

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0669317

מתחם שד' שפירא, אשקלון חלקות 2,3,4,5,6 בגוש 3015



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/07/2021

להפקיד את התכנית

04/07/2022

י"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

התכנית חלה על המגרשים בהם קיימים המבנים בשד' שפירא 12-14-16-18-20 בעיר אשקלון. גוש 3015 חלקות 2-3-4-5-6.
בניינים אלו הם בנייני מגורים בגובה של 4 קומות על קומת עמודים מפולשת וכל אחד מהם כולל 23 יחידות דיור.
תכנית זו מאפשרת חיזוק, מיגון ותוספת של 4.5 קומות מעל הבניינים הקיימים, בנוסף תוספת של 42 יחיד בכל בניין, בסה"כ תוספת של 210 יחיד חדשות ל-160 יחיד הקיימות, כך שהמתחם יכלול 370 יחיד. נוסף על כך, תוספת של שטח ציבורי פתוח ומערך שבילים לחיזוק רשת הדרכים העירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם שדי' שפירא, אשקלון חלקות 2,3,4,5,6 בגוש 3015



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 604-0669317

שטח התכנית 1.2 17.197 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 אשקלון

קואורדינאטה X 157695

קואורדינאטה Y 618573

1.5.2 תיאור מקום

שד' שפירא 12,14,16,18,20 אשקלון

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
	12	שד שפירא	אשקלון
	20	שד שפירא	אשקלון
	16	שד שפירא	אשקלון
	18	שד שפירא	אשקלון
	14	שד שפירא	אשקלון

שכונה נווה ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2433	מוסדר	חלק	122	
3015	מוסדר	חלק	2-6	

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 38. הוראות תכנית תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /2. הוראות תכנית תמא/ 38 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 /2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /3. הוראות תכנית תמא/ 38 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 /3
30/05/2016	7446	7275	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /4 /101 /160. הוראות תכנית 02 /4 /101 /160 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	160 /101 /02 /4
12/11/1981	207	2762	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /4 /101 /23 ממשיכות לחול בתחומה.	שינוי	23 /101 /02 /4
15/12/1994	997	4267	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית מס' 27/126/03/4 בתחומה	החלפה	27 /126 /03 /4
05/01/1978	843	2402	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית מס' 7/126/03/4 בתחומה.	החלפה	7 /126 /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			בנימין ישראל מגדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין ישראל מגדמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - מצב מאושר	09: 21 28/11/2021	בנימין ישראל מגדמן	07/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2 - בינוי, תנועה ופיתוח	19: 06 29/11/2021	בנימין ישראל מגדמן	04/10/2021	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 3 - סקר עצים	12: 21 29/11/2021	יוסי קריספין	10/01/2021	17		רקע	שמירה על עצים בוגרים
כן	נספח מס' 5 - טבלת תאי שטח	16: 13 29/11/2021	בנימין ישראל מגדמן	29/11/2021	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מס' 6 - נספח מים וביוב	18: 19 29/11/2021	סטניסלב נוסינוב	29/11/2021	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792290	08-6792529	tiknun@ashkelon.muni.il
מורשה חתימה	פרטי	אמנון אמנון חן		ישראלי גולד חברה לבניה בע"מ	אשדוד	העצמאות	86	08-8658854	08-8641945	israeli@012.net.il
מורשה חתימה	פרטי	אבנר ישראלי		ישראלי גולד חברה לבניה בע"מ	אשקלון	הגבורה	7	08-6792290	08-8641945	israeli@012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

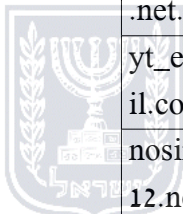
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין ישראל מגדמן	38666	בני מגדמן- פרוייקטים בע"מ	אשדוד	הבנים	4	08-6900888	08-6900818	benmag58@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ'	1239		אשדוד	אחלמה	32	052-8722518	08-8541366	samim2@012 .net.il
מהנדס תנועה	מתכנן	יזאן זועבי		י.ט הנדסה	נצרת	(1)		054-6512730	054-6512730	yt_eng@gma il.com
יועץ אינסטלציה ה	יועץ	סטניסלב נוסינוב		סטניסלב נוסינוב - אינסטלציה	נס ציונה	המזמרה	3	08-9301257	08-9301257	nosinov_s@0 12.net.il
הנדסאי נוף	יועץ נופי	יוסי קריספין		משתלת אהובה	גאליה	אלון		08-9319386	08-9319386	y0505392920 @gmail.com

(1) כתובת: פסגת שנלר 6, נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

שיפור הכלכליות לביצוע התחדשות עירונית בחמישה בניינים על ידי תוספת קומות, זכויות בניה ויחידות דיור מעבר למותר מתוקף תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ"אזור מגורים ג' 4 קומות, " ל"מגורים ג'", חניון ושטח ציבורי פתוח.

2. קביעת הוראות וזכויות בנייה 5

3. שינוי קווי בניין

4. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	55 - 59
שטח ציבורי פתוח	1001, 1002
חניון	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	55 - 59
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	55 - 59
הנחיות מיוחדות	חניון	101
זיקת הנאה	מגורים ג'	57

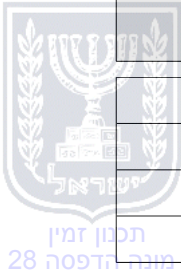
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' - 4 קומות	13,721	79.79
דרכים	3,476	20.21
סה"כ	17,197	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	4,659.03	27.09
מגורים ג'	12,138.03	70.58
שטח ציבורי פתוח	400.05	2.33
סה"כ	17,197.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, שטחי שירות נלווים למגורים כגון חדרי מדרגות חדרי אשפה, מחסנים, חדרי עגלות ואופניים, חניה על קרקעית וחדרי מכוונות וכו'. מתקנים טכניים והנדסיים כגון גז, חשמל ומים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתאי שטח מס' 55-56-57-58 תותר סגירה ומילוי של קומת קרקע מפולשת, תוספת של 4 קומות מלאות (בנוסף ל-4 קומות קיימות) מעליהן תוספת של קומה בנסיגה בתכסית של עד 65% משטח הקומה הטיפוסית.</p> <p>2. זכויות הבניה על פי תכנית זו, מותנות בחיזוק הבניין אליו הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.</p> <p>3. בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.</p> <p>4. תותר הקמת מרפסת לכל יחידת דיור בהתאם לשטח המפורט בטבלה 5 זכויות והוראות בניה.</p> <p>5. תכסית הבנייה הכוללת של קומת התוספת העליונה, לא תעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית, כולל ההרחבות, ובלבד שתישמר נסיגה של לפחות 2 מ' מקו החזית הקדמית לרחוב.</p> <p>6. בסמכות מהנדס העיר או מי שמטעמו לאשר נסיגה קטנה יותר ואף ביטול הנסיגה במידה והשתכנע על כך שבנסיבות הקיימות יש הצדקה תכנונית לכך.</p> <p>7. תותר הצמדת שטחי הגג הפנויים אל דירות הגג ו/או הכללתם בשטחים המשותפים לבניין ובלבד שיוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים, כולל דודים וקולטים והובטחה גישה לכל המתקנים הטכניים המשותפים המוצבים על הגג, לכל הבניין.</p> <p>8. יותר שקומת התוספת תיבנה כחדרי יציאה לגג בלבד.</p> <p>9. לא תותר חדרי יציאה לגג מעל גג קומת התוספת העליונה.</p> <p>10. תותר הקמת חדר מדרגות מעל קומת התוספת העליונה בתנאי שישימש ליציאה אל הגג לצורך ביטוח וטיפול במתקנים טכניים בלבד.</p> <p>11. תותר הצמדת הגינות בשטח של עד 75% מהשטח הפתוח במגרש (לאחר הורדת תכסית הבניין ותכסית החניה). לפחות 15% מהשטח הפתוח יושארו לגינה משותפת של כלל דיירי הבניין.</p> <p>12. גדרות בגבול המגרש יבנו מחומרים עמידים ויתואמו לחזית הבניין ו/או לפיתוח המגרש.</p> <p>13. גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' ממפלס הקרקע הגבוהה וסה"כ גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים גובה העולה על האמור לעיל תבנה הגדר בצורה מדורגת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לכל דירה נוספת מתוקף תכנית זו תינתן פתרון חניה של לכל היותר חניה אחת בתחום התכנית.</p> <p>2. במידה והתנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה כאמור בסעיף 1 לעיל, תהיה רשאית הועדה המקומית לסרב למתן היתר או להתנות מתן היתרי בניה בהסדרתם של מקומות חניה בחניון במרחק הקבוע בחוק.</p>
ג	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. גובה של כל קומה בקומות התוספת לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. אולם תתאפשר למתכנן הגמישות לקבוע גובה קומה שונה כל עוד סך גובה הבניין לא יעלה על 3.5 מ' כפול מספר הקומות</p>

מגורים ג'	4.1
<p>בבנין, כולל הקומה העליונה וקומת הקרקע. 2. מעל לקומת התוספת העליונה יותרו מתקנים טכניים, מדרגות, מעקות וכדומה. לנושא מתקנים טכניים (ובכלל זה קולטים) יוצג פתרון לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו בצורה מותאמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד למלוא גובהו והיקפו של הבניין (חלונות זהים, מרפסות זהות, וכד'). כל חזיתות והכניסות למבנים ישופצו בתיאום עם אדריכל/ מהנדס הועדה המקומית. 2. חומרי הגמר למבנה ייקבעו על ידי רשות הרישוי המקומית לעת הוצאת היתר הבנייה. 3. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש לרבות שיפור וחיידוש החצר, הגינה, השבילים, הגדרות, כולל הסרתם אם נדרש. תכנית פיתוח תכלול: דרכי גישה תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, כולל פתרון ניקוז. חומרי גמר, צבע ותשתיות של המבנה.</p>	ד
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני, מגרשי משחק וספורט, מתקני ספורט, אלמנטים להצללה: פרגולות, סככות ומצללות.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. יותרו הקמת אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. ב. הקמת פינות נוי, פינות הצללה, פינות מנוחה, מתקני משחקים ומתקני ספורט לרווחת התושבים. ג. הקמת שבילים ירוקים, גינון וצמחיה והעברת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות. ד. יותר מעבר לרכב שירות וחירום בלבד.</p>	א
חניון	4.3
שימושים	4.3.1
<p>מעבר רכב, חניה עילית, אלמנטי פיתוח, תאורה, הצללה וכיו"ב</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר הקמת חניון עילי בתא שטח זה. 2. החניה תפותח כחניון מטע הכולל נטיעת עצים בוגרים.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	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	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(5) 888	(4) 10	33.5	(3) 74	60	7030	(2) 1280	(1) 5750	2165	55	מגורים ג'
(5) 888	(4) 10	33.5	(3) 74	60	7030	(2) 1280	(1) 5750	2319	56	מגורים ג'
(5) 888	(4) 10	33.5	(3) 74	60	7030	(2) 1280	(1) 5750	2147	57	מגורים ג'
(5) 888	(4) 10	33.5	(3) 74	60	7030	(2) 1280	(1) 5750	2535	58	מגורים ג'
(5) 888	(4) 10	33.5	(3) 74	60	7030	(2) 1280	(1) 5750	2973	59	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם: 2170 מ"ר לפי היתר מקורי + 1990 מ"ר מכוח תמ"א 38 + 1590 מ"ר מכוח תכנית זו.
- (2) מתוכם: 0 מ"ר לפי היתר מקורי + 1050 מ"ר מכוח תמ"א 38 + 230 מ"ר מכוח תכנית זו.
- (3) מתוכן: 32 יח"ד מכוח היתרים מקוריים + 26 יח"ד מכוח תמ"א 38 + 16 יח"ד מכוח תכנית זו.
- (4) מתוכן: 5 קומות לפי ההיתרים המקורים + 3 קומות לפי ההיתרים מכוח תמ"א 38 + 2 קומות מכוח תכנית זו.
- (5) 12 מ"ר לכל יח"ד, לא יותר ניווד שטחים אלו לכל שימוש אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו הגשת תכנית להיתר בניה הכוללת בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 2. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.
 3. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי הפתחים.
 4. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.
 5. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 6. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
 7. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 8. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.
 9. פיתוח השטח הפתוח ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פ, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 10. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
 11. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'.
 12. אמצעים ודרישות למניעת רעש ואבק בעת עבודות ההקמה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה על מבנה קיים יהיה אישור מהנדס רשוי בהתאם לחוק,
- ד. לגבי יציבות הבניין ואפשרות התוספת לרבות עמידה בתקן ישראלי 413.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית אשקלון. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה או מי מטעמו, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979.
- ו. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית ניקוז כוללת חישובי ספקות קוטרי צנרת והידראוליקה של צנרת למתחם לאגף דרכים, מתואמת עם רשות ניקוז.
- ז. תנאי למתן היתר בניה לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה, ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה מינוי מלווה בניה ירוקה.





תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	
	<p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה בפועל.</p> <p>413</p> <p>יד. לטובת הקמת עגורונים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות שבקשה זו תאושר.</p> <p>טו. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למייל air21@idf.gov.il ויש לוודא מונה הדפסה 28 קבלת ההודעה במייל חוזר.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.3</p>	<p>מגבלות בניה לגובה</p>	
	<p>גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה</p>	
<p>6.4</p>	<p>חניה</p>	
	<p>החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה ולא יותר מחניה אחת לכל יחידת דיור.</p>	
<p>6.5</p>	<p>היטל השבחה</p>	
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p>6.6</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	
	<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>6.7</p>	<p>זיקת הנאה</p>	
	<p>בתא שטח 57 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין."</p>	
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>	
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה זונה הדפסה 28 בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p>	

6.8	ניהול מי נגר
	4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
6.9	ביוב
	מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למט"ש אשקלון.
6.10	סטיה ניכרת
	סך זכויות הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי, מיקום זיקות ההנאה ומספר יחידות הדיור המירבי הינם מחייבים. הגדלת סך זכויות הבניה, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה. שינוי במיקום זיקות ההנאה כפי שמסומנות בתשריט יהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. לאורך החזיתות הפונות לרחובות, בגינות ובשטחים הפרטיים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצלה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות עירוני לנטיעת עצי צל.</p> <p>2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. - מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. - הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם (לסקר) - הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. - הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

(א) מימוש משוער לתחילת ביצוע התכנית - 7 שנים מיום אישורה.
 (ב) אם לא יוצא היתר בניה ראשון תוך 7 שנים ממועד אישור התכנית יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה.





דוח תאי שטח לתכנית - 604-0669317		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	שטח ציבורי פתוח	200
1002	שטח ציבורי פתוח	200
101	חניון	4659
55	מגורים ג'	2165
56	מגורים ג'	2319
57	מגורים ג'	2147
58	מגורים ג'	2535
59	מגורים ג'	2973
סה"כ תאי שטח - 8	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 17197	

