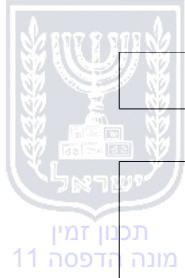


הוראות התכנית

תכנית מס' 633-1002187

הוספת זכויות והוראות בינוי במגרש 454, תלמי יפה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005156270/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש למגורים בהרחבה במושב תלמי יפה ומסדירה הוספת זכויות בניה בהיקף 15 מ"ר לשטחי בניה עיקריים מעל הקרקע, לרבות בריכת שחייה הממוקמת במרחק 2.7 מ' במקום 3 מ' מקו המגרש וקובעת שינויים בהוראות הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות והוראות בינוי במגרש 454, תלמי יפה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

633-1002187

מספר התכנית

0.501 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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

163114 קואורדינאטה X

613951 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תלמי יפה רח' יסמין 454

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: תלמי יפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			תלמי יפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3161	מוסדר	חלק	165	

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 11



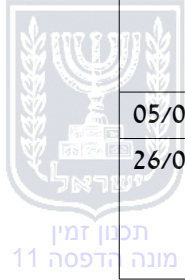
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
05/04/2022		6608	10390		כפיפות	<u>633-0928358</u>
26/06/2008		3659	5824	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית 6/123/03/6	החלפה	<u>6 /123 /03 /6</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		10: 32 26/11/2024	חגית אטלס	25/07/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	דוא"ל
	פרטי	אסתר ימין (1)			תלמי יפה		454	054-4393034	esti@hof-ashkelon.org.il
	פרטי	דוד ימין (1)			תלמי יפה		454	054-7426429	esti@hof-ashkelon.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' היסמין 454 תלמי יפה.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	(1)	51	077-5307040	Hagit.arc@gmail.com
מודד	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	(2)	12	03-9613720	ram@ram.org.il

(1) כתובת: שדרות ירושלים אשקלון.

(2) כתובת: רח החומה 12 ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 לרבות הסדרת בניית בריכה שחיה פרטית ושינוי בקו בנין צדדי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה של 15 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א(א)17.

הוספת בריכת שחיה פרטית לפי סעיף 62 א (א) 9, .

שינוי בקווי בנין צדדים מ 3.0 מ' ל - 2.7 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)4

שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני בהתאם לסעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

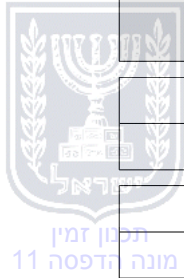
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	165	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	165

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	501.23	100
סה"כ	501.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבנייה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.</p> <p>תותר בניה בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ' בגבול משותף בין כל 2 מגרשים, שלא ע"פ קו בנין בתשריט, בהסכמת ובתנאי קיומו של שכן גובל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין.</p> <p>3. תותר הקמת חניה מקורה בהתאם לטבלה 5.</p> <p>4. גגות- הגגות יהיו משופעים או שטוחים או שילוב ביניהם. שיפוע גג משופע לא יעלה על 45%.</p> <p>5. מבנה החורג מקווי בניין בתוכנית זו, תתאפר הסדרתו למרות החרیגה.</p> <p>5. בריכת שחיה - תותר הקמת בריכת שחיה אחת שאינה מקורה במגרש. מיקום הבריכה לא יחרוג מ-1 מ' משפת הבריכה. חדר מכונות - שטחו לא יעלה על 5 מ"ר ויבנה תת קרקעי ובמרחק שלא יפחת מ-1 מ' מגבול מגרש ובכל מקרה לא ירחק מדופן חיצונית של מעטפת בריכת השחייה. במידה מיקום ח. מכונות תת קרקעי, מחוץ לקווי בנין, אך לא יחרוג מתחום 1.00 מ' מגבול מגרש. יתר ההנחיות בהתאם למסמך מדיניות הוועדה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3)	1	(2) 36		50		(1) 50	195	501.23	165	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מספר מבנים מרבי בתא שטח	חניה-כלול בסך השטחים (%)	תאי שטח	יעוד
(6)	(5)	165	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

א.. מיקום הבריכה לא יחרוג מתחום 1.2 מ' מגבולות המגרש (המדידה תבוצע משפת הבריכה). כל שינוי יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד עבור ממ"ד בשטח מירבי של 7.0 מ"י, מחסן בשטח מירבי של 12, מ"ר, חניה מקורה בשטח מירבי של 31 מ"ר.
- (2) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכסית מירבית אך כלולה בשטחי השירות.
- (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים-10.5 מ', עבור גגות שטוחים- 9.0 מ'.
- (4) לפי תשריט.
- (5) מיקום חניה מקורה נפרד מהבנין והקמת מסתורי כביסה/ חצר משק יתאפשרו עד קו בנין צדדי וקדמי 0.0.
- (6) 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בחוק התכנון והבנייה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
 סילוק אשפה- שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית . מכלי האשפה יהיו בתחום המגרש ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית , יוסתרו ע"י מסתור מתאים ולא יהיו גלויים כלפי הדרך המשולבת.
 - תנאי למתן היתר בניה לבריכה פרטית המצאת חו"ד אקוסטית ויועץ בטיחות .
 מרתף - הנמכת גובה המרתף ל- 2.4 מ' כתנאי לקבלת היתר.

6.3

הנחיות מיוחדות

1. חלק מתחום התוכנית חל ברדיוס מגן של קידוח מי השתייה " להט 1 " . בתחום זה חלות מגבלות בניה הנובעות מתקנות בריאות העם לעניין קידוחי שתיה (1995)
2. קווי ביוב בתחום רדיוס מגן ימוגנו על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.
3. תנאי להיתר בניה בתחום רדיוס המגן יהיה אישור משרד הבריאות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מייד עם אישורה