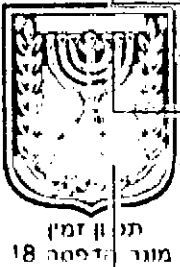


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0171058

בת הדר מגרש 79 חוף אשקלון



לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
28.04.2015
נתקבל-

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
לאשר את התכנית
לאתר לא נקבעה טענה אישור השר
התכנית נקבעה טענה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית
16/6/15
תאריך



דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר זכויות בניה למבנה מגורים קיים, ע"י המרת שטחים משירות לעיקרי.
בנוסף לכך הסדרת קווי בניין עבור פרגולה קיימת כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

בת הדר מגרש 79 חוף אשקלון

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

604-0171058

מספר התכנית

0.575 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

לייר

למי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

קואורדינטה X 161782

קואורדינטה Y 617547

1.5.2 תיאור מקום מגרש למגורים ביישוב בת הדר. ת.ד. 82.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת הדר		79	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2600	מוסדר	חלק		84, 92

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
270 / 03 / 6	79

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 / 234 / 02 / 6 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בחוראות תכנית 6 / 02 / 234 . הוראות תכנית 6 / 02 / 234 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4225	3907	23/06/1994
270 / 03 / 6 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 6 / 03 / 270 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	5104	3711	21/08/2002



מנהל תכנון

מנהל תכנון



מנהל תכנון
מועד הדפסה 18



מנהל תכנון

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		08/07/2014	ישראל מסילטי		21/08/2014	חתום להפקדה גליון: 1	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



מחוז אשדוד

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	אוהד כהן			בת הדר	(1)		057-7689700	08-9943768	arrcohen@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 82

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוהד כהן			בת הדר	(1)		057-7689700	08-9943768	arrcohen@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 82

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנחל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318880	02-5318706	

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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו חשני	1	08-9493300	08-9494400	mesi_arc@01 2.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לאזר ארטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת זכויות בניה ושינוי קווי בניין לפרגולה כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות התכנית בדבר:

א. הסדרת קווי בניין לטובת פרגולה כמסומן בתשריט.

ב. חמרת שטחי שירות לשטח עיקרי בהיקף של 57 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.575

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	207.6	+56.4	264		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	79

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים א'	79

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	519	90.26
דרך מוצעת	12	2.09
דרך קיימת	44	7.65
סה"כ	575	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55.74	9.69
מגורים א'	519.26	90.31
סה"כ	575	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבית חד משפחתי. כפוף להוראות תכנית מפורטת 270/03/6 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות כפוף להוראות תכנית מפורטת 270/03/6 מלבד המפרט להלן: 1. מפלס הכניסה למגרש בקומת הקרקע יהיה 2.71- (גובה מפלס הקרקע 57.32 מ'). 2. תותר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות. תוספת קומות מעל או מתחת לקרקע תהווה סטיה ניכרת. 3. תוספת של יח"ד תהווה סטיה ניכרת. 4. תותר פתיחת כניסות חיצוניות למבנה משני המפלסים (קומות).
ב	גגות כפוף להוראות תכנית מפורטת 270/03/6 מלבד המפרט להלן: יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כפוף להוראות תכנית מפורטת 270/03/6 ו-4/234/02/6.
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח כפוף להוראות תכנית מפורטת 270/03/6 ו-4/234/02/6.

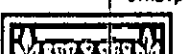


משרד התכנון
מס' 13



משרד התכנון
מס' 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
						ש"כ שטחי בניה	עיקרי שרות				
 2	8.5	1.93	1	55	55.3	287	23 (1)	264	519	79	מגורים א'



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על תוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת תוראה מפורטת על תוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. קווי בנין - כמסומן בתשריט

2. לא תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בכל צורה שחיא.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עבור ממ"ד ואחסנה..



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן
ישראלי ת"י 413.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן תוקף.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מגיש התכנית	שם: אוחד כהן	סוג:	תאריך: 21/4/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	30/15
יום	שם: אוחד כהן	סוג:	תאריך: 21/4/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	30/15
בעל עניין בקרקע	שם: בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנחל מקרקעי ישראל 0	חתימה:	
עורך התכנית	שם: ישראל מסילטי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 21/4/15
	שם ומספר תאגיד: מסילטי אדריכלים 512988890	חתימה: ר. 01	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18