

קבעה בתאריך: **1985**
 31-01-2011
 מינהל הנושאים-אגף תכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

02.05.2011
 מינהל הנושאים-אגף תכנון

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/מק/2218

שם תוכנית: פרויקט ברנע-דרך היין 6 אשקלון

המחלקה לתכנון

מחוז: דרום

תוקן ע"פ דרישות הוועדה

מרחב תכנון מקומי: אשקלון

התקיימה מחויבת מיום 9.12.10
 בדקורא. תאריך: 12/4/11

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (6)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> ועדה מקומית אשקלון _____ אישור תוכנית מס' _____ הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' _____ ביום _____ חתומה על החוזה יו"ר הועדה _____ </p>	
<p> הועדה על אישור תוכנית מס' _____ יושמה בעיתון _____ יום _____ יום _____ ביולקוט פרסומים מס' _____ ביום _____ </p>	

דברי הסבר לתוכנית

ניוד זכויות בנייה ממגרש למגרש, ללא איחוד וחלוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית
פרויקט ברנע-דרך היין 6 אשקלון

מספר התוכנית 2218/מק/4

1.2 שטח התוכנית
10.632 דונם

1.3 מהדורות
שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 22-12-10

1.4 סיווג התוכנית
סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 160/150

קואורדינטה Y 622/475

1.5.2 תיאור מקום רח' דרך היין 6 אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשקלון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב אשקלון שכונה רמת כרמים רחוב דרך היין מספר בית 6

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1935	• מוסדר	• חלק		27,64

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
123/101/02/4	401,311

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/99	4835	התוכנית כפופה לתוכנית 123/101/02/4 פרט לשינויים המפורטים בה.	• שינוי וכפיפות	123/101/02/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית אשקלון	גדעון גולומב	22-12-10	1		1:200	מנחה	נספח בינוי הסדרי תנועה וחניה מנחה
	ועדה מקומית אשקלון	גדעון גולומב	22-12-10		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית אשקלון	גדעון גולומב	22-12-10	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6755979		08-6755976	הרצל 3 בית מרק מגדל אשקלון		רשות תאגיד-חברה ליוזמות אתרים		לא	לא	לא
											רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-7344544	03-5289520	לא	לא	לא		לא	לא	לא
				רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי				רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-7344544	03-5289520	דיזינגוף 50 מגדל על (דיזינגוף סנטר)		רדקו אינסמנט לימיטר		לא	לא	לא
										רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9667626	03-9667625	רוטשילד 49 ראשלי"צ			25154	50606649	גדעון גולומב	אדריכל
		03-9603067	03-9607316	מושב חמד 125		המשרד: יאיר איזובצקי	542	051662377	אבי שחם ת.ז.: 012319133 מסי רשיון: 765	מורד
										מורד

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
לא רלוונטי	

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**

ניוד זכויות בנייה ממגרש 311 למגרש 401, על פי סעיף 62 א (א) (6).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

העברת זכויות בנייה ממגרש 311 254.80 מ"ר שטח עיקרי למגרש 401.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	10.632 דונם
--------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	14740		-	14740	מ"ר	מגורים
	144		-	144	מס' יח"ד	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד1	
שימושים	4.1.1
על פי תוכנית 123/101/02/4	
הוראות	4.1.2
הכל על פי תוכנית 123/101/02/4	

4.2 שם ייעוד: מגורים ג3	
שימושים	4.2.1
על פי תוכנית 123/101/02/4	
הוראות	4.2.2
הכל על פי תוכנית 123/101/02/4	

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת	
שימושים	4.3.1
על פי תוכנית 123/101/02/4	
הוראות	4.2.2
הכל על פי תוכנית 123/101/02/4	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	מספר קומות								מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת					עיקרי שירות
	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת								עיקרי שירות	עיקרי שירות				
5	5	5	5	50%	21	72	400	13621.8	2044.2 = 60%	1362.8 = 40%	7014.8	3407	401	מגורים 17	
5	5	5	5	50%	16.5	72	339	14793.2	2620.80 = 60%	1747.2 = 40%	7725.2	4368	311	מגורים 33	

5.1 - מצב מאושר על פי 123/101/02/04

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	מספר קומות								מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת					עיקרי שירות
	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת								עיקרי שירות	עיקרי שירות				
על פי המסומן בתשריט	5	5	5	50%	-	72	9960+100%	9960+100%	60%	40%	6760	3407	401	מגורים מיוחד	
על פי המסומן בתשריט	5	5	5	50%	-	72	10680+100%	10680+100%	60%	40%	7980	4368	311	מגורים מיוחד	

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

- 6.1.1. היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית 123/101/02/4
 6.1.2. הוצאת היתר הבניה מותנה בביצוע פתרון למיקום רחבת הערכות לרכב כיבוי והצלה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.

6.2 הנחיות איכות הסביבה

מערך איסוף אשפה בתחום הפרוייקט – פינוי האשפה מקומות המגורים יהיה באיזור המועד לכך.

6.3 הבינוי

הבינוי בשטח התוכנית יהיה על פי תוכנית הבינוי המנחה המצורפת, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי במסגרת היתר בניה, בתנאי שתשמר מגמת הבינוי לפי התשריט.

6.4 פיתוח

- עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התוכנית תבוצענה על פי תוכנית פיתוח ותשתיות שתכלול:
 א- פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים, גבהי המגרש בתחום התוכנית וגבהי המגרשים הגובלים.
 ב- תנועה וחניה.
 ג- גינון והשקיה באישור ועדה מקומית.
 ד- מים תברואה וניקוז.
 ה- כל התשתיות, חיבור החשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים, יהיו תת קרקעיות.
 ו- תברואה ופינוי אשפה.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.7 חניה

תתוכנן עפ"י תקן חניה בתוכנית מתאר אשקלון 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן הארצי התקף בעת מתן ההיתר. במקרה של סתירה תקן החניה הארצי יקבע. החניה תהייה בתחום המגרשים.

6.8 כללי

על תוכנית זו חלות כל הערות כלליות של תוכנית מסי 123/101/02/4.

6.9 כיבוי אש

- א. לבנין תוכננה רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 6 X 12 מ' שלא תעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודה לחניית רכב בלבד וכל זה עפ"י החוק.
 ב. אזורי תנועה ורחבות הערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).

6.10 הפקעות לצורכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זאת – 5 שנים מיום אישור

8. חתימות

תאריך: 30/1/11	חתימה: גדאפ חברה לייזמות אטרקט 1999 בע"מ	שם: גדאפ - חברה לייזמות אתרים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 26/01/11	חתימה: אדריכל גולומב גדעון 25154	שם: גולומב גדעון תאגיד:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:			
תאריך: 30/1/11	חתימה: גדאפ חברה לייזמות אטרקט 1999 בע"מ	שם: גדאפ - חברה לייזמות אתרים	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 30/1/2011	חתימה: רדקו אינבסטמנטס לימיטד ח.ז. 560014656	שם: רדקו אינבסטמנט לימיטד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	