

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0918433

שינויים במגרש 1080, באר גנים

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף 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

תכנית זו מבקשת לשנות קו בניין במגרש 1080 בבאר גנים בהתאם לבינוי קיים לצורך בניית גרם מדרגות בחריגה מקו הבניין.  
כמו כן התכנית מוסיפה שטח עיקרי 1 מ"ר ו- 13 מ"ר שרות,  
ניוד שטח תת קרקעי לעילי וקביעת הוראות בינוי לבריכת שחייה בהתאם לבינוי הקיים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים במגרש 1080, באר גנים

ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0918433

1.2 שטח התכנית 0.502 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (17), 62 א (19), 62 א (4), 62 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 חוף אשקלון

163700 קואורדינאטה X

623400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב סביון 19 באר גנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: באר גנים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			באר גנים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3151	מוסדר	חלק	127	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 39 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 39
05/04/2022		6608	10390	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 633-0928358. הוראות תכנית 633-0928358 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	633-0928358



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנה פרגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנה פרגי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 17 03/05/2023	עדנה פרגי	30/04/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 22 16/03/2023	עדנה פרגי	16/03/2023	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	אריאל פיינגרש (1)			באר גנים		19			afaingu@hotmail.com
	פרטי	רגינה פיינגרש (1)			באר גנים		19			afaingu@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הסביון 19 באר גנים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית עדריכלות	עורך ראשי	עדנה פרג'י	ה/13988		גדרה	אשחר	18	08-8579654	08-8579653	ednafarage@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	(1)	10	03-9613720	03-9613720	ram@ram.org.il

(1) כתובת: הכשרת היישוב 10 ראשון לציון.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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**

שינוי קווי בניין, הסדרה בדיעבד הכוללת תוספת שטחי בנייה, והריסת מבנים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1. שינוי בקו בניין צידי צפוני מ-3.0 מ' ל-2.10 מ', לפי סעיף 62 א (א) 4
2. שינוי בקו בניין צדדי מזרחי מ-3.0 מ' ל-0.0 עבור מצללה מקורה, לפי סעיף 62 א (א) 4
3. שינוי בקו בניין צידי צפוני מ-3.0 ל-0.0 עבור פרגולה מקורה, לפי סעיף 62 א (א) 4
4. שינוי הוראות בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א) 5. (לרבות ניווד שטח תת קרקעי לשטחי שירות עיליים, לפי סעיף קטן 6),  
אי לכך לא יהיה ניתן לבנות קומת מרתף.
5. הריסת מדרגות לפי סעיף 62א(א) 19.
6. תוספת שטח עיקרי בסך 1 מ"ר עיקרי ו-13 מ"ר שטחי שירות, לפי סעיף 62א(א) 17

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

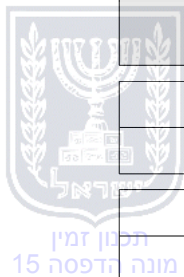
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	127	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	127

#### 3.2 טבלת שטחים

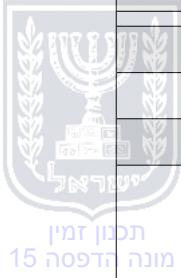
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	502	100
סה"כ	502	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	502	100
סה"כ	502	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע, תותר הקמת בריכת שחייה, חנייה מקורה, פרגולות (הכל במסגרת הזכויות המותרות).</p> <p>קווי בניין לחנייה מקורה ובמני עזר לבריכת שחייה כדלקמן:</p> <p>חנייה מקורה ומני עזר-קו בניין קדמי-"0" ותמוקם בתחום המגרשים עצמם ע"פי תקן חנייה תקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>גובה מקסימלי למבנה 9.0 מ'</p> <p>גגות המבנה יהיו שטוחים או משופעים מחומר קל.</p> <p>ניוד שטח שירות לטובת שטחי שירות מעל הקרקע ולא ניתן יהיה לבנות קומת מרתף-יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>הקמת מצללות מקורות בסנטף בלבד, לא יותר כל חומר אחר או סגירת חזיתות כלשהיא. קוי בניין צידי ואחורי. "0" רק למצללות הקיימות כיום בהתאם לתשריט.</p> <p>תותר הקמת מחסן, בגובה מקסימלי של 2.5 מ' בקו בניין צידי "0" ואחורי 3.0 מ'.</p> <p>חניות מקורות (לפי תקן ארצי) בגובה מקסימלי 2.5 מ'.</p> <p>גדרות: גובה גדרות/חומות בנויות עד גובה 1.8 מ', כל בניה חדשה של גדרות/חומות יכול ויבוצע מחומרי גמר כמו הקיים.</p> <p>מתקני טכניים ישולבו/יוסותרו ויצרו חזית אסתטית והרמונית של המבנה.</p> <p>אשפה: סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית, קיים פילר אשפה. לא ניתן לשנות מיקומו.</p> <p>בריכת שחייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 תותר הקמת בריכת שחיה אחת במגרש שאינה מקורה לשימוש פרטי.</li> <li>2 בנייתה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה לבניית בריכות שחיה. ( סעיף 21.1.4.1 - בריכת שחיה פרטית, וכן בתקנות 1,7,9, , ובחלק א' בתוספת השנייה).</li> <li>3 לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</li> <li>4 מיקום הבריכה לא יחרוג מתחום 1 מ' נטו מקיר או גדר או חומה מצידו הפנימי(המדידה תבוצע משפת הבריכה לא</li> </ol>



## 4.1

## מגורים א'

כולל תעלת גלישה ככל שקיימת)

גדר קבועה לרצפה העשויה מחומר קשיח ושאינה

5. תחויב הקמת גדר סביב הבריכה בגובה מינימלי של 1.1 מ'

פריקה, בתוספת שער בעל פתיחה חיצונית לבריכה שאותו ניתן יהיה לנעול באמצעות מנעול בלבד

במרחק של 1 מ'

משפת הבריכה.

6. מיקום הגדר יהיה במרחק של 1 מ' מינימום משפת בריכת השחייה, ניתן יהיה להתיר כיסוי

הבריכה באלמנט סגור מלא בסמיכות לפני המים עד לגובה של כ 20 סמ' וזה לא יהווה תחליף מונה הדפסה 15

לגדר סביב הבריכה, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת.

7. במבנה מגורים שלו פתח יציאה, ישמר משטח דריכה בין קיר המבנה לשפת הבריכה שלא יפחת

מ 1.3 מ' מגדר

הבריכה.

8. חדר מכונות לתפעול הבריכה שטחו לא יעלה על 5 מ"ר ויבנה תת קרקעי בתוך קווי בניין .

9. תכנון הבריכה יישא חתימה של יועץ אקוסטיקה ויועץ בטיחות בצרוף חו"ד בכתב הכוללת

התייחסות לכל מרכיבי

הבטיחות. ( גדר, משטח החלקה, שער, נעילה, מדרגות ירידה לבריכה ומעקה פנימי, כיסוי

המשמש כמדרך וכדו.)

תעודת גמר תותנה באישור כתוב מטעם יועץ הבטיחות

10. בבריכה תותקן מערכת המשמשת לסינון וחיטוי באופן שאינה גורמת למפגעים בריאותיים או

סביבתיים. בחיבור

מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת .

11. בניית הבריכה תהיה כפופה למסמך מדיניות הועדה לבריכות שחייה.

12. בכל מקום בו תהיה סתירה בין תכנית זו לתכנית 633-0928358 תגברנה הוראות תכנית זו.

13. הוראות פרק זה לא יחולו על בריכת זרמים (סחף) ובלבד שגודלה לא יעלה על 6 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	500	127	מגורים א'	
5	3 (4)	5	3 (3)	2	368.83	(2)		142.83 (1)	221			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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 70 מ"ר לפי תכנית חלה+60 מ"ר ניווד שטח שירות מרתף לשירות מעל הקרקע+13.00 מ"ר תוספת לפי סעיף 62א(17) שהם:

חנייה מקורה- 30 מ"ר, ממ"ד - 12.33 מ"ר, מחסן-12.0 מ"ר, ח.שירות 6.55

פרגולות מקורות-82 מ"ר,

סה"כ 142.83 מ"ר.

(2) ניווד שטח שירות לטובת שטחי שירות מעל הקרקע

ולא ניתן יהיה לבנות קומת מרתף-יהווה סטיה ניכרת.

(3) "0" לפרגולה.

(4) "0" לחנייה ופרגולה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חנייה ארצי ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.

6.2

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אשור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.  
הצורך במיגון יחידת דיור שנייה יבחן ע"י פיקוד העורף בשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.  
2. היתר בנייה יותנה בהריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.  
3. היתרי בנייה לבריכת שחייה ינתנו לאחר הצגת אישורים מיועץ בטיחות, אקוסטיקה ובדיקות מעבדה

6.4

כתב שיפוי

מגיש הבקשה מתחייב לשפות את הוועדה המקומית, כתב השיפוי יהיה חלק בלתי נפרד מהוראות התוכנית.

6.5

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה התאם להוראות התוספת השלישית לחוק,

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו	5 שנים מיום אישורה

7.2 מימוש התכנית

מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו