

1802 כ"ו

עיריית אשקלון- אגף התכנון
16. 04. 2012
התקבל ללא בדיקה

משרד התכנון והבנייה
16. 04. 2012
התקבל

תכנית מס' 4/מק/2229

מבאי"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראת התוכנית
תכנית מס' 4/מק/2229
שכונת רמת כרמים: ניווד זכויות בין מגרשים 408 ו-502

עיריית אשקלון - אגף התכנון
תוקן עפ"י דרישות הועדה
המקומית/מחוזית מיום 6.3.12
נבדק ע"י: עדנה א.ב. תאריך 9.4.12

מחוז: **הדרום**
מרחב תכנון מקומי: **אשקלון**
סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**
עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קבץ 5

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הודעה על אישור תוכנית</p> <p>יורסמה בעיתון <u>מצרע</u> ביום <u>9.6.12</u></p> <p>יתוו <u>מא פרס</u> ביום <u>11.05.12</u></p> <p>י"י מקומי <u>יהוד כושץ</u> ביום <u>06.05.12</u></p> <p>ובילקוט פרסומים מס' <u>6323</u> ביום <u>25.08.12</u></p>	
<p>ועדה מקומית אשקלון</p> <p>אישור תוכנית מס' _____</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' <u>2112</u> ביום <u>6.3.12</u></p> <p>חממונה על החזון יו"ר הועדה</p>	

1.5 מקומות ההתחכמות

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון
 - קואורדינטה X 160225
 - קואורדינטה Y 622200
- 1.5.2 תיאור מקום אשקלון, שכונת רמת כרמים.
- 1.5.3 רשומת מקומות התייחסות רשות מקומית עיריית אשקלון
- 1.5.4 כוונת שבוהן חלה התייחסות התייחסות לתחום הרשות נפה אשקלון יישוב אשקלון שכונה רמת כרמים רחוב שדי קדש פינת רח' תנובת השדה מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושיים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1935	מוסדר	חלק מהגוש		26,35,36,37,38,39 45,47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושיים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגדשיים/רמזי שטח מתחביות קהמות שלא ברשמו בחלקות

מספר רמזי	מספר מגרש/תא שטח
123/101/02/4	502,408

1.5.8 מהחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין התוכנית מאשרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.1999	י.פ. 4835	תכנית זו כפופה לתכנית 123/101/02/4 פרט לשינויים המפורטים בה.	שינוי וכפיפות	123/101/02/4

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	14	לי"ר	22.03.2012	מרק סגל	ועדה מקומית	
תשריט התופנית	מחייב	1: 500	לי"ר	1	22.03.2012	מרק סגל	ועדה מקומית	
טבלת זכויות והוראות בניה מצב קיים	מנחה	לי"ר	1	לי"ר	22.03.2012	מרק סגל	ועדה מקומית	
נספח בינוי, מתוח וחניה	מנחה	1: 500	לי"ר	1	22.03.2012	מרק סגל	ועדה מקומית	

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 החויות על התשידיטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מניש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה
				י.ד. עשור תשתיות בע"מ.	51-3432856	היצול 7, אשקלון 78635	08-6755646		08-6755607	david@ashush.co.il	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				לי"ר						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מערש / מגרש	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				דירור כ.פ.	51-22787	קויפמן 6 בית גיבור, ת"א	03-5102507			
בעל עניין בקרקע				RADCO INVESTMENTS LIMITED		דיונוף 50, ת"א	03-5289520			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	מרק סגל	13307335	33772	מ. סגל-ד.יפה אדריכלים		ב. מינץ 12, ת"א	03-6471473	050-3666373	03-6476560	mark@architects4u.co.il
מודד	מוסמך	עמי אלקבץ		648	אלקה מהנדסים (עמי אלקבץ) בע"מ		יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6288027	08-6285860	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il 51-243715

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"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. מסגרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מסגרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לניצול מיטבי של זכויות בניה מאושרות בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית וכך שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, ישאר ללא שינוי, (לפי סעיף 62א(א)(6)), וזאת ע"י: העברת 610 מ"ר שטח עיקרי ביעוד מגורים ממגרש 502 למגרש 408.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

7.376 דונם

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפד"ט	מתאר				
			ללא שינוי	18,080.0 מ"ר	מ"ר	מבד"ט
			ללא שינוי	168	מס' יח"ד	
				לי"ר	מ"ר	היזון מיוחד
				לי"ר	מס' יח"ד	
				לי"ר	מ"ר	מס' יח"ד
				לי"ר	מ"ר	תעסוקה
				לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
				לי"ר	חדרים	תיירות /
				לי"ר	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "הצגת דרישות צפייה – מצב מוצע" (צמ" 35), אוכל האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		
				502,408	מגוריים ד'

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			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	7376.0	מגורים ד'		100%	7376.0	אזור מגורים מיוחד
100%	7376.0	סה"כ		100%	7376.0	סה"כ

5. טבלת זכויות והוראות בניה = מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מוערו / קדמי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יחיד מספר	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח נא השטח	גובה מנבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					צדדי- ימני	צדדי- שמאלי								
			עיקרי	שרות									שטחי בניה							
													לחניה	לג' לחניה						
מגורים ד'	408	3539	7370	3200	לייר	1415.6	2123.6	14109	398.67	72	20.34	50%	לייר	ע+9+ קומות גג חלקית	1	5	5	5	5	5
	502	3837	10710	4630	לייר	1534.8	2302.2	19177	499.79	96	25.02	50%	לייר	ע+9+ קומות גג חלקית	1	5	5	5	5	5
סה"כ	לייר	7376	18080	7830	לייר	2950.4	4425.8	33286	898.46	168	לייר	50%	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר

הערות:

- (1). בנוסף לשטחי השרות מעל למפלס הכניסה הקובעת, תותר תוספת של 4 מ"ר לכל יחיד לטובת ממ"ד.
- (2). תותר בניית גזוזטראות, (מקורות ובלתי מקורות), בשטח של עד 12 מ"ר כפול מסי יחיד בבנין. שטחים אלה יהיו בנוסף לשטחים המותרים. שטחי גזוזטראות שמעל 14 מ"ר ליחיד יבואו במנין השטחים העיקריים.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשקלון, תכנית 123/101/02/4, ובהתאמה לתקן הארצי שיאושר בעת מתן ההיתר. במקרה של סתירה, תקן החניה הארצי שיאושר יקבע.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מסי 123/101/02/4.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

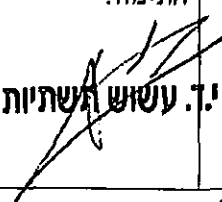
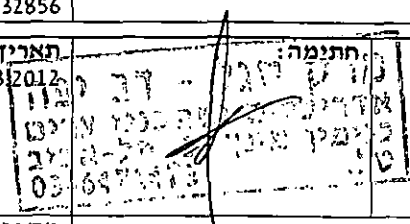
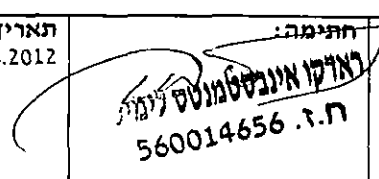
לי"ר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

מימוש משוער תוך 15 שנים מיום מתן תוקף.

8. חתימות

תאריך: 22.03.2012	חתימה:  י.ד. עשור תשתיות בע"מ	שם: י.ד. עשור תשתיות בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 51-3432856	תאגיד/שם רשות מקומית: י.ד. עשור תשתיות בע"מ		
תאריך: 22.03.2012	חתימה: 	שם: מרק סגל	עורך התוכנית
מספר רשיון: 33772	תאגיד: מ. סגל - ד. יפה, אדריכלים ומתכנני ערים		
תאריך: לי"ר	חתימה: 	שם: לי"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד: לי"ר	
תאריך: 22.03.2012	חתימה: 	שם: לי"ר	בעל עניין בקרקע בעלים
מספר תאגיד: 51-23787		תאגיד: דיור ב.פ.	
תאריך: 22.03.2012	חתימה:  ראדקו אינסטמונטס לימ"ד 560014656 ח.ז.	שם: לי"ר	בעל עניין בקרקע חוכר ל-999 שנה
מספר תאגיד: 	תאגיד: RADCO INVESTMENTS LIMITED		

תוכנית מספר: 2229/מק/4 שם התוכנית: שכונת רמת כרמים: גוף זכויות בין מגרשים 1-408-502

עורך התוכנית: מרק סגל תאריך: 22.03.2012 חתימה:

קווי בניה (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
אחורי	צידי	קדמי							סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי	שרות לא לחניה	שרות לחניה				שרות	עיקרי
5	5	5	קומת גג + חלקית + 1 קומת מרתף	לייר	לייר	72	50%	+9960 100%	+3200 100%	6760	60%	40%	3200	6760	3539	408	אזור מגורים מיוחד
5	5	5	קומת גג + חלקית + 1 קומת מרתף			96	50%	+15950 100%	+4630 100%	11320	60%	40%	4630	11320	3837	502	
לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	168	50%	+25910 100%	+7830 100%	18080	60%	40%	7830	18080	7376	לייר	סה"כ

הערות:

- (1) בנוסף לשטחי השרות מעל למפלס הכניסה הקובעת, תותר תוספת של 4 מ"ר לכל יח"ד לטובת ממי"ד.
- (2) תותר בניית גזוזטראות, (מקורות ובלתי מקורות), בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבנין. שטחים אלה יהיו בנוסף לשטחים המותרים. שטחי גזוזטראות שמעל 14 מ"ר ליח"ד יבואו במנין השטחים העיקריים.