מ 175 מ"ר ל 181 מ"ר .

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 31/165/03/4

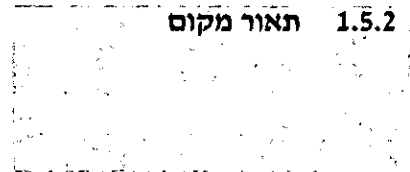
1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	בית מגורים בשכונת אפרידר אשקלון
שטח התכנית	1.2	0.406 דונם
מהדורות	1.3	מילוי תנאים להפקדה
סיווג התכנית	1.4	מספר מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף.
סוג התכנית	סוג איחוד וחלוקה	תאריך עדכון 01/07/2009
סוג איחוד וחלוקה	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	אופי התכנית	ללא איחוד וחלוקה
אופי התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	ועדה מחוזית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		כן
		לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אשקלון

קואורדינטה מערב 620/900
 מזרח – Y
 קואורדינטה דרום 158/700
 צפון – X

רחוב חטיבת עציוני 26 אפרידר אשקלון
 גבולות: בצפון: מגרש 42 למגורים א'
 בדרום: מגרש 44 למגורים א'
 במערב: רחוב חטיבת עציוני
 במזרח: שטח ציבורי פתוח

1.5.2 תאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית אשקלון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב אשקלון
 שכונה אפרידר
 רחוב חטיבת עציוני
 מספר בית 26

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2870	מוסדר	חלק מהגוש	-	119
1941	מוסדר	חלק מהגוש	-	97

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים** לא רלוונטייפורסם
ברשומות

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
29/165/03/4	43

עמוד 3 מתוך 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
29/165/03/4	פירוט	תכנית זו מפרטת את כל החל במגרש מס' 43 וכל יתר ההוראות בתכנית 29/165/03/4 ממשיכות לחול.	5207	17/07/2003

1.7. מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלית אינסה בשניב מ"ר 73253	8/8/07	1	-	1 : 250	מחייב	תשריט התכנית
			8/8/07	-	19	-	מחייב	הוראות התכנית

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 מטעמו

1.8.1 מניש התכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	0577409083	-	חטיבת עירוני 26 אשקלון	-	-	038529715 003236123	חניג ינאל חניג ליאת	-
מניש התכנית									

1.8.2 יזם בפועל - לא רלוונטי									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
יזם בפועל									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	086792311	ת"ד 9001 אשקלון	עדיית אשקלון	-	-	-	-
רשות מקומית									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם שותפות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hilik_karavani@Walla.co.il	086750606	-	086723456	ת"ד 253 אשקלון	-	73253	309297620	אינסה כשיב	מדרי
Gr_sch@netvision.net.il	036487272	-	039523332	רחומה 12 ראש"צ	שלינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	644	-	דן שלסיער	מודד מוסמך
מדריך									

עמוד 6 מתוך 19

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א. תוספת זכויות בניה לשימוש עיקרי במגרש אחד למגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת והגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות למגורים מ 175 מ"ר ל 181 מ"ר.
- ב. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ג. קביעת שימושים מותרים.

כל שאר הוראות התכנית המאפשרות התקפות ישארו בעינם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאוסר	מצב מאוסר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.406	שטח התוכנית – דונם
מצב קיים	1	1	0	1	מגורים – מספר יח"ד
מצב קיים	181	181	6	175	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	43	לא רלוונטי
דרכים	556	לא רלוונטי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה קיימת יחידת דיור למגורים
4.1.2	הוראות
א.	כל ההנחיות לעיצוב אדריכלי שבתכנית מספר 29/165/03/4 חלות גם על תכנית זו.
ב.	תותר תוספת והגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות למגורים מ 175 מ"ר ל 181 מ"ר.

4.2	דרכים
4.2.1	שימושים
	שימושים ללא שינוי מתכנית מס' 29/165/03/4
4.2.2	הוראות
א.	רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (במ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי	שרות	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות														
מגורים א'	1	342	181	36	-	100	317	92.7	140	1	-	9.5	2	1	לפי המסומן בתשריט			

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.	
6.2 חניה	
תתוכנן לפי תקן חניה אשקלון 23/101/02/4. החניה בתחום המגרש הפרטי.	
6.3 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.4 הפקעה 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.	

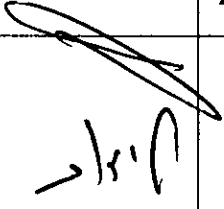
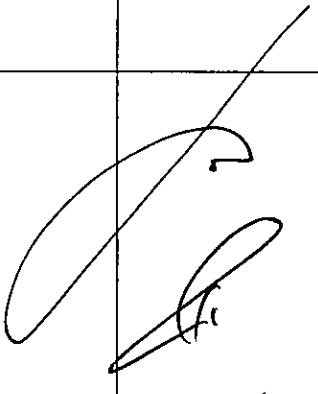
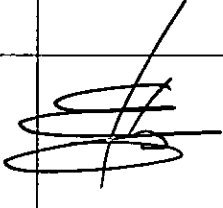
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית זו	
2	היתר בניה לתוספת למבנה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – שנתיים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		-	038529715 003236123	חגיגי יגאל חגיגי ליאת	מגיש התוכנית
				לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית אשקלון			בעלי עניין בקרע
01.07.09			309297620	אינסה בשניב	עורך התכנית

--

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חוקמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2			

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	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)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

עמוד 16 מתוך 19 .

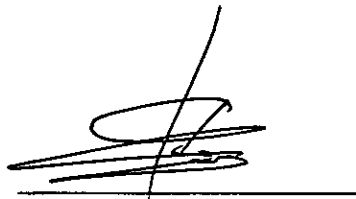
⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.
⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".
⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה אינסה בשניב, מס' תעודת זהות 309297620, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס': 31/165/03/4 ששמה בית מגורים בשכונת אפריזר אשקלון (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 73253.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית 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

מספר התוכנית: 31/165/03/4

(בעת המדידה המקורית)

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


חתימה

644
מספר רשיון

דן שלסינגר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12.03.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

644
מספר רשיון

דן שלסינגר
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

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 סטטוריים

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 חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.