

## הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0491399

אשקלון-ברנע, מגרשים 408,409,410,501

מחוז דרום

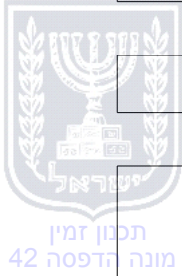
מרחב תכנון מקומי

אשקלון

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה המעבירה שטחי שירות, שטחים עיקריים ויח"ד מתא שטח 1 (מגרשים 410,409) אל תאי שטח 4 (מגרש 501) ו-23 (מגרש 408), לצורך ניצול הזכויות הקיימות, שלא ניתן לנצלן היום בגלל הימצאות עתיקות. כמו כן, התכנית מוסיפה קומות, שטחים עיקריים, ושטחי שירות מתחת לקרקע לצורך חניה, הכל בהתאם לסמכות הוועדה המקומית ומבלי לשנות את סך יח"ד בתכנית 13/112/03/4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                                     |              |     |
|-------------------------------------|--------------|-----|
| שם התכנית                           | שם התכנית    | 1.1 |
| אשקלון-ברנע, מגרשים 408,409,410,501 | ומספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 604-0491399 |
|-------------|-------------|

|            |             |     |
|------------|-------------|-----|
| שטח התכנית | 18.742 דונם | 1.2 |
|------------|-------------|-----|

|            |                   |     |
|------------|-------------------|-----|
| סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
|------------|-------------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 160020

קואורדינאטה Y 621949

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת ברנע 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 | אדמונד דה רוטשילד |          |       |
| אשקלון | בלפור             | 23       |       |
| אשקלון | בלפור             | 25       |       |

שכונת ברנע באשקלון

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2556     | מוסדר   | חלק           | 4, 21-23            |                   |

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 | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 13 /112 /03 /4    | החלפה   | בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית 13/112/03/4. | 4613               | 2124                    | 01/02/1998 |



**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 |          |                     |             | עדו דאובר  |             |                   | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 1250  | 1                   |             | עדו דאובר  |             | תשריט מצב מוצע    | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          | 1                   | 30/04/2018  | עדו דאובר  | 30/04/2018  | ע"פ תב"ע עם הערות | כן                  |
| טבלאות הקצאה        | מנחה  |          | 1                   | 09/05/2018  | עדו דאובר  | 14/05/2018  |                   | כן                  |
| בינוי               | מנחה  | 1: 1250  | 1                   | 30/04/2018  | עדו דאובר  | 15/05/2018  | נספח בינוי לתשריט | לא                  |
| תנועה               | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 28/03/2018  | משה אלבוחר | 06/05/2018  |                   | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 1250  | 1                   | 09/01/2018  | עדו דאובר  | 30/04/2018  | 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 |    |            | ארי דניאל<br>יזמות בע"מ     | תל אביב-יפו | אלון יגאל        | 65  | 03-5612055 | 03-5612456 | office@gabaygroup.com |
|             | פרטי |    |            | שיכון ופיתוח<br>לישראל בע"מ | תל אביב-יפו | ארניה<br>אסוולדו | 32  | 03-5632632 | 03-5632640 | office@azorim.co.il   |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד                | ישוב        | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|------|----|------------|-------------------------|-------------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| פרטי |    |            | ארי דניאל<br>יזמות בע"מ | תל אביב-יפו | (1)  | 65  | 03-5612055 | 03-5612456 | office@gabaygroup.com |

(1) כתובת: יגאל אלון 65, תל אביב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד                    | ישוב        | רחוב          | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|-------|-------|----|------------|-----------------------------|-------------|---------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| בעלים |       |    |            | ארי דניאל<br>יזמות בע"מ     | תל אביב-יפו | (1)           |     | 03-5612455 | 03-5612456 | office@gabaygroup.com |
| בעלים |       |    |            | שיכון ופיתוח<br>לישראל בע"מ | תל אביב-יפו | ארניה אסוולדו | 32  | 03-5632632 | 03-5632640 | office@azorim.co.il   |

(1) כתובת: יגאל אלון 65, תל אביב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב            | רחוב         | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|----------------|-------------|------------|---------------|------------------------------------------|-----------------|--------------|-----|------------|------------|----------------------------|
|                | עורך ראשי   | עדו דאובר  |               | דאובר<br>אדריכלים<br>1998 בעמ            | תל אביב-<br>יפו | בן יהודה (1) | 3   | 03-5227717 |            | dauber@dauber-arch.co.il   |
|                | יועץ תחבורה | משה אלבוחר | 114972        | משה אלבוחר<br>שירותי הנדסה<br>בע"מ       | ירושלים         | האומן        | 24  | 02-6795581 |            | office@alboc-her-eng.co.il |
|                | מודד        | ברני גטניו | 570           | גטניו ושות'<br>מודדים<br>מוסמכים<br>בע"מ | בני ברק         | הירקון       | 67  | 03-7541000 | 03-7516356 | office@data-map.com        |

(1) כתובת: בן יהודה 3, תל אביב.



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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**

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ומטרתה הגדלת זכויות בניה ע"י העברת זכויות בין תאי שטח בגבול התכנית ותוספת שטחי בניה וקומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

1. איחוד חלקות 21 ו-22 לתא שטח 1 ע"פ סעיף 62א(א)(1)

2. הגדלת מס' יח"ד בתאי שטח 4 ו-23 והקטנת מס' יח"ד בהתאם בתא שטח 1, ומבלי לשנות את סך יח"ד בתכנית, לפי סעיף 62א(א)(8).

3. קביעת הוראות בינוי לכל אחד מתאי השטח למגורים :

תוספת קומות לפי 62א(א)(4) - חמש קומות נוספות בתא שטח 4.

קביעת קווי בניין לפי 62א(א)(4)

שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5). הגדלת שטח מחסן מותר מ-5 מ"ר ל-6 מ"ר.

קביעת מרחק בין בניינים בתא שטח 4 - 7 מ' במקום 15 מ' והעברת יחידות דיור מתחת לכניסה הקובעת.

4. ניוד שטחים בין תאי השטח השונים בגבול התכנית, תוך שמירה על השטחים המותרים בה, ע"פ סעיף 62א(א)(6), להלן פירוט העברות השטחים :

העברת 4580 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 1 לתא שטח 4.

העברת 1075 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע מתא שטח 1 לתא שטח 4.

העברת 1300 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע מתא שטח 23 לתא שטח 4.

העברת 100 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 1 לתא שטח 23.

העברת 25 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע לתא שטח 4.

העברת 185 מ"ר עיקרי ממעל אל מתחת לקרקע בתא שטח 4.

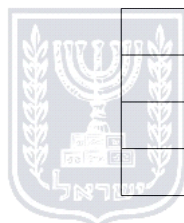
העברת 275 מ"ר שטח שירות ממעל אל מתחת לקרקע בתא שטח 4.

5. הוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים לכל תא שטח, 1 ו-23 4 ע"פ סעיף 62א(א)(16)(א)(1) - סה"כ תוספת 1500 מ"ר שטח עיקרי בתכנית.

6. הוספת 3250 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע בתא שטח 4 ע"פ סעיף : 62א(א)(15)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 23, 1   |
| מגורים ד' | 4       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

| סימון בתשריט          | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ג' | 23, 1          |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ד' | 4              |
| זיקת הנאה             | מגורים ד' | 4              |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר          |           |        |
|--------------------|-----------|--------|
| יעוד               | מ"ר       | אחוזים |
| מגורים מיוחד       | 12,812.51 | 68.36  |
| מגורים מיוחד "שער" | 5,930.04  | 31.64  |
| סה"כ               | 18,742.55 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 12,812.78 | 68.36        |
| מגורים ד' | 5,930.04  | 31.64        |
| סה"כ      | 18,742.82 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>יותר שימוש למגורים, שטחים טכניים והנדסיים, מרתפי חניה, חדרי שנאים וחדרי בזק וכן כל שטחי השירות הנחוצים.</p> <p>1. בקומת הקרקע ובמרתף יותרו שימושים לשטחים משותפים לרווחת כל הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר, מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים, מחסנים, חדרי אופניים וכדומה.</p> <p>בקומת הגג יותרו שימושים לשטחים משותפים לרווחת כל הדיירים כגון: מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים וכדומה.</p> <p>2. בקומות הראשונה ומעלה יותר שימוש עבור מגורים.</p> <p>3. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר למחסן בקומות הקרקע והמרתפים.</p> <p>4. יותר קירוי ופרגולות במרפסות או מרפסות גג במצללות עשויות מתכת, עץ או בטון באופן שישתלב בתכנון המוצע לבניין.</p> <p>5. במידה ומולאו צרכי החניה לפי תקן, תותר המרת שטחי חניה במרתף למחסנים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>6. תותר בניית מספר בניינים במגרש.</p> <p>7. לא תותר הצמדה פיזית של שטח שירות לדירה למעט ממ"ד.</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מספר הקומות, קווי הבנין, כמות יח"ד והשטחים כמופיע בטבלה 5.</p> <p>א. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין בשיעור של עד 1.5 מ'.</p> <p>ב. תותר חניה תת קרקעית בגבולות המגרש - קווי בנין 0 לכל הכיוונים.</p> <p>ג. המרווח המינימלי בין שני בניינים באותו תא שטח לא יפחת מ-7 מ', אך המרחק הצידי יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. חדריים על הגג - בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר ליח"ד, כולל שטח המדרגות המחובר אל הדירה - ובתנאי שיהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ויכלל בזכויות הבניה. לא תותר בנית חדריים על הגג בבניינים הכוללים דירות גג.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.2   | מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>יותר שימוש למגורים, שטחים טכניים והנדסיים, מרתפי חניה, חדרי שנאים וחדרי בזק וכן כל שטחי השירות הנחוצים.</p> <p>1. בקומת הקרקע ובמרתף יותרו שימושים לשטחים משותפים לרווחת כל הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר, מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים, מחסנים, חדרי אופניים וכדומה.</p> <p>בקומת הגג יותרו שימושים לשטחים משותפים לרווחת כל הדיירים כגון: מבואות, חדרי מדרגות, חדרי טכניים וכדומה.</p> <p>2. בקומות הקרקע העליונה, התחתונה, הראשונה ומעלה יותר שימוש עבור מגורים.</p> <p>3. תותר בנייתן של עד 3 דירות גן לבניין, עם חצרות פרטיות צמודות, מעל או מתחת למפלס הבניין הקובע.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 4.2

## מגורים ד'

4. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר למחסן בקומות הקרקע העליונה והתחתונה ובמרתפים.
5. יותר קירוי ופרגולות במרפסות או מרפסות גג במצללות עשויות מתכת, עץ או בטון באופן שישתלב בתכנון המוצע לבניין.
6. במידה ומולאו צרכי החניה לפי תקן, תותר המרת שטחי חניה במרתף למחסנים ומתקנים הנדסיים.
7. תותר בניית מספר בניינים במגרש.
8. במקומות המסומנים בתשריט "זיקת הנאה" תובטח זכות מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית ורכב תחזוקה. רוחבו של המעבר יהיה כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.
9. לא תותר הצמדה פיזית של שטח שירות לדירה למעט ממ"ד.

## 4.2.2

## הוראות

## בינוי ו/או פיתוח

- א. מספר הקומות, קווי הבנין, כמות יח"ד והשטחים כמופיע בטבלה 5.
- א. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין בשיעור של עד 2 מ'.
- ב. תותר חניה תת קרקעית בגבולות המגרש - קווי בנין 0 לכל הכיוונים.
- ג. המרווח המינימלי בין שני בניינים באותו תא שטח לא יפחת מ-7 מ', אך המרחק הצידי יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. יותרו מחסנים בקומות המרתף ובקומות הקרקע, בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מגרש<br>גודל<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד | שטחי בניה<br>(מ"ר) |           |                       |           | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | מספר<br>יח"ד | מספר קומות              |                          | קו בנין<br>(מטר) |                |       |      | מגרש<br>גודל<br>(מ"ר) |
|-----------------------|---------|--------|------|--------------------|-----------|-----------------------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|------------------|----------------|-------|------|-----------------------|
|                       |         |        |      | מעל הכניסה הקובעת  |           | מתחת לכניסה<br>הקובעת |           |                         |              | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | צידי-<br>ימני    | צידי-<br>שמאלי | אחורי | קדמי |                       |
|                       |         |        |      | עיקרי              | שרות      | עיקרי                 | שרות      |                         |              |                         |                          |                  |                |       |      |                       |
|                       |         |        |      |                    |           |                       |           |                         |              |                         |                          |                  |                |       |      |                       |
| 7846.24               | 1       | מגורים | ג'   | (1) 10290          | (2) 4112  | 0                     | (3) 2825  | 50                      | (4) 79       | 15                      | 2                        | (5)              | (5)            | (5)   | (5)  | (6) 948               |
| 4966.27               | 23      | מגורים | ג'   | (7) 11600          | (8) 4000  | 0                     | (9) 500   | 50                      | (10) 108     | 15                      | 2                        | (5)              | (5)            | (5)   | (5)  | (11) 1296             |
| 5930.04               | 4       | מגורים | ד'   | (12)<br>) 19200    | (13) 5100 | (14) 400              | (15) 7850 | 60                      | (16) 170     | 22                      | 2                        | (5)              | (5)            | (5)   | (5)  | (11) 2040             |

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

### הערה ברמת הטבלה:

- שטחי השירות מעל הקרקע אינם כוללים שטח בגין הגדלת ממ"ד בהתאם לתיקון 197 א' לתקנות התגוננות אזרחית.
- תא שטח 1 מאחד את חלקות 21 ו-22 ואת זכויות והוראות הבניה החלות עליהם.
- תותר בניית מרתפים לצורך חניות, ח. טכניים, לרבות ח. טרנספורמציה בתנאים הבאים: הקמת המרתף תותר בגבולות המגרש - קווי בנין 0 לכל הכיוונים, גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ'.
- המצב המאושר על פי תכנית זו מתייחס למאזן השטחים בחלקות 22 ו-21 (תא שטח 1 לאחר איחוד) ראה הערות לטבלת מצב מאושר.
- סטיה ממספר הקומות תהיה סטיה מתכנית.

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

- שטח עיקרי שנותר לאחר חיבור חלקות 21 ו-22 ולאחר העברת שטחים למגרשים בגבולות התכנית הינו 14470 מ"ר (ראה הערות לטבלת מצב מאושר).
  - העברת 4580 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע מתא שטח 1 לתא שטח 4.
  - הוספת 500 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע.
  - העברת 100 מ"ר שטחים עיקריים מתא שטח 1 לתא שטח 23.
- שטח שירות שנותר לאחר חיבור חלקות 21 ו-22 ולאחר העברת שטחים למגרשים בגבולות התכנית הינו 5187 מ"ר.
  - העברת 1075 מ"ר שירות מעל הקרקע מתא שטח 1 לתא שטח 4.
- שטח שירות שנותר לאחר חיבור חלקות 21 ו-22 ולאחר העברת שטחים למגרשים בגבולות התכנית הינו 2850 מ"ר (ראה הערות לטבלת מצב מאושר).
  - העברת 25 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע מתא שטח 1 לתא שטח 4.
- מס' יח"ד שנותרו לאחר חיבור חלקות 21 ו-22 ולאחר העברת יח"ד למגרשים בגבולות התכנית הינו 125 יחידות דיור (ראה הערות לטבלת מצב מאושר).
  - העברת 38 יחידות דיור מתא שטח 1 לתא שטח 4.
  - העברת 8 יחידות דיור מתא שטח 1 לתא שטח 23.
  - כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

- (6) חישוב מרפסות לפי 12 מ"ר X מספר יחיד.
- (7) א. 11000 שטח עיקרי קיים מעל הקרקע לפי תב"ע 13/112/03/4  
ב. הוספת 500 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע לתא שטח 23  
ג. העברת 100 מ"ר שטחים עיקריים מתא שטח 1 לתא שטח 23.  
(8) 4000 שטח שירות קיים מעל הקרקע (ראה הערות לטבלת מצב מאושר).  
(9) א. 1800 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע (ראה הערות לטבלת מצב מאושר).  
ב. העברת 1300 מ"ר שירות מתחת לקרקע מתא שטח 23 לתא שטח 4.  
(10) א. 100 יחידות דיור לאחר העברת יחידות דיור ממגרש סמוך (ראה הערות לטבלת מצב מאושר).  
ב. העברת 8 יחידות דיור מתא שטח 1 לתא שטח 23..  
(11) חישוב מרפסות לפי 12 מ"ר X מספר יחיד.
- (12) א. 14,305 שטח עיקרי קיים מעל הקרקע לאחר העברות שטחים (ראה הערות לטבלת מצב מאושר).  
ב. העברת 4580 מ"ר שטח עקרי מתא שטח 1 לתא שטח 4.  
ג. הוספת 500 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע לתא שטח 4.  
ד. העברת 185 מ"ר שטחים עיקריים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע באותו תא שטח..  
(13) א. 4300 שטח שירות קיים מעל הקרקע ע"פ תב"ע 13/112/03/4.  
ב. העברת 1075 מ"ר שירות מעל הקרקע מתא שטח 1 לתא שטח 4.  
ג. העברת 275 מ"ר שטחים שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע באותו תא שטח.  
(14) א. 215 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע קיים לאחר העברת שטחים (ראה הערות לטבלת מצב מאושר).  
ב. העברת 185 מ"ר שטחים עיקריים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע באותו תא שטח.  
(15) א. 3000 שטח שירות קיים מתחת לקרקע ע"פ תב"ע 13/112/03/4.  
ב. העברת 1300 מ"ר שירות מתחת לקרקע מתא שטח 23 לתא שטח 4.  
ג. הוספת 3250 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע לתא שטח 4.  
ד. העברת 275 מ"ר שטחים שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע באותו תא שטח.  
ה. העברת 25 מ"ר שירות מתחת לקרקע מתא שטח 1 לתא שטח 4.  
(16) א. 132 יחיד מאושרות לפי תב"ע 13/112/03/4.  
ב. העברת 38 יחיד מתא שטח 1 לתא שטח 4.

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

חומרי גמר לבניינים :

הבניינים יצופו בציפוי קשיח (אבן/זכוכית/אלומיניום) או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יותר להשתמש בטיח בקרניזי מרפסות וכיוצא בזה, בכל מקרה, חיפויים בהתאם לקיים/ מאושר במגרש.

תותר העמדת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים ובלבד שיהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהיה חלק אורגני מאדריכלות הבניין.

מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיוצ"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין.

תותר הקמת אנטנת טלוויזיה אחת על כל בניין.

לא תותר התקנת צנרת גלויה על בחזיתות הבניינים.

פתרונות אשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף תברואה ובכפוף לאישור תכנית פיתוח מפורטת.

תותר הקמת חדרי שנאים תת קרקעיים בקו 0 לכל הכיוונים ובמסגרת שטחי השירות המותרים.

20% משטחי המגרשים יהיו שטחים מגוננים.

קומת קרקע/כניסה :

לובי : מבנה עד 10 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד. 20-11 יח"ד - 2 מ"ר לכל דירה מעל העשירית. 21 יח"ד ומעלה - 45 מ"ר לפחות. במבנים רבי קומות גובה הלובי יהיה 1.5-2 מ'.

מועדון דיירים : מבנה עד 19 יח"ד - אין חובה. 29-20 יח"ד - 40 מ"ר לפחות. 30 יח"ד ומעלה - 50 מ"ר לפחות.

חדר עגלות : מבנה עד 9 יח"ד - אין חובה. מעל 10 יח"ד - 10 מ"ר לפחות

חומרי גמר, מסתורי כביסה, מעקות, עמודים, אלמנטים בולטים וכיו"ב, כל אלו לפי המאושר בהיתר הבניה.

**6.2****עתיקות****סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

היתרי בניה עבור תא שטח מס' 1 יהיו מותנים באישור רשות העתיקות :

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפיר בדיקה, חפירת הצלה) יבצע היזם במימונו כי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל פעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיסה בקרקע.

**6.3****חניה**

החנייה תהיה בהתאם לתקן חנייה אשקלון 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן הארצי שיאושר בעת

6.3

חניה

מתן ההיתר. במקרה של סתירה, תקן החנייה הארצי שיאושר יהיה הקובע.

6.4

בניה ירוקה

יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.5

חשמל

כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת החשמל המרכזית.

6.6

ניקוז

1. המבנה המתוכנן ממוקם בשכונה מאוכלסת ויתחבר לרשת הביוב העירונית הקיימת.
2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.
3. מערכת השפכים תחובר למערכת העירונית.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. בכפוף לאישור תכנית ביוב ניקוז ומים שתוגש לרשות המקומית.
2. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
3. בכפוף לאישור תכניות פיתוח ובינוי מפורטות שיוגשו לוועדה המקומית.
4. אישור רשות העתיקות כמפורט בהוראה "עתיקות"

6.8

תשתיות

1. שרותים הנדסיים
- ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר אשקלון.
- יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
2. חשמל
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
  - א. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
  - ב. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.
  - ג. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
  - ד. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-ישראל.
- מחוז דרום.
3. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות ויבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית תוך 10 שנים ממועד מתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42





## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית 13/112/03/4

| יעוד                     | מס' חלקה<br>(מס' מגרש) | גודל<br>מגרש/<br>מזערי/<br>מרבי<br>(מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים      |                   |                            |        |                   |                                | מספר<br>יח"ד          | תכנית<br>(%)<br>משטח<br>תא<br>(השטח) | מספר קומות                         |      | קווי בנין (מטר) |                |       |
|--------------------------|------------------------|------------------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|--------|-------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------|-----------------|----------------|-------|
|                          |                        |                                          |                           |                   |                            |        |                   |                                |                       |                                      |                                    |      |                 |                |       |
|                          |                        |                                          | מעל מפלס הכניסה<br>הקובעת |                   | מתחת מפלס הכניסה<br>הקובעת |        | סה"כ<br>שטחי בניה | מעל לכניסה<br>הקובעת<br>(חניה) |                       |                                      | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>(חניה) | קדמי | צידי-<br>ימני   | צידי-<br>שמאלי | אחורי |
| עיקרי                    | שרות                   | עיקרי                                    | שרות<br>(חניה)            |                   |                            |        |                   |                                |                       |                                      |                                    |      |                 |                |       |
| מגורים<br>מיוחד          | 21<br>(410)            | 5448.64                                  | 11,880<br>(1)             | 4,110<br>(10) (4) | -                          | 17,990 | 108<br>(7)        | 50                             | ע+13+קומת<br>גג חלקית | 2                                    | כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי        |      |                 |                |       |
| מגורים<br>מיוחד          | 22<br>(409)            | 2397.88                                  | 5,500<br>(2)              | 2,000<br>(10) (5) | -                          | 8,500  | 50<br>(8)         | 50                             | ע+12+קומת<br>גג חלקית | 2                                    | כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי        |      |                 |                |       |
| מגורים<br>מיוחד          | 23<br>(408)            | 4966.27                                  | 11,000                    | 3,800<br>(10)(9)  | -                          | 16,800 | 100               | 50                             | ע+12+קומת<br>גג חלקית | 2                                    | כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי        |      |                 |                |       |
| מגורים<br>מיוחד<br>"שער" | 4<br>(501)             | 5930.04                                  | 14,305<br>(3)             | 4,300<br>(10)     | 215<br>(4)                 | 21,820 | 132               | 60                             | ע+16                  | 2                                    | כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי        |      |                 |                |       |

ע"פ תכנית 13/112/03/4 17.1.2 סעיף ב: תותר העברת עד 20% מזכויות הבניה ו/או יח"ד ממגרש למגרש או מבנין לבנין וזאת בתנאי שישמר סך כל הזכויות המותרות בתחום התכנית.

- (1) הועברו שטחים עיקריים למגרשים סמוכים: 577 מ"ר ל-403, 1700 מ"ר ל-503 ו-100 מ"ר ל-406, מתוקף תכנית 13/112/03/4 (סה"כ: 2377 מ"ר).
- (2) הועברו שטחים עיקריים למגרשים סמוכים: 230 מ"ר ל-405, 303 מ"ר ל-403 מתוקף תכנית 13/112/03/4 (סה"כ: 533 מ"ר).
- (3) הועברו 215 מ"ר עיקרי ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- (4) הועברו שטחי שירות מעל הקרקע למגרשים סמוכים: 300 מ"ר ל-403, ו-300 מ"ר ל-503, מתוקף תכנית 13/112/03/4 (סה"כ: 600 מ"ר).
- (5) הועברו שטחי שירות מעל הקרקע למגרש סמוך: 323 מ"ר ל-402, מתוקף תכנית 13/112/03/4.
- (6) הועברו שטחי שירות מתחת הקרקע למגרשים סמוכים: 150 מ"ר ל-403 מתוקף תכנית 13/112/03/4.
- (7) הועברו יח"ד למגרשים סמוכים: 8 יח"ד ל-403, 10 יח"ד ל-503, יח"ד אחת למגרש 309 מתוקף תכנית 13/112/03/4 (סה"כ: 19 יח"ד).
- (8) הועברו יח"ד למגרשים סמוכים: 2 יח"ד ל-405, ו-12 יח"ד ל-402 מתוקף תכנית 13/112/03/4 (סה"כ: 14 יח"ד).
- (9) הועברו 200 מ"ר שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
- (10) ללא תוספת שטח בגין הגדלת ממ"ד בהתאם לתיקון 197א' לתקנות התגוננות אזרחית.

