

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0803155

מגרש מגורים ברח' שיבת ציון 25, שכונת גבעת ציון, אשקלון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
דרום
אשקלון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- הסדרת מצב קיים ליחידת דיור אחת מתוך שתיים הנמצאות על תא שטח אחד באופן הבא:
1. שינוי נקודתי בקו בנין צדדי מערבי.
 2. שינוי נקודתי בקו בניין קדמי בהתאם להיתר קיים ליחידת הדיור המערבית.
 3. ניווד זכויות בניה בשטח של 36 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע ליחידת הדיור המערבית.
 4. הגדלת תכסית קרקע ליחידת הדיור המערבית.
 5. התאמת ייעוד הקרקע למב"את.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים ברח' שיבת ציון 25, שכונת גבעת ציון, אשקלון

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

604-0803155

מספר התכנית

0.734 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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	160334
קואורדינאטה Y	618422

1.5.2 תיאור מקום

מגרש למגורים - יח"ד מערבית במגרש דו-משפחתי ברח' שיבת ציון 25 בשכונת גבעת ציון באשקלון.

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	שיבת ציון	25	

שכונה גבעת ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1655	מוסדר	חלק	7	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/07/1974		2023	מרתפים עפ"י הסבה + סעיף 15 עפ"י פרוטוקול ועדה מיום 6/94	כפיפות	101 /02 /4
30/11/1987	387	3505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/131/03/4 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /131 /03 /4



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלדר מוזס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלדר מוזס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 39 05/09/2022	אלדר מוזס	10/02/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא	זכויות בניה- מצב מאושר	10: 47 30/11/2020	אלדר מוזס	14/07/2020		1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא		09: 38 05/09/2022	אלדר מוזס	10/02/2021		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	מרדכי כהן			אשקלון	שיבת ציון	25			
	פרטי	רויטל כהן			אשקלון	שיבת ציון	25			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי כהן			אשקלון	שיבת ציון	25			mcoh1@walla.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלדר מוזס	154618	מוזס רישוי ותכנון	תל אביב-יפו	הרכבת	58		03-6965050	office@moze slice.com
	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון מדידות	אשקלון	אשקלון (1)		08-6736042		mazkirut.sion @gmail.com

(1) כתובת: שד' בן גוריון 14 אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 ליחידת הדיור המערבית, יחידת דיור אחת מתוך שתיים הנמצאות על תא שטח אחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פרוט השינויים המבוקשים לצורך הסדרת מצב קיים :

1. שינוי נקודתי בקו בניין צידי מערבי מ- 2.5 מ' ל- 1 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)(4).

2. שינוי נקודתי בקו בניין קדמי ליחידת הדיור המערבית מ- 5 מ' ל- 3.9 מ' (בהתאם להיתר בניה מאושר מס'

2015159 מיום 29.04.2015) בהתאם לסעיף 62א(א)(4).

3. ניוד זכויות של 9.8% (36 מ"ר) ליחידת הדיור המערבית מקומה עליונה לקומת הקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)(6).

4. הגדלת תכסית קרקע ליחידת הדיור המערבית לפי סעיף 62א(א)(5).

5. התאמת יעוד הקרקע למב"את.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	734	100
סה"כ	734	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	738.26	100
סה"כ	738.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים דו משפחתי 2. מרתף לאחסנה מתכנית מתאר 101/02/4	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
שינוי נקודתי בקו בניין צידי מערבי מ- 2.5 מ' ל- 1 מ'. שינוי נקודתי בקו בניין קדמי ליחידת הדיור המערבית מ- 5 מ' ל- 3.9 מ' (בהתאם להיתר בניה מאושר מס' 2015159 מיום 29.04.2015). ניוד זכויות של 9.8% (36 מ"ר) ליחידת הדיור המערבית מקומה עליונה לקומת הקרקע. הגדלת תכסית קרקע ליחידת הדיור המערבית. התאמת יעוד הקרקע למב"את.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (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	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי									
(3)	(4)	(3)	2	8.5	2	28 (2)	56 (1) סה"כ שטחי בניה	738.26 גודל מגרש מוחלט	1	מגורים	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) א. 28% בקומה
- ב. יותר לנייד 9.8% (36 מ"ר) מקומה א' לקומת הקרקע ליחידת הדיור המערבית
- ג. למבני עזר (כלול באחוזי בניה): בגודל מירבי 9 מ"ר
- ד. לא כלול באחוזי הבניה: ממ"ד.
- (2) ניווד של עד 9.8% (36 מ"ר) בנוסף לתכסית המאושרת 28% זאת מקומה א' לקומת הקרקע ליחידת הדיור המערבית בלבד.
- (3) עפ"י תשריט.
- (4) א. עפ"י תשריט.
- ב. למבני עזר (כלול באחוזי הבניה): מבנה עזר יוקם בקו בנין אחורי "ס" מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

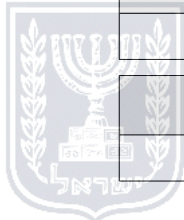
7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21