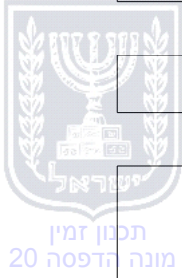


הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0383349

העצמאות 32, אשקלון



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/10/2017

להפקיד את התכנית

14/11/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה במגרש (גם על מנת לתת מענה לתוספת אחוזי בניה למחסן)

בנוסף מבוקש שינויי לקו בנייה צדדי בחלקו "0" : בצמוד למגרש מכיוון מזרח ודרום ישנם שטחים מיותרים, חסרי שימוש ונטולי אפשרות שימוש לאיש מלבד בעלי מגרש זה, שטחים אלו "כלואים" ואינם יכולים לשמש מעבר להולכי רגל בגלל הבדלי גבהים, שטח זה מהווה חיץ למגרש השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית העצמאות 32, אשקלון

ומספר התכנית

604-0383349

מספר התכנית

0.464 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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 | 159523 |
| קואורדינאטה Y | 620555 |

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2872 | מוסדר | חלק | 171 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| 46 /147 /03 /4 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /147 / ממשיכות לחול. | 2453 | 2235 | 13/07/1978 |
| 147 /03 /4 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /147 / ממשיכות לחול. | 1062 | | 09/01/1964 |
| 9 /147 /03 /4 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /147 / ממשיכות לחול. | 1551 | 9 | 18/09/1969 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 26/08/2017 | חגית אטלס | 27/08/2017 | 1 | | מנחה | זכויות בניה מאושרות |
| לא | | 30/10/2017 | חגית אטלס | 27/08/2017 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 30/10/2017 | חגית אטלס | 29/08/2017 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 | אלון גורן | | | אשקלון | העצמאות | 32 | 050-5269026 | | |

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 | | |
| בעלים | אלון גורן | | | אשקלון | העצמאות | 32 | 050-5269026 | | |

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 | 050-3744406 | | hagit.arc@gmail.com |
| | מודד | לזר אורטובסקי | 759 | | אשקלון | אייר | 6 | 08-6724417 | | |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 ברח' העצמאות 32 אשקלון המיועד למגורים הכולל מבנה קיים :
שינויי קווי בנייה
הוספת זכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ב. שינויי קווי בניין לפי מבנה קיים.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

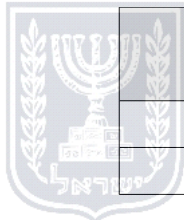


תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.464



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

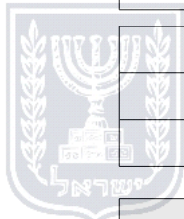
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 1 | | | 1 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 301.68 | | +157.81 | 143.87 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 32 | בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים א' | 32 |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 32 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים א' | 464.12 | 100 |
| סה"כ | 464.12 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 464.12 | 100 |
| סה"כ | 464.12 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים - מגורים - שטחי שירות הכוללים : אחסנה , חנייה מקורה, מרחבים מוגנים ומרתף. |
| 4.1.2 | הוראות הוראות בינוי |
| א | סככת רכב : תותר בניית סככת רכב בתחום קווי הבניין ומחובר לבניין עד 18 מ"ר מחסן : מחסן יבנה בגבול קווי בנייה ומחובר לבניין |



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 | | | | | גודל מגרש כללי | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | |
| קדמי (3) | אחורי (3) | צידי- שמאלי (3) | צידי- ימני (3) | מעל הכניסה הקובעת 2 | 8.5 | 1 | 57 | (2) | | (1) 5 | 65 | 465 | 32 | 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

הערה ברמת הטבלה:

א. מרתפים יבנו מתחת לתכסית קומת קרקע בלבד.

ב. גובה מרתף 2.20 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור מחסנים, מרחבי מיגון וחנייה מקורה..

(2) תותר בניית מרתפים ושטחם לא יכלל באחוזים ע"פ תוכנית מתאר 46/147/03/4.

(3) ראה תשריט.



6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------|
| 6.1 | חניה |
| החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה 23/101/02/4 | |

| | |
|--|---------------------|
| 6.2 | ניהול מי נגר |
| <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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</p> | |

| | |
|---|-----------------------------|
| 6.3 | שמירה על עצים בוגרים |
| <p>שמירה על עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס____. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> | |

| | |
|---|------------------------------|
| 6.4 | תנאים למתן היתרי בניה |
| היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו. | |

| | |
|--|-------------------|
| 6.5 | 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