

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/מק/2194

שם תוכנית: שינוי במגרשים 1,2,3 בשכונת פרדס עמיצור - אשקלון

מחוז : הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשקלון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית

לפי סעיף 62 א (א) (1), (4), (5)

אישורים

התקבל בתאריך:

17-10-2010

מינהל התכנון והבניה

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית אשקלון אישור תוכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 5206 ביום 10/8/10 חתימה על החוזה יו"ר הועדה	
--	--

עה על אישור תוכנית מס' סמך כעיתון 11/11/10 יתר (הצו) 11/11/10 גיתון מקומי 11/11/10 בילקוט פרסומים מס 6167 ביום 21/12/10	
המחלקה לתכנון חוקן ע"פ דרישות הועדה המקומית מחוזית מיום 10-8-10 בדק 15.11.10 תאריך 27.10.10	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי התוכנית המפורטת המבוקש מאפשר:

שינוי במערך חלוקת המגרשים במסגרת איחוד וחלוקה מחדש ע"י הזזת הגבולות בין שצ"פ מגרש מס. 3 למגרשי המגורים 1 ו-2, על מנת לאפשר מיקום בניין במרחק תקין מול קו מתח גבוה וקביעת קו בניין לבליטות, מרפסות, גזוזטראות ועמודים.

הוראות בדבר בניית חדרים על הגג מעל קומה 8 ללא הגבלת השטח הבנוי בתנאי שיהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ויכלל בזכויות הבניה בתחום התכנית.

שינויים אלה מאפשרים גמישות רבה יותר בתכנון הפרויקט, תוך יישום את הבינוי המוצע או בינוי אחר ע"פ שיידרש ע"י העירייה והיזמים.

שאר המגבלות הקיימות בתב"ע נשארות בעינן.

בכל מקרה הליך הליווי של נציגי העירייה יכוון את תכנון הפרויקטים ע"פ הקריטריונים המקובלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1 זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותשינוי במגרשים 1,2,3
בשכונת פרדס עמיצור - אשקלון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

2194/מק/4

מספר התוכנית

21,997 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

19.07.2010

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א), (1), (4), (5)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התוכנית.סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדייפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אשקלון

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

X = 160200
Y = 620650

1.5.2 תיאור מקום אשקלון, פרדס עמיצור.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אשקלון

התייחסות לתחום הרשות
נפה

חלק מתחום הרשות
אשקלון

1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית אשקלוןיפורסם
ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית

פרדס עמיצור
כנפי נשרים / שד' רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3053	מוסדר	• כל הגוש	62	63,64,66
3054				38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
139/101/02/4	• שינוי	התוכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תוכנית 139/101/02/4 יחולו על תוכנית זו.	5177	5/5/2003
141/במ/4	• כפיפות		4308	1/6/1995

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' גיורא שפיר	19/07/2010		13		• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' גיורא שפיר	19/07/2010	1	-	1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' גיורא שפיר	8/06/2010	1	-	1: 500 1: 200 1: 250	• מנחה	נספח בניין פיתוח ותכנה (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשיסים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מניין התוכנית 1.8.1									
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זחור
		08-994437		08-9939000	ת.ד. גל נתיבות מיקוד: 87710		511327017		

יום בפועל 1.8.2									
זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זחור	מספר זחור

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זחור	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5318888	רח' יפו 216 ירושלים				מ.מ.י.	מדנית ישראל
			08-6792466	מרכז נפתני אשקלון				עזרית אשקלון	עזרית אשקלון

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זחור	שם פרטי ומשפחה
	08-6744155		08-6744144	רח' הרב נורקו רח' 10/37 אשקלון 78355		גיורא שפיר אדריכלים	25469	050922855	גיורא שפיר
	03-6487272		03-6485999	רח' חורזל 3 תל אביב		מ.ד.ב.א. מדידות והנדסה בע"מ	368	005981295	אריה פישמן

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שינוי קווי בניין ושינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים מחדש בין מגרש 1,2 למגרש 3, ללא שינוי בשטח של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א (א) (1).
- 2.2.2 שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4).
- 2.2.3 שינוי קווי בניין לבליטות, מרפסות, גזוזטראות ועמודים לפי סעיף 62 א (א) (4).
- 2.2.4 שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5) ביטול מגבלות בדבר שטח בנייה על הגג, גודל דירות ומספר חדרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 21.997 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתאריך	
מגורים ב'	מ"ר	13,800	אין שינוי	13,800		שינוי באזור המגורים ממיוחד לאזור מגורים ב'
	מס' יח"ד	128		128		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1A, 2A	מגורים ב'
		105,106	דרך מאושרת
		200,201	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר	
66.44	14616	מגורים ב'	66.44	14616	אזור מגורים מיוחד
19.32	4248	דרך מאושרת	19.32	4248	דרך קיימת
14.24	3133	שטח ציבורי פתוח	14.24	3133	שטח ציבורי פתוח
100	21,997	סה"כ	100	21,997	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
4.1.2.1	הוראות בינוי:
	חלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית 139/101/02/4 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א.	גבולות המגרשים באזור זה יהיו כמסומן בתשריט.
ב.	קווי בניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט. קווי הבניין העיליים הם עבור בליטות, מרפסות זיזיות, עמודים וגזוזטראות,
ג.	לא תהיה מגבלה לגבי גודלן של הדירות ומספר החדרים.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	כל השימושים והתכליות על פי תוכנית מס' 139/101/02/4
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות על פי תוכנית מס' 139/101/02/4

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים והתכליות על פי תוכנית מס' 139/101/02/4 ותוכנית מס' 4/במ/141
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות על פי תוכנית מס' 139/101/02/4

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (משטח חשט)	אפסומט (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטח בנייה מ"ר/אחוזים						גודל מגרש/מזנון/מבני (מ"ר)	מ' תא שטח	יעד
אחורי	צדדי-קדמי	צדדי-ימני	מזרחית לכניסה הקובעת	מערבית לכניסה הקובעת						סה"כ שטח בנייה	מזרחית לכניסה הקובעת		מערבית לכניסה הקובעת					
					שטח	חניה	עקיף	שטח	עקיף									
על פי תשריט			9+9		36.0	30%	8.95	64	179.39	12830	350	3500	-	2080	6900	7152	1A	מגורים ב'
על פי תשריט			9+9		36.0	30%	8.57	64	171.89	12830	350	3500	-	2080	6900	7464	2A	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ועל פי תוכנית 139/101/02/4

6.1.2 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום כל המערכות עם הגורמים השונים ברשויות.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חלוקה ורישום

חלוקה מחדש של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.4 הפקעה

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5 מים

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

6.6 אשפה

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

6.7 תשתית קיימת

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מנהל ההנדסה.

6.8 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה אשקלון ובהתאמה לתקן הארצי התקף בעת מתן ההיתר. במקרה של סתירה תקן החניה הארצי יקבע.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

	תוך 10 שנים	
--	-------------	--

8. חתימות

שם: י.ח.דמרי	חתימה:	תאריך: 08-527017	מספר תאגיד: 08-527017	מגיש התוכנית
שם: י.ח.דמרי בניה ובפיתוח בע"מ	חתימה:	תאריך: 08-527017	מספר תאגיד: 08-527017	התוכנית
שם: אדרי גיורא שפיר	חתימה:	תאריך: 08-527017	מספר תאגיד: 08-527017	עורך התוכנית
שם: י.ח.דמרי	חתימה:	תאריך: 08-527017	מספר תאגיד: 08-527017	זום בפועל
שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך: 08-527017	מספר תאגיד: 08-527017	בעל עניין בקרקע
שם: עיריית אשקלון	חתימה:	תאריך: 08-527017	מספר תאגיד: 08-527017	בעל עניין בקרקע
שם: 08-527017	חתימה:	תאריך: 08-527017	מספר תאגיד: 08-527017	בעל עניין בקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תוצה ועפ"י כל דין.
למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

04-10-2010

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו/לצטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים