

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0865345

התאנה 4, אפרידר הצעירה, אשקלון.

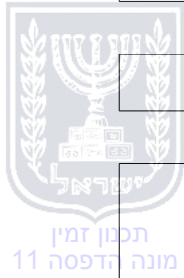
מחוז

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

התוכנית מסדירה תוספת בניה קיימת ע"י הוספת שטחי בניה עיקריים מעל הקרקע במגרש למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התאנה 4, אפרידר הצעירה, אשקלון.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

604-0865345

מספר התכנית

381 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (2)

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	159778
קואורדינאטה Y	620796

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לרח' שד' ירושלים, ממערב לרח' בן צבי ומצפון לרח' העצמאות.

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	תאנה	4	

שכונה אפרידר הצעירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3204	מוסדר	חלק	56	

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
158 / 101 / 02 / 4	54

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
158 /101 /02 /4	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית 158/101/02/4	5694	3663	23/07/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
טבלת שטחים	רקע		1	20/05/2020	חגית אטלס	16: 45 26/06/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	20/05/2020	חגית אטלס	10: 30 04/11/2020	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/05/2020	חגית אטלס	10: 31 04/11/2020		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	טלי גלאם			אשקלון	תאנה	4	052-6134855		

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		טלי גלאם			אשקלון	תאנה	4	052-6134855		tomerglam@walla.com
בעלים		תומר גלאם			אשקלון	תאנה	4	052-6134855		tomerglam@walla.com

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת של 50 מ"ר לשטחי בנייה עיקריים במגרש המיועד למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 50 מ"ר לשטח עיקרי עפ"י סעיף 62 א(א)(16)(א) 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	54

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	380.65	100
סה"כ	380.65	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	380.65	100
סה"כ	380.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א
למרות שהמגרש נפרד במקום בו נקבע קו בניין צדדי "0" יוצמדו שתי היחידות הגובלות בקיר משותף ויתוכננו כיחידה תכנונית אחת (בית דו משפחתי) ע"פ הקריטריונים הבאים : * התייחסות לגובה מפלסי הכניסה והריצפה ותאום ביניהם * התייחסות לגובהי הגגות, הגמר והעיצוב שלהם. * התייחסות משותפת למיקום ועיצוב הכניסות הראשיות * התייחסות למעטפת בנוגע לגמר, פתחים ומעקות. * וכל נושא תכנוני אחר ע"פ שיקול דעת מהנדס הרשות. א. מצללות תותר בניית מצללה כהגדרתה בחוק ותקרתה משטח הצללה אופקי בלבד. בקו בניין צדדי ואחורי "0". המצללה תבנה מחומרים קלים (מתכת, עץ) כאשר מצללה מחומרים קשים (כגון בטון) תבנה בתחום קווי הבניין של המבנה. במידה ותוגש בקשה למצללה מחומרים קלים בקו בניין "0" בצמוד למצללה של השכן ידרש אישור כיבוי אש. ב. מחסן 1. תותר בניית מחסן בקו בניין "צדדי", ואחורי "0" כאשר ישמר מעבר ברוחב 1.2 מינימום בין המחסן לבית. 2. המחסן יהיה בגודל עד 6 מ"ר ברוטו. גובה 2.4 מ' לקו רכס בגג משופע ו-2.20 מ' בגג שטוח. 3. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיה בכיוון המגרש. ג. סככה לחנייה בניית הסככה תהייה מותרת בקו בניין צדדי וקדמי "0". ניקוז הסככה יהיה אך ורק לכיוון המגרש הפרטי. ד. גובה מקסימלי למבנים 1. למבנה עם גג משופע- קו רכס 9.5 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת. 2. למבנה המשלב גג שטוח, גובה כרכוב עליון של הגג השטוח יהיה 8.5 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת. ה. גגות 1. קירוי גגות משופעים יהיה מרעפים או מחומרים קלים כגון : אלומיניום, פח, נחושת, אבץ , יותר שילוב של גג שטוח עד 25% משטח הגג. 2. מתקנים חיצוניים כגון : קולטים ומיזוג ישולבו כחלק בלתי נפרד מהמבנה, הדוד יותקן בתוך המבנה, בחלל הגג והקולטים יונחו על מישור הגג המשופע. ו. חומרי גמר : 1. במבנים יותר שילוב בין טיח וחומרים עמידים כגון אבן, סיליקט, כורכר וטיח מינרלי. לא יותר ציפוי פסיפס 2. גגות, סככות חניה לרכב - יחופו מאותם חומרים כמו גג המבנה.	

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 (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	שרות	גודל מגרש כללי						
קדמי	(3)	(3)	(3)	1	2	9.5	1	42	386	100 (2)	36 (1)	250	381	54	מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חלוקת שטח השרות המופיע בטבלה מעל 0.00 תהיה ע"פ הפירוט הבא : 18 מ"ר לסככת חנייה לרכב אחד בלבד . 18 מ"ר לשאר שטחי השירות..
- (2) בניית השטח שמתחת ל 0.00 תהיה מותרת אך ורק בקווי בנין כמו מעל הקרקע..
- (3) עפ"י תשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

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

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני		
א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			
בשטח בנוי		5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח		8.50 מ'	
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:			
בשטח בנוי		9.50 מ'	13.0 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		20.0 מ'	
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'	

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית

6.2

חשמל

המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.3

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

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