

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 604-1079623

ש.ב ישעיה 3, אשקלון



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אשקלון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005219156/310>

## דברי הסבר לתכנית

מבוקשת תוספת להסדרה בדיעבד של 32 מ"ר עבור שטח עיקרי לזכויות הבניה מעל הקרקע וכן הגדלת תכנית ל 70%, קביעת קו בניין קדמי "0", עדכון קו בניין אחורי מ-4 מ' ל-3.6 מ'. הריסת מחסן קיים. בנוסף תוכנית זו קובעת איחוד וחלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 ש.ב ישעיה 3 , אשקלון

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 604-1079623

שטח התכנית 1.2 0.480 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (13) (ב)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	161269
קואורדינאטה Y	619702

### 1.5.2 תיאור מקום

ממערב לרח' ש.ב. ישעיה, מצפון לרח' בן דוד, ממזרח לרח' הרב אבהר שלום.

### 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
	3	ש.ב. ישעיה	אשקלון

שכונה שכונת רמת אשכול

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2383	מוסדר	חלק	24	

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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
09/08/1983		2137	2933	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול 11/143/03/4	שינוי	<u>11 /143 /03 /4</u>
17/02/1983		1044	2893	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 143 /03 /4 10 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>10 /143 /03 /4</u>
01/09/1996		4638	4439	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית 5/48/7 ממשיכות לחול	שינוי	<u>5 /48 /7</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אטלס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 57 24/05/2024	דני וינברג	22/03/2023	10		רקע	טבלאות איזון והקצאה
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	17: 55 19/09/2022	חגית אטלס	19/09/2022			רקע	טבלת שטחים
לא		00: 42 14/05/2023	רון סלונים	19/09/2022		1: 250	רקע	בינוי
לא		00: 33 07/05/2023	חגית אטלס	18/04/2022	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	אילן גבצו (1)			אשקלון	ש.ב. ישעיה	3	053-5298959		
	פרטי	זיוה גבצו (1)			אשקלון	ש.ב. ישעיה	3	053-5298959		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ש.ב. ישעיה 3 אשקלון.

**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 אדריכלות	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@g mail.com
	שמאי	דני וינברג	1616		בני ראם	אורן	18	054-6924751		danw774@g mail.com
	אדריכל	רון סלונים	6705669		ראשון לציון	(1)		054-4801403		ron@ronsloni m.co.il

(1) כתובת: המושבה 18 ראשון לציון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

הוספת זכויות בנייה מעל הקרקע במגרש מגורים קיים, קביעת קו בניין קדמי "0", שינוי קו בניין אחורי, הגדלת שטח תכסית, הריסת מחסן קיים וקביעת איחוד וחלוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת שטח עיקרי ב- 32 מ"ר, מ 128 מ"ר ל- 160 מ"ר ליחיד ל-160 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(13ב).
2. שינוי בקו בניין אחורי מ-4 מ' ל-3.6 מ' לפי סעיף 62א(א).
3. הגדלת תכסית מ 60% ל-70% לפי סעיף 62א(א).
4. הריסת מבנה עזר קיים לפי סעיף 62א(א).
5. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א).
6. קביעת קו בניין קדמי "0" לפי סעיף 62א(א).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	34A, 34B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	34A

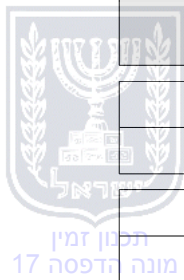
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	480	100
סה"כ	480	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	479.88	100
סה"כ	479.88	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר בניית בתי דירות למגורים של קומה אחת ושל שתי קומות (קוטג') בהתאם למפורט בטבלת השטחים.</p> <p>ב. צפיפות - צפיפות המגורים הממוצעת נטו לא תעלה על 6 יח לדונם (בהתייחס לסה"כ השטחים המיועדים למגורים בלבד)</p> <p>ג. שטח דירה כולל:</p> <p>1. חדרי מדרגות, מרפסות סגורות יכללו באחוזי הבנייה המותרים.</p> <p>2. בכל קומה תותר בניית מבנה עזר לשירותי הדיירים כשהשטח המותר לא יעלה על 2 מ"ר לכל דירה. (בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים).</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	המראה הארכיטקטוני החיצוני וצורתו של המבנה יהיו בחיפוי חומריי גמר בהתאם לקיים.



## 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
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
0			1	70				160	160	34A	מגורים א'
(1)	3.6	(1)	2	(4) 60			256 (3)	320 (2)	34B	מגורים א'	
אחורי											
(1)	(1)	(1)	1								

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:

קוי בניין קיימים : קידמי 3 מ' או "0", צדדי 2.5 מ' או "0", אחורי 4 מ'.

במקרים מיוחדים בהתחשב בהעמדת הבניין, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר קו בנין 0 לכל כיוון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה תשריט.

(2) בהתאם לנוסח רישום בתים משותפים וטבלת איזון.

(3) 128 מ"ר לכל יח"ד בת 2 קומות או 96 לכל יח"ד בת קומה אחת.

(4) 60% לקומה אחת או 50% לקוטג'.  
(1)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

בהתאם לתקן חניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

**6.2**

**הריסות ופינויים**

המבנים המסומנים להריסה יהרסו כחלק מהיתר בניה.

**7. ביצוע התכנית**

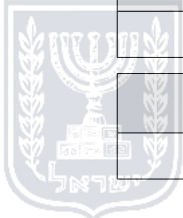
**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

מיד עם אישורה



תכניון זמין  
מונה הדפסה 17



תכניון זמין  
מונה הדפסה 17



תכניון זמין  
מונה הדפסה 17

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ( ע"פ תוכניות 5/48/7 , 11/143/03/4 )**

תוכנית מספר: 604-1079623 שם התוכנית ש.ב ישעיה 3 אשקלון.

תכנית מס' 604-1079623  
תאריך: 19.09.2022  
חתימה:

עורך התוכנית: אטלס חגית תאריך: 19.09.2022 חתימה:



קווי בנין בנוי (מ') (2)			מס' קומות מירבי	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה ב- %		תכסית %	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי יחסי ליח"ד במ"ר	יעוד האזור
אחורי	צידי	קדמי	1 או קוטג'	3	לשתי קומות סה"כ	לקומה אחת	(1) 60	480	34	150	מגורים א
4.0	2.5 או "0"	3.0 או "0" לשביל			80	60					



הערות:

1. בכל מקרה התכסית לא תעלה על 60% משטח המגרש בקומה אחת ו 50% בקוטג'.
2. במקרים מיוחדים בהתחשב בהעמדת הבניין תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר קו בניין "0" לכל כיוון.

