

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0843912

עיר ימים מגרש 1 תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקו הפנוי



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/05/2021

להפקיד את התכנית

09/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במגרש מספר 1 בשכונת "עיר ימים" זכויות בניה ל- 2 מבנים. במגרש היה עץ גדול לשימור. שכונה המוקמת בימים אלו בקצה הצפון מערבי של העיר. מדרום למגרש ולשכונה רחוב "אריה תגר" המפריד בין השכונה לשכונת וילות קיימת ומוליך אל חוף הים. הגישה הרגלית למגרש מרחוב תגר כניסת רכבים ושרות מתוך השכונה המוקמת בימים אלו.

מצידו המזרחי והמערבי שבילים ציבוריים המחברים את השכונה לרחוב ומבני מגורים מצידם השני לשני הכיוונים.

מצד צפון מגרש המיועד למבני ציבור ומגרש המיועד לשצ"פ.

במגרש מוקמים שני מבנים, שאושרו בוועדה המקומית, הכוללים הקלות של תוספת יח"ד, 73 במקום 56, תוספת קומות, 10 במקום 8, תוספת גובה בהתאמה וכן הגבהת המרתף.

בתחילת עבודות הפיתוח הסתבר כי העץ לא ישרוד בניה סביבו והעץ הועתק למיקום חדש.

בשטח שהתפנה במגרש עם העתקת העץ אנו מבקשים להקים מבנה נוסף בדומה לשניים שאושרו. המבנה החדש בן 10 קומות ו- 35 יח"ד.



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

<p>עיר ימים מגרש 1 תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקו הפנוי</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>604-0843912</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>4.674 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	160100
קואורדינאטה Y	623433

1.5.2 תיאור מקום

שכונת "עיר ימים" בצפון מערב העיר. רחוב "אריה תגר" מדרום.

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	תגר אריה	13	

שכונה עיר ימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2950	מוסדר	חלק	10	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
192 /03 /4	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/01/2016	2740	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 192 /03 /4 ממשיכות לחול.	החלפה	192 /03 /4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בעז שרייבמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בעז שרייבמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלה מצב מאושר	09: 41 23/03/2020	בעז שרייבמן	23/03/2020	1		רקע	אדריכלות
לא		11: 49 02/06/2021	בעז שרייבמן	02/06/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 48 02/06/2021	זאב גורן	02/06/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא		18: 31 09/03/2021	בעז שרייבמן	09/03/2021		1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792466		gital- m@ashkelo n.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792466		gital- m@ashkelon.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				ליאם נחמיאס חברה לבנין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high- group.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בעז שרייבמן		שרייבמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-5465361		arc@schreib man.co.il
	יועץ תחבורה	זאב גורן			אשדוד	שד ירושלים	18	08-9945333		eng.goren@g mail.com



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

הקמת בנין נוסף ל-35 יח"ד במגרש מס' 1 וקביעת זכויות והנחיות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת 35 יח"ד בבנין חדש.

ב. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,673	100
סה"כ	4,673	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,668.65	100
סה"כ	4,668.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



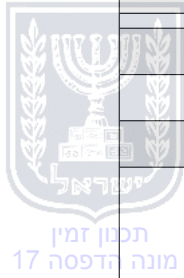
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המגרש מיועד למגורים ג'.
ב	הוראות בינוי - המבנה ידורג בשתי הקומות העליונות לכיוון מערב. - בקומות הכניסה, למבנה החדש, מועדון דיירים ומבואה ראשית. - יותרו הקמת בריכות שחיה בדירות הגג והגן. - יותרו דירות גן לחזית אחורית ובפינות המגרש למזרח ומערב סה"כ 8 יחידות. - החניות הנוספות במגרש בנוסף לחלק מהקיימות יועברו לתת הקרקע.



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כלי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3) 5	(3) 5	(3) 5	(3) 5	2	(2) 10	36	108	45	21630	6400		3750	(1) 11480	4674	1	מגורים ג'



תכנון זמין
הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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) תוספת 4466 לקיים בתכנית מאושרת ובהיתר מתוכם 530 למרפסות למבנה החדש.
- (2) אושרה הקלה, בועדה מתאריך 13/8/2019 לתוספת 2 קומות ל-8 המותרות ולתוספת 17 יח"ד ל-56 המותרות לפי תכנית 192/3/4.
- (3) במרתף יותר בניה עד קו בנין 0..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	חניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה הקתף לעת מתן היתרי הבניה.
6.2 חלוקה ו/ או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.3 חשמל	חיבור חשמל מחדרי שנאים בשצ"פ. על מגיש הבקשה להיתר לתאם חיבור לחדר שנאים, לא ינתן אישור להיתר ללא תאום מוקדם עם חברת החשמל.
6.4 ניהול מי נגר	יש להחדיר את מי הגגות במסגרת בניהמשמרת מים בהתאם להנחיות רשות המים.
6.5 פסולת בניין	יש להבטיח פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה.
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח והסדרי תנועה וחניה שתוגש לוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.
6.7 תשתיות	קווי מערכות תשתית העוברים בשטח, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיות.
6.8 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותקבע היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

הגשת תכנית להיתר בתוך 10 שנים מאישור תכנית זו.



5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הוקבעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח %)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	מתחת לכניסה הוקבעת	מעל הכניסה הוקבעת				מתחת לכניסה הוקבעת		מעל מפלס לכניסה הוקבעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	1	8	28	(2) 56	35	(3) 3500		2520	(1) 7014	4673	1	מגורים ג'

- (1) שטחי המרפסות יחשבו מתוך השטח העיקרי מעל לכניסה הוקבעת לפי 14 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- (2) 20% מסך יחידות הדיור תהיינה יח"ד קטנות. שטח בניה מירבי ליח"ד קטנה יהיה של כ 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- (3) שטחי השרתו התת קרקעיים ישמשו לחניה ולמחסנים במידת האפשר.
- (4) קוי בנין תת קרקעיים זהים לקוי בנין על קרקעיים.

