

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0400804

זמורה 11, גבעת הפרחים, אשקלון

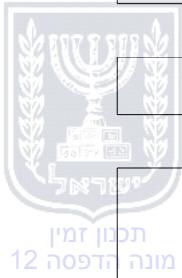
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להסדיר חריגות בנייה במגרש חד משפחתי.
חיבור יחידת דיור ליחידה הקיימת והפיכתה לחלק בלתי נפרד מהמבנה
והתחייבות על שמירת יחידת דיור אחת בלבד במגרש.
תירשם הערת אזהרה בטאבו על חלקה 117 כי הבית ישמש למגורי בית אב אחד לא יותר מונה מים וחשמל נוסף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	זמורה 11, גבעת הפרחים, אשקלון
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	604-0400804
-------------	-------------

שטח התכנית	0.525 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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 160045

קואורדינאטה Y 618020

1.5.2 תיאור מקום

רח זמורה 11, גבעת הפרחים, אשקלון

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	זמורה	11	

שכונה רח זמורה, גבעת הפרחים, אשקלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2847	מוסדר	חלק	117	

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
26 / 4 במ/ 26	285

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
26 / 4 במ' / 26	החלפה	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 4/במ' / 26 ממשיכות לחול.	3838	1158	24/01/1991

הערה לטבלה:

ע"פ תרשי"צ 5/45/44



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		1	28/01/2019	חגית אטלס	12: 58 28/01/2019		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/05/2018	חגית אטלס	11: 04 29/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/06/2018	חגית אטלס	11: 56 10/06/2018		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	בן ציון דייני			אשקלון	זמורה	11	054-5861923	054-5861923	
	פרטי	דיאנה לאה דייני			אשקלון	זמורה	11	054-5861923	054-5861923	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בן ציון דייני			אשקלון	זמורה	11	054-5861923	054-5861923	
בעלים		דיאנה לאה דייני			אשקלון	זמורה	11	054-5861923	054-5861923	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	27759		אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

במגרש למגורים שינוי בקו בנייה צידי ואחורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי בקו בנייה לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה הסדרת קו בניין צידי ואחורי ל "0" לפי תשריט בכדי להסדיר מצב קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	117

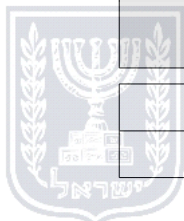
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	452.66	100
סה"כ	452.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	452.66	100
סה"כ	452.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. הקמת מבנה מגורים חד-משפחתי. 2. שטחי שירות הכוללים אחסנה, חניה מקורה, מרחבים מקורים ומרתף.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. גובה הבניין על כל מתקניו : גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' וגובה הארובות לא יעלה על 7.5 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר על הדרך בחזית המגרש. גובה בנין בעל גג משופע לא יעלה על 8 מ' וגובה הארובות לא יעלה על 8.5 מ' מעל נקודה זו. במידה ותוספת הבנייה תהיה עם גג שטוח . הגג השטוח יהיה גג נצפה עם גמר מתאים. 2. מרפסות גג : (הגדרה: מרפסות גג הן שטחי גג שטוחים מרוצפים ומוקפים במעקה מעל קומה ראשונה או שניה). יותר שילוב מרפסות גג עד שטח מירבי של 50% משטח תכנית הבית כולו. לא יותר קרוי מעל מרפסות גג. 3. חניה פרטית : א. בכל מגרש יוקצו 2 מקומות חניה צמודים זה בצד זה, או זה מאחורי זה, לפי מיקום הכניסה לחניה. ב. תותר הקמת פרגולה לחניה בקו בנין קדמי וצדדי 0, לפי מיקום הכניסה לחניה ובלבד ששטחה לא יעלה על 20 מ"ר. ג. חומרים מותרים להקמת הפרגולות- קונסטרוקציית עץ ומתכת ללא קירוי. 4. מתקנים על הגג : לא תותר הקמת מתקנים על גגות למעט מערכות חימום סולריות ומיכלי מים. במרפסות הגג ישולבו המתקנים באופן ארכיטקטוני נאות. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג, הדודים בתוך חלל הגג. בגג שטוח תותר הקמת מבנה למדרגות יציאה לגג במידות מקסימליות של 3 X 2 מ'. המבנה ישולב אדריכלית בבנין. 5. מתקני עזר א. גז- לא תותר הצבת בלוני גז גלויים והצבתם תאושר להיתר בניה בתשריט הפיתוח. ב. תליית כביסה- תליית כביסה תעשה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך, שיוקם בתחום המגרש, מוסתר, במקום שיאושר ע"י הועדה. 6. גגות : שיפוע מינימלי - 40% , שיפוע מרבי 50%. חומרים מותרים - רעפי חרס, גוון אדום, רעפי בטון גוון אדום. 7. חומרי גמר לקירות חוץ : טיח, אבן כורכר מסותת, בטון חשוף, קרמיקה, לבנים שרופות, לבני זכוכית. 8. פרגולות : קונסטרוקציות עץ, מתכת (ללא קירוי). 9. גדרות : אבן כורכר מקומית. 10. מעקות בטיחות : מתכת או עץ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
								עיקרי			שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1	35	45 (1)	452.66	מגורים א'		

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 ל% מתא שטח, הערה: 1. השטחים כוללים מחסנים, ח.כביסה, גלריות.

2. השטחים לא כוללים: מקלטים, פרגולות לחניה ומרפסות פתוחות..

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בניה : הועדה המקומית תוציא היתרי בניה על- פי תכנית זו. היתרי הבניה יוכנו ויוגשו בהתאם להוראות מח' ההנדסה, עיריית אשקלון.
2. תרשם הערת אזהרה בטאבו על חלקה 117 כי הבית ישמש למגורי בית אב אחד ולא יותר מונה מים וחשמל נוסף, לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשי"ל 1969.

6.2 הנחיות מיוחדות**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישורה



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תוכנית 26/במ/4

תוכנית מספר: 604-0400804 שם התוכנית: זמורה 11 אשקלון

עורך התוכנית: אטלס חגית תאריך: 28.1.19 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)		
			סה"כ שטחי בניה	מעל מפלס לכניסה הקובעת							
				עיקרי					שרות		
מגורים א'	285	400			45%	35%	1	2	(2)	(2)	(2)

(1)

- א. נכללי באחוזי בנייה, מחסנים, חדרי כביסה, גלריות.
 ב. לא נכללים באחוזי בנייה – מקלטים, פרגולות לחניה ומרפס

(2)

לפי תשריט מצב מאושר.

