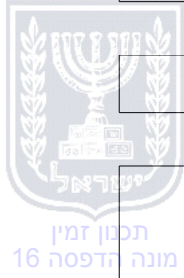


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0292979

הראל 16 אשקלון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
אשקלון
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תוכנית בסמכות וועדה מקומית לשינויים הבאים :

1. שינוי קווי בניין בכדי להסדיר מבנים קיימים ובכדי לאפשר הקמת ממ"ד גדול מהרגיל
 2. תוספת שטחים במסגרת 6% שניתן היה לקבל כהקלה
- כל זאת בכדי לפתור בעיות נגישות עבור תושב נכה צה"ל 100% המרותק לכסא גלגלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הראל 16 אשקלון	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
----------------	------------------	-------------------------------	------------

604-0292979	מספר התכנית
-------------	--------------------

0.780 דונם	שטח התכנית	1.2
------------	-------------------	------------

תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	-------------------	---------------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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
	קואורדינאטה X	158823
	קואורדינאטה Y	621071

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אפרידר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2871	מוסדר	חלק	21	116, 136

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
2871	1939

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
46/147/03/4	221

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/07/1978	2235	2453	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 03 / 147 / 46 ממשיכות לחול.	שינוי	46 / 147 / 03 / 4
09/01/1964		1062	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 03 / 147 / ממשיכות לחול.	שינוי	147 / 03 / 4
16/07/1964	1894	1104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 385 / ממשיכות לחול.	שינוי	385 / ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אטלס		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		25/01/2016	חגית אטלס	25/01/2016	1		מנחה	טבלת שטחים
לא		25/01/2016	חגית אטלס	23/10/2015		1: 250	מנחה	בינוי
לא		15/11/2016	חגית אטלס	23/10/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	ברוך צדוק			אשקלון	הראל	16	052-2715525	153-50-3744406	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792222	08-6792222	
בעלים	ברוך צדוק			אשקלון	הראל	16	052-2715525	153-50-37444 06	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אטלס	277759		אשקלון	שד ירושלים	51	077-5307040		hagit.arc@gmail.com
	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042		medidot.sion@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

שינויים במגרש המיועד למגורים בכדי להסדיר מבנים קיימים ובכדי לאפשר תנאי נגישות מיטיבים עבור דייריו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי קווי בנין בקומת הקרקע בלבד עפ"י סעיף 62 א'(א)(4):

א. שינוי קו בניין אחורי מ' 4 ל' 1.20 מ', כמסומן בתשריט, לטובת הקמת ממ"ד גדול.

ב. שינוי קו בנין קדמי מ' 5 ל' - "0" וקו בניין צדדי צפוני מ- 4 מ' ל- "0" כמסומן בתשריט, לטובת מבנה מוסך ומחסן גדולים מהרגיל.

ג. שינוי קו בניין צדדי דרומי מ- 4 מ' ל- 3.60 מ' ומ- 4 מ' ל- 2.30 מ' כמסומן בתשריט.

ד. שינוי קו בנין צדדי צפוני מ' 4 ל' 3.60 מ' כמסומן בתשריט.

2. תוספת 6% שטח בניה במסגרת הקלה עפ"י סעיף 62 א' (א) (9)

3. הגדלת תכסית מ 33% ל 39% עפ"י סעיף 62א(5).

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.78

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	291.9		+41.7	250.2	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**

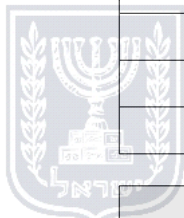
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	21
שביל	50

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	22.15	2.84
מגורים א'	695.95	89.14
שביל	62.6	8.02
סה"כ	780.7	100

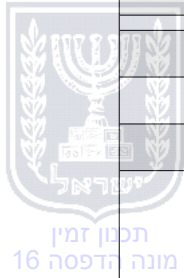
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22.15	2.84
מגורים א'	695.94	89.14
שביל	62.6	8.02
סה"כ	780.7	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	הוראות ושימושים בהתאם לתוכנית מס' 109/03/4
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	1. קווי בניין בהתאם לתוכנית מס' 147/03/4 והשינויים ע"פ תכנית זו. 2. זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית מס' 147/03/4 והשינויים ע"פ תכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הוראות ושימושים בהתאם לתוכניות מס' 109/03/4 ו- 147/03/4, 46/147/03/4
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	הוראות ושימושים בהתאם לתוכניות מס' 109/03/4 ו- 147/03/4, 46/147/03/4
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי (4)	אחורי (6)	צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת (2)	(3)	1	39	(2)	42	(1) 2	695	21	מגורים אי'

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) לא נכלל באחוזי בנייה : מקלטים וסככות לרכב עד 18 מ"ר.
- (2) תותר בניית מרתפים, שטחם לא יכלל באחוזי בנייה. בהתאם לטבלת מצב קיים..
- (3) עפ"י 46/147/03/4.
- (4) בהתאם לתשריט.
- (5) בהתאם לתשריט- עבור שטחי שרות קיימים בלבד, יותר קו בניין "ס".
- (6) בהתאם לתשריט. עבור ממ"ד בלבד יותר קו בניין 1.20מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה 23/101/02/4

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ תוכנית מס' 46/147/03/4

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

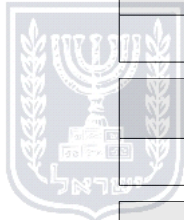
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



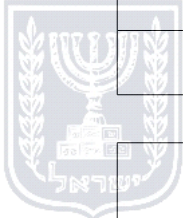
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ברוך צדוק	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אשקלון 0		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ברוך צדוק	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: חגית אטלס	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (ע"פ תוכנית 46/147/03/4)

תוכנית מספר: 604-0292979 שם התוכנית: הראל 16 אשקלון

עורך התוכנית: אטלס חגית תאריך: 23.10.15 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		שטחי בניה	שטחי בניה								
			עיקרי	שרות								עיקרי	שרות	
מגורים א'	221	695	36%	2%	(1)	8.50	1	1	33%	38%	(2)	(2)	(4)	

- נכללי באחוזי בנייה : מבניי עזר עד 2% ומרפסות
- לא נכללים באחוזי בנייה – מקלטים, מרתף וסככת רכב עד 18 מ"ר.

- (1) בנוסף, תוספת 6% לשטח עיקרי שניתן לקבלו כהקלה ע"פ סעיף 9(א) בתקני סטייה ניכרת לחוק התכנון והבנייה.
- (2) תותר בניית מרתפים (שטחם לא יכלל באחוזי הבניה) ע"פ מתאר וע"פ תוכנית 46/147/03/4
- (3) כמסומן בתשריט המאושר
- (4) ע"פ תוכנית 46/147/03/4 מבני העזר לרבות מחסן ומקלט למעט מוסך וסככה לרכב יהיו בתחומי קווי הבניין. סעיף זה נכון לבנייה חדשה ולא לתוספת בניה למבנים קיימים שעבורם תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר לפי שיקול דעתה

