

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0392704

גולני 40 , אשקלון

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
31-01-2317
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
604-0392704
אישור תכנית מס' 604-0392704
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/11/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש'
 התכנית נקבעה טענה אישור ש'
מנהל מינהל התכנון יריד הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להסדיר מצב קיים במגרש דו משפחתי ע"י שינוי קו בניין אחורי ותוספת זכויות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גולני 40, אשקלון
		מספר התכנית	604-0392704
1.2	שטח התכנית		1.225 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית	
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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 אשקלון

158564 קואורדינאטה X

621290 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש מגורים דו משפחתי מוקף מגרשי מגורים בגבולותיו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	גולני	40	

שכונה אפרידר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2870	מוסדר	חלק	77, 100	154

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	תאריך
76 /147 /03 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית /4 76 /147 /03 ממשיכות לחול.	3516	600	12/01/1988

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				חגית אטלס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	31/07/2016	חגית אטלס	07/08/2016	תוכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	29/06/2016	חגית אטלס	29/06/2016	תוכנית 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	אילנית חגי'י			אשקלון	גולני	40	077-5307040		ilanith4@walla.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איתן ברעם			אשקלון	גולני	40	052-8633655		ilanith4@walla.com
בעלים	דליה ברעם			אשקלון	גולני	40	052-8633655		
בעלים	סופי כהן			אשקלון	גולני	40	053-7209229		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס	37759		אשקלון	שד ירושלים	51	077-5307040		hagit.arc@gmail.com
	מודד	לזר ארטובסקי	759		אשקלון	אייר	6	08-6724414		sima@nati601.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת מצב קיים במגרש למגורים דו משפחתי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח המותר לבנייה ע"י תוספת זכויות בסך 19% משטח המגרש.
2. קביעת קו אחורי 2.80 מ' במקום 4 מ'.
3. הגדלת תכסית המבנה מ- 33% ל- 37%.
4. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.225

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	433.95		+173.58	260.37	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	154
דרך מוצעת	100
מגורים א'	77

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	77
חניה	דרך מוצעת	100
חניה	מגורים א'	77
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים א'	77

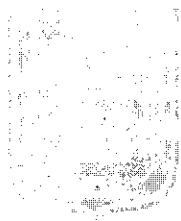
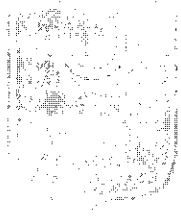
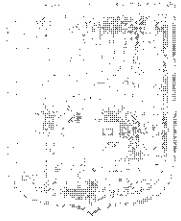
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	139	11.35
חנייה פרטית	297	24.25
מגורים א'	789	64.41
סה"כ	1,225	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	139.15	11.35
דרך מוצעת	297.38	24.26
מגורים א'	789.16	64.38
סה"כ	1,225.69	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

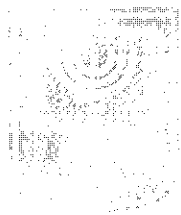
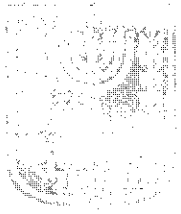
שטח במ"ר	סוג ישות
744.69	אתר עתיקות/אתר הסטורי
297.38	חניה



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. שטחי שירות (חניה מקורה, ממ"דים, מרתף) ג. בריכה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. תותר הקמת מבנה דו משפחתי בתא השטח סה"כ 2 יח"ד. - ב. תותר בניית קומת מרתף מתחת לקומה הקובעת בגובה שלא יעלה על 2.20 וגודלו המרבי לא יעלה על 40% מגודל המגרש. ג. מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ"ר נטו, סה"כ 18 מ"ר לכל המגרש. ד. בריכה פרטית : 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 2. יש לגדר את כל המגרש בו מצויה הבריכה עפ"י החלטת המועצה הארצית לת"וב מתאריך 4.8.15 3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>- ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש. - לא יפתחו פתחים בקירות משותפים. - פילרים עם מכסה סגור לפחי אשפה ומוני מים יהיו בתחום המגרש. - בריכת שחיה לא מקורה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>יותר גינון, חניה ציבורית, מתקניי תשתיות ציבוריות תת קרקעיות וכל מרכיבי הדרך הנדרשים להבטחת נסיעת כלי רכב והליכת הולכי רגל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>התוויתם ורוחבם בהתאם למפורט בתשריט</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>יותר גינון, חניה ציבורית, מתקניי תשתיות ציבוריות תת קרקעיות וכל מרכיבי הדרך הנדרשים להבטחת נסיעת כלי רכב והליכת הולכי רגל.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>התוויתם ורוחבם בהתאם למפורט בתשריט</p>

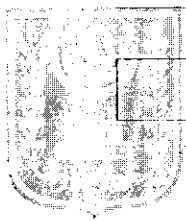
	4.3
דרך מוצעת	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	1	2	8.5	2	2	37	99	(2) 37		(1) 54	55	789	77	מגורים א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



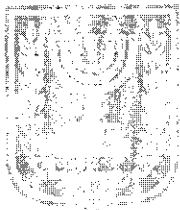
קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)		מגורים א'
		77

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: שטחי השרות כוללים ממ"ד בגודל של 13 מ"ר לכל יחיד אחסנה/מזווה פנימי של 8 מ"ר לכל יחיד מחסן חיצוני של 6 מ"ר לכל יחיד סה"כ : 27 מ"ר לכל יחיד.
- (2) תותר בניית מרתף מתחת לתכנית הבית.
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות	
6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ג. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.</p> <p>ד. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.</p> <p>ה. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p>
6.2	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.3	<p>חניה</p> <p>החניה בהתאם לתקן חניה אשקלון 23/101/02/4 או ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.4	<p>תשתיות</p> <p>אישור תאגיד מי אשקלון בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
6.5	<p>ביוב</p> <p>המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.6	<p>תקשורת</p> <p>המגורים יחוברו לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת-קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת</p>
6.7	<p>חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך.... מרחק מתיל חיצוני 3מ'.... מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו.... מרחק מתיל חיצוני 5 מ'.... מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)... מרחק מציר הקו 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)... מרחק מציר הקו 35 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאתר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>

6.8	עתיקות
	תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטח יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.

6.9	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון בתיאום ובאישור פיקוד העורף.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיד עם אישורה

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: אילנית חגיגי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30/1/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איתן ברעם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 30/1/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דליה ברעם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 30/1/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סופי כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: חגית אטלס שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: חגית אטלס - אחרי כולות שד' ירושלים 51 אשקלון נייד: 052-3744406

