

1000271 106-1/92/מ/4

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הועדה

המקומית מחוזית מיום... 14/9/95
כדה... תאריך... 17/11/95

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

הועדה המחוזית לתכנון ומבצע
20/11/95

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנין
(הוראות שעה, תש"ן-1990 וחוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965)

תוכנית 1/92/מ/4 (שכ' נוה אילן - אשקלון)

שינוי לתוכנית 92/מ/4

תאריך עדכון 24.10.95

מחוז הדרום

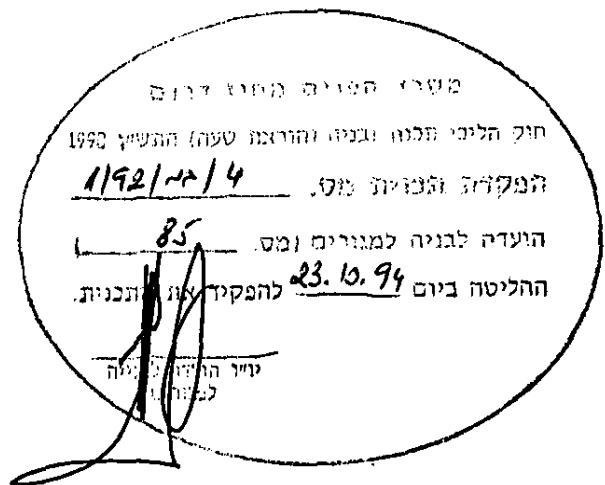
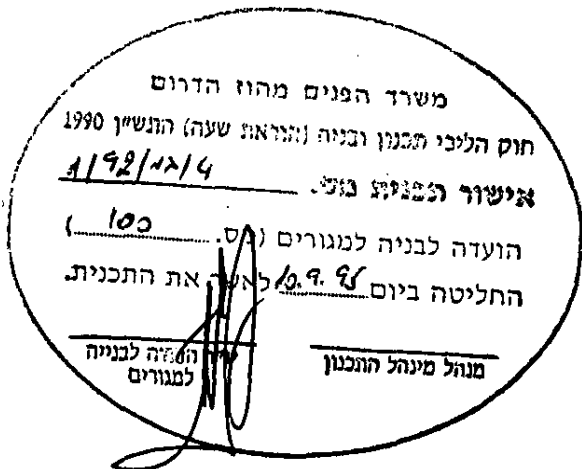
מרחב תכנון מקומי - אשקלון

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנין
(הוראות שעה, תש"ן-1990 וחוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965)

תוכנית 1/92/במ/4 (שכ' נוה אילן - אשקלון)

שינוי לתוכנית 92/במ/4

תאריך עדכון 24.10.95



מבוא - עקרונות תכנון

שכ' נוה אילן נמצאת בתפר שבין אשקלון (מגדל) העתיקה לבין אשקלון החדשה. היא גובלת ברח' אלי כהן שמחבר בין המזרח לים ובתכנית זו מעוצב רחוב זה כרח' מסחרי כלל עירוני דרומית לעורק החיים הזה מתפתח פארק ציבורי גדול, שלאורכו בניני מגורים בני 6 קומות והוא מסיים את התיב הירוק של הנקז העירוני ההולך מצפון לדרום.

השכונה מתוכננת לכ-1600 יח"ד. כל מוסדות הציבור מרוכזים בשני שטחים גדולים, דבר המאפשר גמישות תכנונית וניצול שטח יעיל יותר.

אשקלון
החדשה

אלי כהן

אשקלון
העתיקה

שכ' נוה אילן

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תכנית מס' 4/ב.מ/1/92 שכוונת נוח אילן אשקלון. שינוי לתכנית מס' 4/ב.מ/92

2. מסמכי התוכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית

א. 18 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).

ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח בינוי)

3. מקום: מחוז: דרום
נפת: אשקלון
מקום: אשקלון (שכ' נוה אילן)
גושים וחלקות:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
✓ 1230		6, 12, 13, 15
✓ 1232	3, 4, 6, 15-22, 26, 29, 30, 33, 34, 36	2, 5, 7, 8, 12, 13, 14, 23, 28, 32, 35
✓ 1233	4, 5, 6, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19	1, 2, 3, 7, 8, 11, 15
✓ 1234	20 , 11, 12, 13, 15, 16, 36	8, 9, 10, 14, 17-21, 35, 47, 49
✓ 1239		23

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

5. שטח התוכנית: כ-333.3 דונם

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
חברת המתנחלים במגדל אשקלון בע"מ

7. יוזם התכנית: משהב"ש והועדה המקומית לתיכנון ובניה אשקלון.

8. המתכנן: אדר' זאב דרוקמן מס' רשוי 11721
רח' לוי אשכול 141 קרית אונו.

9. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר אשקלון מס' 101/02/4 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ומבטלת את תכנית מס' 92/מב/4 בגבולות תוכנית זו.

10. מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהיקף של 1600 יחידות דיור ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. היתרים והגבלות

א. תנאים למתן היתר בניה:

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 המבוססת על תוכנית מדידה עדכנית, וכוללת העמדת הבניינים וגבהים. בתוכנית יכללו גם ציון גדרות, מעקות, שבילים, חניה, מתקן אשפה ומפלסים סופיים לגובה ראש גדר וקיר תומך. היתר הבניה ינתן לאחר הצגת פתרון להספקת חשמל בשביעות רצון הועדה המקומית.
2. היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. חניה

בשטח התוכנית החניה תהיה בתחומי המגרש ותתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 או תקן ארצי של משרד התחבורה. המחמיר מבין השניים וכן דרישות משרד התחבורה, אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר. במגרשים בהם קיים שימוש משולב של מסחר ומגורים החצרות התיפעוליות יוסתרו מהמגורים.

ג. מקלוט

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

12. תכליות ושימושים:

1. אזור מגורים א'

מגרשים מס' 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 באזור זה, הנמצא בשטח הדרומי של התוכנית, במגרשים אלה תותר בנית בתי מגורים טוריים - 2 קומות בקוטג', בתוספת עליית גג הנכללת בשטח עיקרי. יותרו מרתפים בשטח 40 מ"ר ליח"ד הנכללים בשטח שרות.

הנחיות בניה

- א. מפלס כניסה עד 1.5 מ' ממפלס הדרך.
- ב. בגבולות המגרש יבנו קירות מחומר הבנין עצמו מאחור ובין מגרשים בגובה של 1.5 מ' לפחות ומחומר הבנין עצמו. במידה ויהיה גידור מעל קירות אלו הוא יבוצע עפ"י דגם אחיד שלאושר ע"י מהנדס העיר. כמו כן יעוצבו השערים כחלק מעיצוב הקיר הקדמי.

ג. מרתפים יהיו בגובה מקסימלי 2.20 מטר.

2. אזור מגורים ג'

באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בני 4 קומות ומרתפים המשמשים כחניה הנכללים בשטחי השרות.

הנחיות בניה

- א. אפשר שתוצמד לדירת הקרקע חצר לשמוש פרטי ברוחב של 4.0 מ' לפחות.
- ב. במרפסות לא מקורות תותרנה פרגולות ללא כיסוי קבוע.
- ג. מפלסי הכניסה עד 1.5 מטר ממפלס הדרך.
- ד. מרתפים יהיו בגובה מקסימלי 2.20 מטר.
- ה. מגרשים 17-21, 31-33, 35-37 גובה המבנה בחזית הרחוב יהיה 4 קומות וגובהו יורד ל-3 קומות בחלקו הצמוד לקו בנין אחורי.

3. אזור מגורים מיוחד

- א.א. מגרשים מס' 7, 8, 9, 12, 13, 14, 30, 34, 40. אזור זה תותר בו הקמת מבני מגורים בני 6 קומות, ומרתפים המשמשים לחניה הנכללים בשטחי השרות.

הנחיות בניה

1. מפלס הכניסה עד 1.5 מטר ממפלס הדרך.
2. מגרשים 5, 7, 8, 9 יחוייבו בחניה תת קרקעית. תותר בהם חניה עילית לא מקורה כדלקמן: במגרשים מס' 5, 7 עד 25% ממספר החניות הנדרש, מגרש מס' 8 עד 45%, מגרש מס' 9 עד 35% ממספר החניות הנדרש.
3. מרתפים יהיו בגובה מקסימלי 2.20 מטר.

2.א. אזור מגורים מיוחד

באזור זה תותר בנית מגדלי מגורים במגרשים 1, 2, 3, 4, 11 עד 13 קומות ובמגרש מס' 5 עד 12 קומות, ומרתפים המשמשים לחניה ונכללים בשטח שרות.

הנחיות בניה

1. מפלס הכניסה יהיה עד 1.5 מטר ממפלס הדרך.
2. תותר קומת קרקע שהיא קומת עמודים שהיא תהיה בנויה בחלקה הגדול לפחות 50%.
3. במגרשים 1-4 תותר חניה עילית לא מקורה עד 25% ממספר החניות הנדרש. במגרש מס' 11 תותר חניה עילית לא מקורה עד 45% ממספר החניות הנדרש.
4. מרתפים יהיו בגובה מקסימלי 2.20 מטר.

ב. אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית

מגרשים 6,10,38.

באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בני 7 קומות כולל מסחר וסטוין בקומת הקרקע. הסטוין מוגדרים כמעבר לציבור ומחושבים כשטח עיקרי ושרות כמוגדר בטבלה. מרתפים ישמשו לחניה ונכללים בשטח שרות.

הנחיות בניה

1. קומת קרקע המאופיינת בתוכן מסחרי מלווה בסטוין (ארקדה) ברוחב של 3.5 מ', בגובה 4.0 מ' נטו לפחות.
2. הסטוין וקומות המגורים מעליו יהיו בקו בנין קידמי 0.0 מ'.
3. תותרנה מרפסות לא מקורות בעלות פרגולות ללא כיסוי קבוע.
4. במגרשים מס' 6,10 תותר חניה עילית לא מקורה עד 13% ממספר החניות הנדרש. במגרש מס' 38 תותר חניה עילית מקורה עד 13% ממספר החניות הנדרש הנכללת בשטחי השירות.
5. מרתפים יהיו בגובה מקסימלי 2.20 מטר.

4. אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר

מגרש מס' 39.

במגרש זה תותר הקמת קומפלקס מבנים למגורים משולבים עם מסחר ו/או משרדים בכל מקרה לא יהיה עירוב של משרדים עם מגורים באותה כניסה לבית. המסחר רק בקומות הקרקע.

הנחיות בניה

1. קומת הקרקע מאופיינת בתוכן מסחרי המלווה בסטוין ברוחב 3.5 מ' וגובה של 4.0 מ' נטו לפחות.
2. תותרנה מרפסות לא מקורות עם פרגולות ללא כיסוי קבוע.

3. במגרש זה החניה היא תת קרקעית. תותר חניה עילית לא מקורה עד 14% ממספר החניות הנדרש. תהיה הפרדה מוחלטת בין חניה למגורים וחניה לשאר התכליות.

5. שטח לבניני ציבור

מגרשים מס' 201-207.

תותר הקמת בניני חינוך, דת, רווחה וכד' בהתאם למפורט בטבלה.

6. שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)

א. בשטח זה יוקמו גינות ציבוריות, שבילים, שדרות, מתקני משחקים, מזרקות, פרגולות וכו'.

ב. באזורים אלה לא תותר תנועה מוטורית ציבורית אלא רק לרכב חרום ושרותים. בשטחים אלה מותר להעביר תשתיות תת קרקעיות בתנאי שלא יעמידו מגבלות לפיתוח וגינון מסיבי.

ג. בש.צ.פ. מרכזי של השכונה (מגרש מס' 315) תותר הקמה של מחסן תחזוקה עירוני שישולב בפיתוח הפארק בצורה שתוצנע ע"י טופוגרפיה וצמחיה לפי תוכנית פיתוח לגן.

7. זיקת הנאה

במסגרת היתר הבניה למגרשים מס' 6,10,38,39 תקבע זכות המעבר לציבור הולכי הרגל אשר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין. במגרשים אלו תהיה זיקת הנאה לציבור לפחות ב-50% משטח הסטוי.

8. מתקן הנדסי

במגרשים מספר 206,207 ימוקמו חדרי טרנספורמציה. שנאים ימוקמו בחדר טרנספורמציה. חדרים אלו משמשים את מגרשי אזור בניה ב' ומגרש ציבורי 203.

9. דרכים

תואים ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם להנחיות משרד התחבורה.

10. הנחיות ארכיטקטוניות וחומרי גמר

א. הבנינים יהיו צמודי קרקע ולא תותר קומה מפולשת. רב שטחי החצרות יוצמדו כחצרות פרטיות לדירות הקרקע.

ב. חזיתות המבנים כולל קומת הגג ישתלבו בחזיתות הבנינים השכנים.

ג. הגמלונים של גג הרעפים יהיו מחומר הקיר עצמו. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפישה תכנונית שלמה.

ד. יש להתייחס בעצוב הבנין גם לעצוב הרחוב ובמיוחד דגש בעצוב הכניסות מרשות הרבים ויצירת רצף ארכטקטוני לרחוב/ככר.

ה. בכל בנין או קבוצת בנינים תוקם אנטנה מרכזית אחת לטלויזיה כפי שיפורט בתוכנית הבינוי.

ו. קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי השמש על שפועי הגגות. הדודים יוסתרו בחלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ז. חבורי צנרת

כל בנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לחבורים של כבלי חשמל, טלפון, טלויזיה, מים, ביוב, גז, טלויזיה בכבלים.

ח. השלמת בנינים

יש לשוות לכל בנין מראה גמור ומושלם גם במקרה שהבנין לא ייבנה במלוא היקף זכויות הבניה.

ט. ארובות

תותר בנית ארובות בתנאי שישולבו ארכיטקטונית לבנין ויעמדו בדרישות החוק.

י. כניסות לבתים

תהיינה קלות לזהוד בעלות אפיון ארכיטקטוני סצפילפי, מספר הבית במקום בולט, ברור ואחיד, הכניסות לבנינים מוגבהות כ-1.0 מ' ממפלס הדרך.

יא. מרפסות וזיזים

במרפסות לא מקורות תותר, פרגולה ללא כיסוי קבוע. יותרו זיזים ואדניות בתנאי שלא יעלו על 1.0 מ' מקו בנין ולא יבלטו מגבול מגרש.

יב. חזית מסחרית

כל המבנים, אשר להם קומת קרקע מסחרית. חזית זו תהיה מלווה בסטו (ארקדה) ברוחב של 3.5 מ' ובגובה של 4.0 מ' לפחות.

י.ג. חומרי גמר

לבנינים ולפיתוח יהיו מסוג עמיד ומעולה באישור מהנדס העיר.

י.ד. מזגנים

יש לדאוג לפתרון ארכיטקטוני למקום מזגני חלון ומזגנים מפוצלים במסגרת הבקשות להיתר בניה.

טו. כל המסדים לבנינים במידה והם מורמים יהיו סגורים בחומר הבנין.

טז. קווי החזית הארוכים של הבנינים יוצבו במקביל לציר הרחוב ולהגדרת חלל הרחוב.

יז. שילוט מסחרי ואחר: יותר רק במסגרת המקום המיועד לכך במסגרת הבקשות להיתר בניה או תוכנית הבנין.

יח. גמר גדרות בחזית לרחוב או לשטחים ציבוריים יהיה בציפוי אבן טבעית/כורכר מלבנית בשישלב אלמנטים מגרנוליט או מתכת. גובה גדר סופי יהיה 1.5 מ' לפחות מפני מדרכה. ניתן לשלב בגדר אלמנטי מתכת שגובהם לא יעלה על 1/3 מגובה הגדר הכללי.

אלמנטי המתכת יותקנו בין עמודים הבנויים מחומר הגדר, הלמנט המתכתי לא יהיה בצורת רשתות. ראש הגדר יהיה בקוים אופקיים, ובשיפועים יש לבנות את הגדרות בדרוג. גדרות בין המגרשים יהיו מאבן גזית פיראית או מסד אבן פיראית עם אפשרות לסורג ברזל.

יט. מוני מים, ארונות בזק, פילרים של חברת חשמל וכיו"ב ישולבו בקירות הבנויים, עפ"י פרטים מנחים. לא תותר כל חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה.

כ. בכניסות לאזורי החניה יבוצעו פסי האטה וכן אבני עליה לרכב.

13. הנחיות כלליות לתשתית:פיתוח: (א)

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוד הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

(ב) הוראות חברת חשמל:

- * אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית, מערכות המתח הגבוה, הנמוך והחיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים. תחנות טרנספורמציה פנימיות יוקמו בתחום המגרשים/המבנים על ידי היזמים ועל פי הנחיות של חברת החשמל לישראל בע"מ.
- * לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו החשמל העילי במתח עליון 161 ק"ו. בקירבת קו החשמל הנ"ל, ינתן היתר בניה רק במרחק של קו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר הקו לבין החלק הבולט ביותר של המבנה אשר יהיה מעל 20 מטרים.
- * אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
- * אין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים חברת החשמל.
- * מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקירבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקוים העיליים, לגנים ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן, מותר לחצות ועפ"י העינין לעבור לאורך קו החשמל לקוים מים, ביוב, דרכים ועורקי ניקוז, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- * קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- * מרחק בניה מינימלי מציר קו מתחעליון הקיים בשטח התוכנית - 20 מטר.
- * במגרשי המגורים או הציבוריים מותר לבנות מבנים עבור תחנת טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל. מותר לבנות את המבנים בשטח המגרש מחוץ לבנין.

(ג) תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

(ד) ניקוז:

תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

(ה) ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

(ו) מים:

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי-אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

(ז) אשפה:

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

(ח) תשתית קיימת:

לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.

14. איחוד ותלוקה:

החלוקה למגרשים עפ"י המסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תוכנית זו.

15. רישום וחלוקה:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

16. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א, ב.

17. שלב ביצוע:

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. תוקף התוכנית:

סיום עבודות תשתית עבור 20% מיח"ד המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התוכנית באם לא הוכל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך 3.5 שנים מיום אישורה יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

טבלת זכויות בניה - מצב קיים

הערות	קו בנין	אחוזי	מס'	שטח	מס'	שטח	מס'	יעוד
		בניה	קומות	בניה	יח'	מגרש	מגרש	
		%		מירבלי	דיור	מ"ר		
				מ"ר				
=====								
	בתי חצר	עפ"י התשריט	90	2	450	4	500	אזור מגורים
	קוטג'ים-	עפ"י התשריט	70	2	3400	32	4800	ב'
אפשרות לתוספת								
על הגג								
	בתי חצר	עפ"י התשריט	90	2	450	4	500	42-52
	בתי חצר	עפ"י התשריט	90	2	270	2	300	53-54
	קוטג'ג	עפ"י התשריט	70	2	3100	29	4300	55
	בתי חצר	עפ"י התשריט	90	2	450	4	500	57-67
	בתי חצר	עפ"י התשריט	90	2	225	2	250	68-69
	קוטג'ג	עפ"י התשריט	70	2	1950	18	2900	70
	בתי חצר	עפ"י התשריט	90	2	450	4	500	72-81
	קוטג'ג	עפ"י התשריט	65	2	2050	19	3150	82-83
	בתי חצר	עפ"י התשריט	90	2	450	4	500	85-90
	קוטג'ג	עפ"י התשריט	65	2	2050	19	3150	91
	קוטג'ג	עפ"י התשריט	75	2	1850	17	2500	93

סה"כ יחידות דיור 346								

		עפ"י התשריט	125	3	3000	30	2370	אזור מגורים
		עפ"י התשריט	100	3	5100	15	1500	ג'
		עפ"י התשריט	170	3	3600	36	2080	
		עפ"י התשריט	95	3	2700	27	2900	
		עפ"י התשריט	105	3	1800	18	1700	
		עפ"י התשריט	125	3	3600	36	2800	
		עפ"י התשריט	115	3	1800	18	1560	
		עפ"י התשריט	90	3	2400	24	2550	
		עפ"י התשריט	70	3	2400	24	3400	

הערות	קו בנין	אחוזי	מס'	שטח	מס'	שטח	מס'	לעוד
		בניה	קומות	בניה	יח'	מגרש	מגרש	
		%		מירבלי	דיור	מ"ר	מ"ר	
				מ"ר				

	עפ"י התשריט	150	3	3600	36	2270	13	אזור מגורים
	עפ"י התשריט	85	3	1200	12	1400	14	ג'
	עפ"י התשריט	160	3	3600	36	2230	16	
	עפ"י התשריט	120	3	2400	24	2000	19	
	עפ"י התשריט	75	3	2400	24	3250	20	
	עפ"י התשריט	70	3	2400	24	3400	21	
	עפ"י התשריט	200	3	1800	18	900	22	
	עפ"י התשריט	130	3	2400	24	1800	24	
	עפ"י התשריט	170	3	3000	30	1750	26	
	עפ"י התשריט	145	3	3000	30	2080	41	
	עפ"י התשריט	130	3	3600	36	2750	56	
	עפ"י התשריט	130	3	3000	30	2300	71	
	עפ"י התשריט	160	3	3000	30	1870	84	
	עפ"י התשריט	130	3	3600	36	2730	92	
	עפ"י התשריט	85	3	4200	42	4900	94	

סה"כ יחידות דיור 660

	עפ"י התשריט	150	6	1800	18	1180	3	אזור מגורים
	עפ"י התשריט	150	6	1800	18	1180	6	מיוחד
	עפ"י התשריט	150	6	1800	18	1180	11	
	עפ"י התשריט	200	6	1800	18	750	23	
	עפ"י התשריט	200	6	1800	18	750	25	
	עפ"י התשריט	240	6	1800	18	900	97	
	עפ"י התשריט	240	6	1800	18	900	98	

סה"כ יחידות דיור 126

טבלת זכויות בניה מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' לח"ד	היקפי בניה מרבית במגרש				תכסית
				מטרות עיקריות	מטרות שרות	סה"כ	מירבית	
				מתחת מעל	מתחת מעל	+	עיקרי	
				לקרקע	לקרקע	לקרקע	שרות	

				40 מ"ר				
				לח"ד				
אזור מגורים	15	2898	11	2200	440	220	1300	
"	16	2927	10	2400	400	240	1300	
"	23	769	3	600	120	60	400	
"	24	2278	10	1800	400	180	1150	
"	25	1948	8	1600	320	160	1000	
"	26	2159	9	1800	360	180	1100	
"	27	1928	8	1600	320	160	1000	
"	28	2127	7	1400	280	140	1000	
"	29	4107	14	2800	560	280	2000	

				60 מ"ר				
				לח"ד				
אזור מגורים	17	3075	20	2690	1200	560	1300	
"	18	3341	20	2690	1200	560	1300	
"	19	3667	20	2690	1200	560	1300	
"	20	3552	20	2690	1200	560	1300	
"	21	2971	20	2690	1200	560	1300	
"	22	3151	20	2690	1200	560	1300	
"	31	3753	30	4000	1800	840	1800	
"	32	3608	30	4000	1800	840	1800	
"	33	3434	30	4000	1800	840	1800	
"	35	3819	30	4000	1800	840	1800	
"	36	3616	30	4000	1800	840	1800	
"	37	3343	30	4000	1800	840	1800	

91 62
1 2

23

20

מס' קומות מרבי

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

קו בנין

הערות	קו בנין	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרבית במגרש					מס' שטח	מס' מגרש	יעוד		
			תכסית	שטח	מטרות עיקריות	מטרות שרות	סה"כ מירבית					
			מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי		
			מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי	מס' קומות מרבי		
1,2,3,4	כמסומן בתשריט	7 קומות+מרתף	3300	10080	1500	3180	5400	60	7077	39	אזור מגורים משולב	
"	"	"		2000	500	-	1500	-	-	-	מגורים מיוחדים ומסחריים	
"	"	"		1400	400	-	1000	-	-	-	משרדים	
	כמסומן בתשריט	4 קומות+מרתף	7400	48400	11000	7400	30000	-	-	17972	201	מבנה ציבורי
	"	"	650	4430	1280	650	2500	-	-	2136	202	
	"	2 קומות+מרתף	807	2905	484	807	1614	-	-	1595	203	
	"	4 קומות+מרתף	5600	35600	8000	5600	22000	-	-	13981	204	
	"	2 קומות+מרתף	608	2190	365	608	1217	-	-	1025	205	
	כמסומן בתשריט	קומה 1+מרתף	105	210	-	-	105	105	-	105	206	מתקן הנדסי
	"	"	105	210	-	-	105	105	-	105	207	
		מרתף	-	100	-	-	-	100	-	24581	315	שצ"פ

הערות לטבלת זכויות בניה מצב מוצע

1. מגרשים 1,2,3,4,5,7,8,9,10,38,39 חייבים בחניה תת קרקעית.
2. במסגרת היתר בניה למגרשים מס' 6,10,38,39, תקבע זכות המעבר לציבור הולכי הרגל.
במגרשים אלו תהיה זכות הנאה לציבור לפחות ב-50% משטח הסטויך.
3. מעבר מקורה לרכב הספקה במגרש 38,39 יותר בגובה 5 מטר ויכלל בשטחי השרות.
4. שטחי השרות מתחת לקרקע מיועדים לחניה בלבד.
5. במגרש מס' 5 גובה המבנים לחזית רח' אלי כהן יהיו 6 קומות בלבד.
יותר מבנה בן 13 קומות בחלקו הפנימי של המגרש.

אין לנו התנגדות ערוגות זמניות, נמצא לנו זמנית
 כחולצה עם רשימה המכונה הסוכנות. נמצא לנו זמנית
 התיבה הנה לערכי המכונה הסוכנות. נמצא לנו זמנית
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקמה הסוכה ונתחם שטח הסוכה
 מתאים בגינה ואין התיבתו זו באה במקום הסוכה כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל הנהגה ופיקוד כל דין.
 למען הסכך מוכרר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידינו הסכך בגין הסוכה הנדונה בתכנית, אין בהתיבתו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכך כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו על פני זכויות כרייה בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו כשהסכך כאמור ופיקוד כל דין.
 שכן התיבתנו ניתנה, אך ורק כמסופר בעל התכנית.
 מינהל מקרקעי ישראל

19. חתימה:

עמוס המרמז
אדוול המחו
מ.מ.מ. - מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 סוקט דיויד

חברת המתנחלים
 הגדל אשקלון 52 בע"מ

חתימת היזם:

זאב דרוקמן

חתימת המתכנן:

אדריכל
 ע.מ. 005265962

חותמת הועדה המקומית:

חותמת הועדה לבניה למגורים ותעשייה (הפקדה):

חותמת הועדה לבניה למגורים ותעשייה (אישור):

11/92/4
 וצויה משלה קרקע
 שטח מאו'ס 29/1/94 7/94
 סוקט דיויד
 הועדה
 11/1/95

