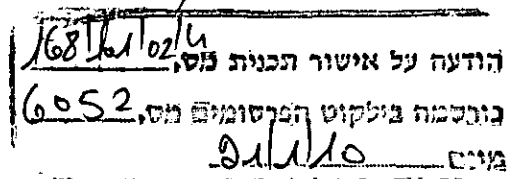
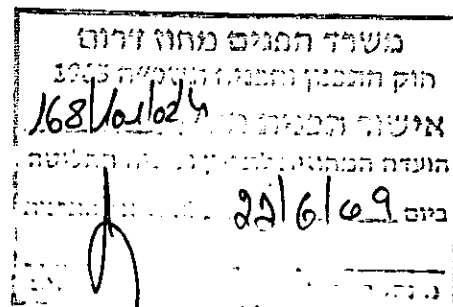
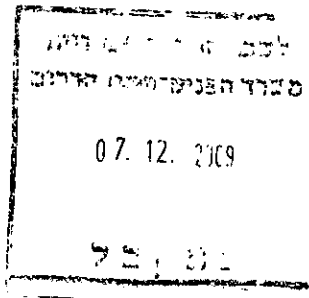


מבוא לתכנית מתאר מס' 168/101/02/4

מבוא: בחלקה 72 שבגוש 1118, בנוי בית מגורים חד משפחתי, על מגרש שייעודו מגורים א'.
הבית בנוי בסטיה מהיתר הבניה.
תכנית זו מבקשת להגדיל שטחי הבניה המותרים ולשנות קו בנין אחורי, ע"מ לאפשר
אישור הבניה הקיימת, הכוללת בניה בחלל שמתחת למפלס הביניים- ללא חריגה מגבולות
(קונטור) המבנה המאושר.



מרחב תכנון מקומי- אשקלון

תכנית מתאר מס': 168/101/02/4.

שינוי לתכנית מתאר מס': 63/101/02/4

שכ' ברנע- אשקלון

עידכון ע"פ הערות הו. המחוזית מ- 30/04/08.
עידכון ע"פ הערות הו. המחוזית מ- 23/06/09.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 168/101/02/4 - נקודתית (להלן: "התכנית"). שינוי לתכנית מתאר מס' 63/101/02/4.
2. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק.מ. 1:250.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום: נפה: אשקלון.
מקום: אשקלון, שכ' גני ברנע, רח' נורדאו 21.
גוש: 1118 חלקה: 72 ח.חלקה: 264
4. ציונים בתכנית: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התכנית: 0.604 דונם.
6. מגישי התכנית: בראון ענת ת.ז. 05867013 בראון אורי ת.ז. 54363775
רח' נורדאו 21 גני ברנע אשקלון טל' 08-6735667
7. בעלי הקרקע: בראון ענת ת.ז. 05867013 בראון אורי ת.ז. 54363775
רח' נורדאו 21 גני ברנע אשקלון טל' 08-6735667
עיריית אשקלון, מרכז נפתי אשקלון.
8. עורך התכנית: אדר' כהן בנימין, בן גוריון 25/9 אשקלון. (ט) 08-6713715
(טלפקס) 08-6710460 (נ) 050-5523655 מ.ר. 33741.
9. יחס לתוכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מס' 63/101/02/4 למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
10. מטרת התכנית: שינוי מגבלות וזכויות בניה, כולל:
א. שינוי קו בנין אחורי.
ב. תוספת שטחי בניה.
11. תכליות ושימושים: א. תותר הקמת יח"ד אחת בגובה עד שתי קומות ועוד עליית גג, ע"פ זכויות הבניה המפורטות בסעיף 17 להלן.
ב. כל מבני העזר, למעט חניה מקורה, יהיו בתחום קוי הבנין המותרים.
12. חניה: א. החניה תהיה ע"פ תקן החניה של ת.המתאר 23/101/02/4, אשקלון.
ב. החניה תהיה בתחום המגרש.
ג. תותר חניה בקו בנין צידי 0.0 ובשטח עד 30 מ"ר.
13. תנאים למתן היתר: הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:100 שתכלול מפלסי קרקע סופיים, כיווני ניקוז, קירות, גדרות, שטחים מרוצפים, נטיעות, מיקום בלוני גז, מתקן לתליית כביסה, מיקום תא אשפה וחניה לכלי רכב.

14. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

איזור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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:

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	5 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקוים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קוי החשמל: לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמתה.

ג. תקשורת

תכניות תשתית התקשורת יתוכננו כמשק תת קרקעי, ויתואמו עם "בזק". מיקום ואופי האנטנות, ייקבע בתאום עם מהנדס הוועדה.

ד. ניקוז

תכנית הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הוועדה, ויתחברו לרשת הקיימת.

ה. ביוב

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הוועדה, משרד הבריאות ומשרד א. הסביבה. הביוב יתחבר לרשת ביוב הקרובה הקיימת.

ו. מים

תכנית המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הוועדה ויתחברו לרשת המים הקרובה הקיימת.

ז. תשתיות קיימות

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, אלא באישור של מהנדס הוועדה כחלק מהיתר הבניה. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הוועדה.

ח. אשפה

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה.

ט. העשרת מי תהום

מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

15. הפקעה לצרכי ציבור: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

16. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

17. תאריכים ושלבי ביצוע: מיד עם אישור תכנית.

18. טבלת זכויות בניה:

א. מצב קיים (ע"פ תכנית 68/101/02/4):

שם האזור	סימון האזור	מספרי המגרשים	שטח מיני של המגרש	מס' יח' דיור מרבי	אחוזי בניה בקומה	סה"כ אחוזי הבניה	גובה הבניינים	קו בנין		
								חזית	צדדי	אחורי
אזור מגורים א'	כתום	1-248	400	1	30%	40%	2	ראה תשריט	3	6
							קומות צמודי קרקע			

הערות:

1. אחוזי הבניה אינם כוללים מרתף בשטח עד 60 מ"ר ועליה לגג בשטח עד 23 מ"ר לכל יח"ד.
2. אחוזי הבניה אינם כוללים מרפסות גג בלתי מקורות ו/או שטחי חוץ מרופפים ולא מקורים בקומת הקרקע או פרגולה לחניה.
3. א. החניה ע"פ תקן החניה של ת.המתאר 23/101/02/4 אשקלון.
ב. החניה הפרטית תהיה בתחום המגרש.
ג. תותר הקמת פרגולה מעל מקום החניה ובלבד ששטחה לא יעלה על 18 מ"ר.
ד. תותר הקמת פרגולה כאמור בקו בנין צדדי ובקו הבנין הקדמי המותר בחלקה.
4. מבני עזר אחרים (למעט מקלט וחניה) כלולים ב-% הבניה. שטחם של מבני עזר אחרים יהיו בתחום קוי הבניה המותרים ויכללו בשטחי הבניה המותרים.

ב. מצב מוצע:

שם ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד מירבי	היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר)				תכסית (מ"ר)	גובה הבנין (קומה)	קוי בנין
				מיקום ביחס ל-0.00	עיקרי	שרות	סה"כ			
מגורים א'	68	483	1	מעל	200 + 35 לעליית גג	110*	345	225	2	לפי המסומן בתשריט
				מתחת		60 למרתף	60		1	

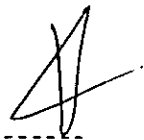
* שטחי השרות שמעל הקרקע כוללים: ממ"ד, חניה מקורה ואחסנה (האחסנה תהיה בשטח שמתחת למפלס +1.60 בלבד).

19. חתימות:

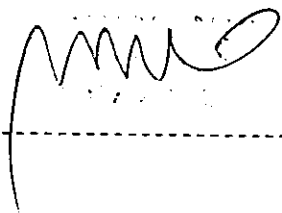
בעלי הקרקע:



מגישי התכנית:



עורך התכנית:



הועדה המקומית

הועדה המחוזית