

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0993840

מגרש 107 תלמי יפה - תוספת זכויות בנייה ושינוי קווי בניין

מחוז

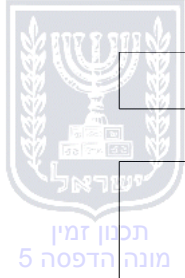
דרום

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

תוכנית זו מבקשת להוסיף שטחי בניה בהיקף 50 מ"ר למבנה קיים במגרש 107 בישוב תלמי יפה להגדיל תכסית, לאשר בריכת שחייה פרטית ולהסדיר חריגת בנייה מקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 107 תלמי יפה - תוספת זכויות בנייה ושינוי קווי בניין

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 633-0993840

שטח התכנית	499 דונם
------------	----------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

קואורדינאטה X 163606

קואורדינאטה Y 614184

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בחלקו הדרום מזרחי של הישוב, במעגל ההקיפי החיצוני של מגרשי המגורים, בסמוך לכביש הפנימי המקיף את הישוב. רחוב השקמה פינת רחוב הזית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: תלמי יפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תלמי יפה		107	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3173	מוסדר	חלק	108	

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



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
234 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 234 /02 /6. הוראות תכנית 234 /02 /6 תחולנה על תכנית זו.	3731	1357		31/12/1989
4 /123 /03 /6	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 4 /123 /03 /6.	4944	933		17/12/2000
2096 /מק/ 6	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2096/מק/6.	7247	5203		11/04/2016



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				ליזה אזריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליזה אזריאל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	28/06/2021	ליזה אזריאל	09: 55 29/06/2021	טבלת שטחים מתב"ע קודמת	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/10/2021	ליזה אזריאל	17: 16 08/10/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/06/2021	ליזה אזריאל	15: 32 25/01/2023	תשריט מצב מאושר	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	לילך ברקאי (1)			תלמי יפה		107			ramib@mpr est.com
	פרטי	רמי יעקב ברקאי (2)			תלמי יפה		107			ramib@mpr est.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תלמי יפה 107.

רחוב הזית פינת רחוב השקמה.

(2) כתובת: תלמי יפה 107

רחוב הזית פינת רחוב השקמה.

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
	עורך ראשי	ליזה אזריאל	48302		אשדוד	אייר (1)	18	08-8664502		liza290973@g mail.com

(1) כתובת: אייר 18 דירה 23.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 שטחים עיקריים ושינוי קווי בניין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)17(א)

2. שינוי קו בנין לפי סעיף 62א(א)4(4)

3. בריכת שחייהפרטית לפי סעיף 62א(א)9(9)

4. הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5(5)

5. הגדלת תכסית מ-205 ל-250 לפי סעיף 62א(א)9(9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	499	100
סה"כ	499	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	498.96	100
סה"כ	498.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. מספר קומות מקסימלי מעל הקרקע 2. תתוכנן כניסה ראשית אחת בלבד למבנה. 2. גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מ'. גובה מירבי של גג שטוח יהיה 7.0 מ' (למפלס לפני בטון הגג). לגובה זה יתווסף מעקה בנוי בגובה מירבי של 1.2 מ' למעט הגבהה נקודתית נוספת שתידרש לצורך הסתרת מערכות הגג עד לגובה מקסימלי של 8.5 מ'. 3. גגות - הגגות יהיו שטוחים משופעים או שילוב של בין שניהם. הגגות המשופעים יחופו ע"י רעפי חרס בטון או מתכת. 4. מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג, יחוייב במסתור מבונה. גובה מירבי למתקנים על הגג, 1.8 מ' מעל הגג הבנוי, במגבלת גובה מקסימלי של 8.5 מ'. בנוסף לאמור לעיל תותר התקנת מתקנים פוטו ולטאיים בכל שטח הגג. 5. מחסן יהיה בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין. תתאפשר הצבתו על גג המבנה בתנאי שיש מדרגות גישה לגג ושהגובה כולל עומד במגבלות התכנית. לחילופין יתאפשר מיקומו בקו בניין צידי אחורי אפס. תותר בניית המחסן מחומרי בית המגורים או מחומרים קלים. 6. גדרות תותר הקמת גדרות על גבולות המגרשים. תוכנית הגדר ופרטיה יכללו בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר טיח ו/או אבן לסוגיהם. גובה מרבי להקמת גדרות בין שכנים יהיה 1.80 מ'. גובה מירבי לגדרות הפונות לדרך 1.80 מ' מעל דרך/מדרכה גובלת במקרה של קו בניין קדמי או מעל גובה 0.00 בכל מקרה אחר. 7. בריכת שחייה - תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בתחום המגרש. 8. מרתף - תותר הקמת מרתף. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת איזור מונמך צמוד לחלון המרתף כפתרון לאזורר אשר יחרוג עד 1.0 מ' מקו בניין. גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת) 9. חומרי הבניה - יותר טיח ו/או אבן לסוגיהם. כל חומר גימור אחר יחייב אישור מהנדס הועדה המקומית. 10. חניה - תותר הקמת חניה מקורה בקו קדמי 0.0 מ' ו צדדי 0.0 מ' חומרי הבניה יהיו חומר קל תואם, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. 11. סילוק אשפה - שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית, יוסתרו ע"י מסתור מתאים ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת. 12. מקום תליית כביסה יהיה מוסתר מצד הכביש ע"י קיר בנוי שיחופה אבן כדוגמת האבן של גדר החזית. מיכל גז ודלק יוסתר מצד הכביש ע"י קיר בנוי עם גמר כדוגמת קירות הבית. 13. יותר גובה מפלס כניסה עד 75 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.

4.1

מגורים א'

ב

אקוסטיקה

רמת הרעש המקסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

ג

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. בריכת השחייה תהיה עפ"י פרק ג "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה, סעיפים 1-12. 2. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר. 3. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) פרוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות. 4. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה. 5. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה. 6. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מעורבולות ומוגן באופן בטיחותי. 7. יינתן פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות. 8. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.

ד

בינוי ו/או פיתוח

1. בריכת שחייה

1.1 בריכת השחייה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. הבריכה תיבנה בהתאם למדיניות הועדה המקומית לבריכות שחייה.
1.2 יש לגדר את הבריכה בגדר קבועה בגובה 1.1 מ'.
1.3 בריכת זרמים תמוקם בפינת המגרש בקו בניין צידי ואחורי 0.00. שטחה המקסימלי 6 מ"ר וגובהה המקסימלי מפני הקרקע 1.5 מ'.
2. מצללה/פרגולה תותר הקמת מצללות המחוברות לפחות בפיאה אחת לאחת מחזיתות המבנה עד קו בניין צידי 1.00 ו/או אחורי 1.00, ובלבד שקירויין תואם את תקנות התכנון והבנייה למצללה. קורות ההצללה יהיו אופקיים בלבד וייבנו מחומרים קלים בלבד. עמודי המצללה יהיו מבנייה קלה או קונבנציונלית.
3. מטבח גינה תותר בניית מטבח גינה בקו בניין צידי ו/או אחורי 0.00. אורך המטבח לא יעלה על 3.0 מ' וגובהו לא יעלה על 1.10 מ'. המטבח ישמש לפעילות פרטית בלבד. לא יותר קירוי שטח המטבח למעט מצללה או רשת בד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	שרות								
מגורים א'	מגורים א'	499	240	70 (1)	40	50 (2)	1	2	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הוראות טבלה 5:

תותר חריגת בינוי קיים מקווי בניין שנקבעו בתכנית זו.

כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

תותר קומת מרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40 מ"ר לשירות (מתוכם 12 מ"ר ממ"ד 15 מ"ר מחסן) + 30 מ"ר לחנייה מקורה..

(2) שהם כ 250 מ"ר.

(3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

הועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שייקבעו, גוברות על האמור בתוכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.

6.2 חניה

החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד, בהתאם לתקן חנייה ארצי תקף.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו. הם יינתנו על ידי הועדה המקומית בכפוף לתכנית בקשה להיתר שתכלול בין השאר פרטים מלאים בנוגע לחניות לגינון ופיתוח המגרש. כולל גובה הקרקע הסופי, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר, שבילים גדרות וגינון בהיקף המגרש להסתרת החצר הפנימית מפני הסביבה הבנויה. כל מתקני עזר, מתקני שירות וחנייה יפורטו על מרכיביהם, מידותיהם וחומרי התגמיר וההסתרה.
2. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
3. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידות המבנה הקיים + התוספת המבוקשת בפני רעידות אדמה.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
5. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחייה פרטית, המצאת חוות דעת אקוסטית ותכנית בטיחות.
6. תנאי למתן היתר כריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תוכנית פיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנ"מ 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית.
8. לא ינתנו היתרים לעבודות עפר אלא לאחר תיאום עם חברת מקורות.

6.4 תשתיות

חשמל ותקשורת - כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית באזור והשטחים הגובלים בו, יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. חיבור הבניינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרדעית. ביוב - פתרון קצה, מט"ש אשקלון.

6.5 כתב שיפוי

מגיש התכנית מתחייב לשלם לרשות או במקום הרשות פיצויים, במידה ויהיו ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בסמוך לאישור התכנית.



-6-

13.

טבלה מס' 1

טבלת היקפי בנייה מירביים למגרש במ"ר - מצב מוצע - תלמי יפה

מס' יח' במגרש	מס' קומות מירבי	קווי בנין			תכנית מרבית	סה"כ עקרי שדות	זכויות בניה			שטח מגרש מוצרי במ"ר	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעד
		אחורי	צדדי	קדמי			למטרות שדות	מטרות עקרי שדות	מיקום מעל הקרקע מתחת לקרקע				
1	2	5 מ"	3 מ" (1)	כמציין בתשריט	205 מ"ר	300 מ"ר	40 מ"ר 30+ מ"ר חניה	190 מ"ר	מעל הקרקע	520	500	1-115	מגורים
							40 מ"ר		מתחת לקרקע		46.28 ד'	201, 203-206, 208-215	שצ"פ
								(1)	100				

(1) מעברים להולכי רגל, פיתוח שטח לגינון כולל קירות תומכים מתקני משחקים מעבר תשתיות וניקוז עילי.

שנת התכנון המחויבת
08-11-2003
~~מס' הדגום~~

