

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0151043

מגורים בשד' דרום אפריקה 13 בשכונת אפריזר באשקלון

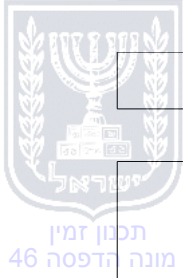
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בשכ' אפרידר, שד' דרום אפריקה 13 אשקלון, תכנית בסמכות ועדה מקומית שמטרת להסדיר מצב קיים בבית חד משפחתי במגרש המיועד לדו-משפחתי ע"י הוספת זכויות בניה, שינוי קוי בנין, הריסת מבנים ושינוי בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים בשד' דרום אפריקה 13 בשכונת אפרידר באשקלון

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

604-0151043

מספר התכנית

0.553 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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	159300
קואורדינאטה Y	620620

1.5.2 תיאור מקום

שכ' אפרידר, אשקלון, שד' דרום אפריקה 13.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	שד דרום אפריקה	אשקלון

שכונה אפרידר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1960	מוסדר	חלק	79	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101 /02 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /4. הוראות תכנית 101 /02 /4 תחולנה על תכנית זו.	2023			04/07/1974
46 /147 /03 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 147 /03 /4 ממשיכות לחול.	2453	2235		13/07/1978
147 /03 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 147 /03 /4 ממשיכות לחול.	1062			09/01/1964
83 /147 /03 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 147 /03 /4 ממשיכות לחול.	3932	220		17/10/1991

הערה לטבלה:

תכנית 101 /02 /4 - לעניין מרתפים.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין כהן-יהונתן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין כהן-יהונתן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	11: 43 07/04/2022	בנימין כהן-יהונתן	07/04/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה מנחה	11: 43 07/04/2022	בנימין כהן-יהונתן	07/04/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 14 10/04/2022	בנימין כהן-יהונתן	10/04/2022	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	מנשה יצחק			אשקלון	שד דרום אפריקה	13	08-6719933		office@archbc.net
	פרטי	אילנית יצחק שלגי			אשקלון	שד דרום אפריקה	13	08-6719933		office@archbc.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנשה יצחק			אשקלון	שד דרום אפריקה	13	08-6719933		office@archbc.net
פרטי	אילנית יצחק שלגי			אשקלון	שד דרום אפריקה	13	08-6719933		office@archbc.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מנשה יצחק			אשקלון	שד דרום אפריקה	13	08-6719933		office@archbc.net
בעלים		אילנית יצחק שלגי			אשקלון	שד דרום אפריקה	13	08-6719933		office@archbc.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין כהן-יהונתן	33741		אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	דרור בן נתן	594		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati 601.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 ע"י:

1-תוספת שטחי בניה.

2-שינויים בקווי בנין.

3-שינוי בינוי.

4-הריסת מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-תוספת שטחי בניה ליח"ד חד משפחתית במגרש המיועד לדו משפחתי (ע"פ סעיף 62א(א)(16)(א)(2)).

2-שינוי קו בנין צדדי לבניה קיימת ע"פ תשריט. לבניה חדשה יהיה קו בנין צדדי 4.0 מ' (ע"פ סעיף 62א(א)(4)).

3-קו בנין למחסן-צדדי ואחורי 0.0 (ע"פ סעיף 62א(א)(4)).

4-הריסות כמסומן בתשריטים (ע"פ סעיף 62א(א)(19)).

5-שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

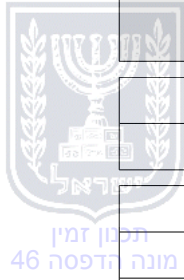
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	553.36	100
סה"כ	553.36	100

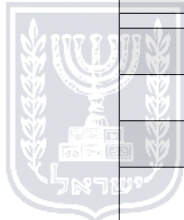
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	553.36	100
סה"כ	553.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1- קיים בית חד משפחתי על מגרש המיועד לדו-משפחתי. במידה ויבקשו לנצל זכויות ל-2 יח"ד (דו משפחתי) תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. 2- מרתף:</p> <p>תותר בניית מרתף בגובה מירבי נטו 2.20 מ'. המרתף יבלוט מפני הקרקע לכל היותר כדי 1/3 מגובהו. תכסית קומת מרתף בתכסית קומת קרקע. 3- קווי הבנין לבניה קיימת ע"פ המסומן בתשריט. לבניה חדשה יהיו קווי הבנין: קידמי 5.0 מ'. צדדי ואחורי 4.0 מ'. קווי בנין לסככת חניה: צדדי וקדמי "0" בגבול המגרש הפרטי. קווי בנין למחסן: צדדי ואחורי "0" בגבול המגרש הפרטי ומיקומו בכפוף לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p> <p>4- הגגות יהיו גגות רעפים. רכס הגג לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה לבית. שיפועי - הגגות יהיו בשיעור של 40% לפחות. (ועדת בנין ערים, בהמלצת מהנדס העיר, רשאית להגביל את רכס הגג לגובה הנמוך מ-8.50 מ' אם שיקולים ארכיטקטוניים-תכנוניים יצדיקו זאת).</p> <p>5- תותר הפעלת משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים, הנמצאים בדירה בה מתגורר בעל המקצוע.</p> <p>6- א. תותר כניסת רכב דרך השביל להולכי רגל הגובל במגרש. ב. הכניסה תותר לצרכי חניה פרטית בלבד. ג. לא תותר חניה לאורך השביל. ד. אופי הסככה וחומרי הגמר יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		גודל מגרש מוחלט						
1	2	8.5	2			316 (4)	(3)		(2)	316 (1)	553.36	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין: כמסומן בתשריט

לסככה לרכב קווי בנין קדמי (הפונה לשביל) וצדדי "0" בתחום המגרש הפרטי.

מיקום מחסן יהיה בגבול צדדי ואחורי 0.0 בתחום המגרש הפרטי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח מחושב ע"פ גודל מגרש 700 מ"ר (ע"פ תכנית 46/147/03/4 הקובעת: "במגרש לבית דו משפחתי ששטחו קטן מ-700 מ"ר יחושבו אחוזי הבניה כאילו היה שטח המגרש 700 מ"ר").

(2) בנוסף שטח מקלוט ושטח סככה לרכב עד 18 מ"ר לכל יח"ד. שטח העולה על 18 מ"ר ייכלל בשטחי בניה עיקריים.

(3) בנוסף בנית מרתפים (שטחם לא ייכלו באחוזי הבניה) ובלבד שיענו על התנאים הבאים: א. גובה המרתף, נטו, לא יעלה על 2.2 מ' ב. המרתף יבלוט מפני הקרקע לכל היותר לכדי 1/3 מגובהו ג. המרתף יהיה בתכסית קומת הקרקע.

(4) ע"פ הערות (1), (2).

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הו המקומית, ע"פ תכנית זו לאחר אישורה
2. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.
4. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. במידה ויבקשו לבנות בית דו משפחתי, תוגש תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, וזכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.

6.2

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות 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 תחנת 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 במרחקים 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.
-
- מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל
- /-----/-----
- 2.25 מ' -----/----- 2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך
- 6.5 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 13 מ' -----/----- 9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)
- 35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)
-
- 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 הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.
- לפני תחילת כל ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת



6.2	חשמל
	<p>קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	חניה
	החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה אשקלון.
6.5	הריסות ופינויים
	הריסת מבנים לפי תשריט לפני הוצאת היתר בניה.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	כ-5 שנים.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכניות 101/02/4 ו-83/147/03/4, 46/147/03/4, 147/03/4

תוכנית מספר: 604-0151043 שם התוכנית: מגורים בשד' דרום אפריקה 13 בשכונת אפרידר באשקלון

עורך התוכנית: כהן בנימין תאריך: 07-04-22 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'		500	(1)38	(2)	(3)	38	33	2		8.5	2	1	(4)	4	4	4	4

(1) א. כולל מבנה עזר ומרפסות.
 ב. השטח מחושב ע"פ גודל מגרש 700 מ"ר (ע"פ תכנית 46/147/03/4 הקובעת: "במגרש לבית דו-משפחתי ששטחי קטן מ-700 מ"ר-יחושבו אחוזי הבניה כאילו היה שטח המגרש 700 מ"ר).

(2) בנוסף, שטח מקלוט ושטח סככה לרכב עד 18.0 מ"ר לכל יח"ד. שטח העולה על 18.0 מ"ר ייכלל בשטחי בניה עיקריים.

(3) בנוסף, בניית מרתפים (שטחם לא ייכלל באחוזי הבניה) ובלבד שיענו על התנאים הבאים:
 א. גובה המרתף, נטו, לא יעלה 2.20 מ'.
 ב. המרתף יבלוט מפני הקרקע, לכל היותר כדי 1/3 מגבהו.
 ג. המרתף יהיה בתכסית קומת קרקע.

(4) בכל מקרה 5.0 מ' מגבול מגרש.

(5) לסככה לרכב קו בנין קדמי (הפונה לשביל) וצדדי "0" בתחום המגרש הפרטי.

