

עיריית אשקלון-אגף התכנון
15. 11. 2012
התקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוז חיפה
ביום 13.11.12
15.11.12

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/מק/2233

שם תוכנית: דרך היין – שד' הציונות - אשקלון

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז חיפה
19 11 7872
יחידת
מפורטת

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: אשקלון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

לפי סעיף: 62.א{א}(6) בחוק התכנון והבניה.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אשקלון אישור תוכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2386 ביום 13.11.12 הממונה על המתן ק"ר הועדה</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תוכנית מס' יסמה בעיתון _____ ביום _____ תון _____ ביום _____ זוו מקומי _____ ביום _____ ובילקוט פרסומים מס' _____ ביום _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

ניוד זכויות בנייה ממגרש למגורים מס' 602 למגרש למגורים מס' 404, ללא איחוד וחלוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

דרך היין-שד' הציונות - אשקלון
2233/מק/4

שם התוכנית
מספר התכנית :

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14,769 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף.

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

25.03.2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• 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

1.5 מקום התוכנית

אשקלון מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

160483

קואורדינטה X

622570

קואורדינטה Y

דרך היין - שד' הציונות אשקלון

1.5.2 תיאור מקום

אשקלון

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות

אשקלון
 אשקלון
 רמת כרמים
 דרך היין-שד' הציונות

נפה
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
374	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	44
390	מוסדר	• חלק מהגוש	-	41, 55
1935	מוסדר	• חלק מהגוש	-	38,64,46,20
1966	מוסדר	• חלק מהגוש	-	34, 53
1138	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 8

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 בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
123/101/02/4	602, 404

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
123/101/02/4	• שינוי • כפיפות	כפיפות למעט השינויים המפורטים	4835	27.12.99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	דויד שבזין	15.11.2012	---	12	---	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית	דויד שבזין	15.11.2012	1	---	1 : 1000	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית	דויד שבזין	15.11.2012	1	---	1:1000	מנחה	נספח בינוי

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 / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		077-5515552	057-5219634			51-167424-4	אחים כ.י. בע"מ		054688478 052167046	יעקב ירון חיים כחלון	לא רלוונטי

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	077-5515552	057-5219634			51-167424-4	אחים כ.י. בע"מ		054688478 052167046	יעקב ירון חיים כחלון	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	052-7344544	03-6041212		השוחם 5 רמת-גן	560014656	ראדקו אינווסטמנטס לימיטד Radco investments ltd			לא רלוונטי	לא רלוונטי	בעלים חוכר ל- 999 שנה
	03-5162289	073-7131390		רח' קויפמן 6 בית גיבור תל-אביב	51-23787	דו"ר ב.פ. בע"מ			לא רלוונטי	לא רלוונטי	בעלים
											בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	077-6042254	050-5822254	03-5443703	ת.ד. 3 קרית אונ 55100			19648	6520730-0	דוד שבזין	אדריכל	עורך ראשי
	08-6715975	052-3921561	08-6736042	רח' בן-גוריון, 7/20 אשקלון			477		אבנר שיאון	מודד	מודד

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	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 למגורים 602 למגרש למגורים 404. לפי סעיף 62א (א) (6)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות סך כל השטח הכולל המותר לבניה :
העברת זכויות בנייה ממגרש 602 - 310 מ"ר שטח עיקרי + 40 מ"ר ש.שרות מעל הקרקע למגרש 404.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	14.769
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	17,260		ללא שינוי	17,260	מ"ר	מגורים
	156		ללא שינוי	156	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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
לייר	לייר	לא רלוונטי	101	מגורים ד
לייר	לייר	לא רלוונטי	102	מגורים ד 2
לייר	לייר	לייר	201	דרך
לייר	לייר	לייר	301	ש.צ.פ.

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
44.5%	6580	44.5%	6580	מגורים
54.4%	8030	54.4%	8030	דרך
1.1%	159	1.1%	159	ש.צ.פ.
100%	14,769	100%	14,769	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד מגורים 2ד	4.1
שימושים (במצב מאושר: אזור מגורים מיוחד).	4.1.1
לפי תכנית 123/101/02/4	.א
הוראות	4.1.2
לפי תכנית 123/101/02/4	.א

שם ייעוד: דרך מאושרת, ש.צ.פ., זיקת הנאה.	4.2
שימושים	4.2.1
לפי תכנית 123/101/02/4	.א
הוראות	4.2.2
לפי תכנית 123/101/02/4	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא (%) משטח	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	צידו-ימני	צידו-שמאלי	קדמי	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	שטחי בניה (2) סה"כ	מתחת לקניסה הקובעת				מעל מפלס הכניסה הקובעת	
												שירות לא לחנייה					שירות לחנייה
												3550	101	מגורים ד			
												3030	102	מגורים ד			
												6580	מ"ר	סה"כ			

זכויות הבניה וקווי הבנין יהיו ע"פ תכנית 123/101/02/4 למעט השינוי הנדרש בתכנית - ניווד 310 מ"ר ש. עיקרי וניוד 40 מ"ר ש. שירות מעל הקרקע מתא שטח 602 לתא שטח 404. (כמוזכר בסעיף 2.2 בהוראות התכנית.)

1 הערה: בנוסף לשטחי השרות מעל למפלס הכניסה הקובעת, תותר תוספת של 4 מ"ר לכל יח"ד לטובת ממ"ד.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה,

6.1.1 חניה לפי תקן חניה אשקלון 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן ארצי שיאושר בעת מתן ההיתר. במקרה של סתירה תקן חניה ארצי שיאושר - יקבע.

6.2 פיתוח, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.

לפי תכנית 123/101/02/4

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום האישור.

8. חתימות

תאריך: 15.3.2012	חתימה: אחים (כ.י.ל.) השקעות בנדל"ן בע"מ	שם: יעקב ירון ת.ז. 054688478 חיים כחלון ת.ז. 052167046	מגיש התוכנית
	מספר תאגיד: 51-167424-4	תאגיד: אחים כ.י.ל. השקעות בנדל"ן בע"מ ח.פ. 51-167424-4	
תאריך: 15.3.2012	חתימה: אודי שביץ ת.ד. 3 קרית-אונו מיקוד 53100	שם: דויד שביץ	עורך התוכנית
	מספר תאגיד: לא רלוונטי	טל. 050-5822254 DSHAVZIN@GMAIL.COM	לא רלוונטי
תאריך: 15.3.2012	חתימה: אחים (כ.י.ל.) השקעות בנדל"ן בע"מ	שם: יעקב ירון ת.ז. 054688478 חיים כחלון ת.ז. 052167046	יזם בפועל
	מספר תאגיד: 51-167424-4	תאגיד: אחים כ.י.ל. השקעות בנדל"ן בע"מ ח.פ. 51-167424-4	
תאריך:	חתימה: רדקו אינבסטמנטס לימיטד ת.ז. 560014656	שם: רדקו אינבסטמנט לימיטד	בעל עניין בקרע חוכר ל-999 שנה
	מספר תאגיד: 560014656	תאגיד: רדקו אינבסטמנט לימיטד Radco investments ltd	
	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
	מספר תאגיד:	תאגיד: לא רלוונטי	
תאריך:	חתימה: דניאל ב.פ. בע"מ	שם: דניאל ב.פ. בע"מ	בעל עניין בקרע
	מספר תאגיד: ח.פ. 51-23787	תאגיד: דניאל ב.פ. בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	
	מספר תאגיד:	תאגיד: לא רלוונטי	

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
123/101/02/4	מאושרת	4835	27.12.99

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
לא טעונה אישור		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי			
לא רלוונטי			
לא רלוונטי			

שימו לב!: הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

מצב מאושר לפי תכנית 123/101/02/4

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- צידי- שמאלי	קדמי ימני	מרחק לקניסה הקובעת	מספר קומות	מעל לקניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	סח"כ שטחי בנייה		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוצרי מ"ר	מס' תא שטח	יעד		
											שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה					
5	5	5	1	1	ע+9+קומות		50%		72		9960	100%+	לחניה 40%	0	3200	6760	3550	404	מגורים מיוחד
5	5	5	1	1	ע+14+קומות	עג חלקיות	50%		84		14060	100%+	לחניה 40%	0	3560	10500	3030	602	מגורים מיוחד

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

ד"ר שבוין-אדריכל
 ת.ד. 3 קריית-און מיקוד 55100
 טל. 050-5822254
 DSHAVZIN@GMAIL.COM