

16293

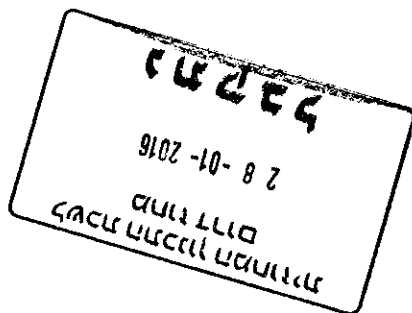
תכנית מס': 604-0183004 - שם התכנית: נופים-מגרש 52 באשקלון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0183004

נופים-מגרש 52 באשקלון



דרום

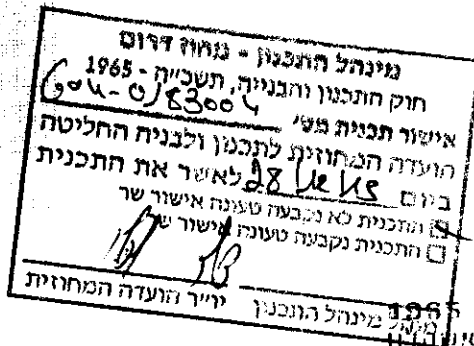
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מנהל התכנון - מחוז דרום

אישור תכנית מס' 604-0183004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

28-10-2013

מנהל התכנון - מחוז דרום

אישור תכנית מס' 604-0183004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מנהל התכנון - מחוז דרום

אישור תכנית מס' 604-0183004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מנהל התכנון - מחוז דרום

אישור תכנית מס' 604-0183004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מנהל התכנון - מחוז דרום

אישור תכנית מס' 604-0183004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מנהל התכנון - מחוז דרום

אישור תכנית מס' 604-0183004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מנהל התכנון - מחוז דרום

אישור תכנית מס' 604-0183004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מנהל התכנון - מחוז דרום

אישור תכנית מס' 604-0183004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מנהל התכנון - מחוז דרום

אישור תכנית מס' 604-0183004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת ברח' כרמל בעיר אשקלון סמוך למרינה המזרחית.
התוכנית מציעה להוסיף זכויות למגרש ולהגדיל את הצפיפות ל- 16.1 יח"ד לדונם נטו, במקום צפיפות נמוכה של 10 יח"ד לדונם נטו וחניה על קרקעית.
התכנית משנה את ייעוד המגרש מאיזור מלון דירות ו/או דירות נופש למגורים, בהתאם לשימוש המבוקש.
בנוסף התכנית מגביהה את מספר הקומות המותר ל-9 קומות ע"ג קומת קרקע (סה"כ 10 קומות), חניה תת-קרקעית וקומת גג חלקית, תוך פגיעה מינימלית בכמות השטחים הירוקים המוצעים במגרש.
המגרש נמצא כעת בתהליך בנייה של שני בנינים התכנית המאושרת מאפשרת לתכנן מבנה נוסף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

נופים-מגרש 52 באשקלון

604-0183004

מספר התכנית

7.125 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון

קואורדינטה X 158125

קואורדינטה Y 620650

1.5.2 תיאור מקום מגרש ברח' כרמל בעיר אשקלון סמוך למרינה המזרחית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	כרמל	6	
אשקלון	כרמל	10	
אשקלון	כרמל	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1940	מוסדר	חלק	64	60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
21 / 165 / 03 / 4	52

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

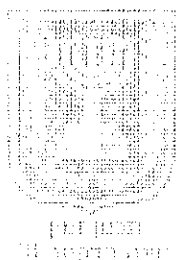
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
21 /165 /03 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 /165 /03 /4 ממשיכות לחול.	3787	3510	31/07/1990

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדו דאובר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדו דאובר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/08/2014	עדו דאובר	18/08/2014	חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/06/2014	אריה פלנר	21/08/2014	נספח תנועה וחניה-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/06/2014	עדו דאובר	21/07/2014	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שדות גדי יזמות ופרויקטים בע"מ	תל אביב- יפו	ליפסקי לואי	10	03-6091344	03-6092177	avi@y- offer.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שדות גדי יזמות ופרויקטים בע"מ	תל אביב- יפו	ליפסקי לואי	10	03-6091344	03-6092177	avi@y-offer.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עריית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792539	08-6792539	
בעלים			שדות גדי יזמות ופרויקטים בע"מ	תל אביב- יפו	ליפסקי לואי	10	03-6091344	03-6092177	avi@y-offer.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו דאובר		דאובר אדריכלים 1998 בעמ	תל אביב- יפו	בירון	12	03-5227717		dauber@dauber-arch.co.il
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800	אריה פלנר הנדסה אזרחית ומדידות תכנון דרכים תנועה	כפר נטר	(1)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3765.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה במגרש 52 על מנת לאפשר הקמת בנין שלישי (C) בן 9 קומות ע"ג מרתף חניה תת קרקעי, קומת קרקע וקומת גג חלקית ובה שתי דירות. שינוי יעוד המגרש מאיזור מלון דירות ו/או דירות נופש למגורים, בהתאם לשימוש המבוקש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד המגרש מאיזור מלון דירות ו/או דירות נופש למגורים, בהתאם לשימוש המבוקש.
2. הגדלת צפיפות במגרש וקביעת שטחי בניה במגרש ל- 11720 מ"ר שטח עיקרי, 3900 מ"ר עבור שטחי שרות מעל הקרקע, ו- 2000 מ"ר עבור שטח שרות וחניון תת קרקעי, סה"כ 17620 מ"ר.
3. קביעת תוספת של 40 יח"ד במבנה החדש מעבר ל- 67 יח"ד במצב המאושר ודירה אחת שנתקבלה בהקלה בבנינים שבבניה ולפי כך שינוי מס' יח"ד במגרש ל- 108 יח"ד.
4. יצירת בנין שלישי (C) במגרש ובו מרתף חניה תת קרקעי, קומת קרקע הכוללת שטחים משותפים ו- 2 יח"ד, מעליה 9 קומות ובהן 36 יח"ד וקומת גג ובה 2 יח"ד וחדרים ומתקנים טכניים.
5. קביעת הנחיות בינוי כך שיידרש בבנין השלישי: מבואת כניסה בשטח 45 מ"ר לפחות, מועדון דיירים בשטח 50 מ"ר לפחות וחדר עגלות בשטח 10 מ"ר לפחות.
6. הנחיות לעיצוב אדריכלי, חומרי גמר אבן/ זכוכית/ אלומיניום בשילוב ביניהם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.125
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	67	+41	108		יח"ד 1 שהתקבלה בהקלה בבנין קיים.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	6,700	+5,020	11,720		השטחים העיקריים המצוינים במצב המאושר הינם נגזרת של השטחים המרביים המפורטים בתב"ע מאושרת 21/165/03/4.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלון דירות ו/או דירות נופש	6,722.77	94.34
דרך מאושרת	403.07	5.66
סה"כ	7,125.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	403.07	5.66
מגורים	6,722.77	94.34
סה"כ	7,125.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. ג. חדרים, מתקנים טכניים ומחסנים ד. חניות מעל ומתחת לקרקע.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) זכויות הבניה, קווי הבנין והגובה המירבי יהיו ע"פ המופיע בטבלת זכויות הבניה 5 ובתשריט. ב. הבנין השלישי (C) יהיה בגובה 9 קומות ע"ג קומת קרקע + קומת גג חלקית, ראה חתך א-א וחזית (בנין ג) בנספח הבינוי. מעל לגג הקומה החלקית תותר בניית חדרים טכניים. (2) שטחי הגזוזטראות (מקורות ובלתי מקורות), יהיו על פי המופיע בסעיף 5 בטבלת זכויות והוראות הבניה. תותר בניית גזוזטראות (מקורות ובלתי מקורות) בשטח מקסימאלי של 14 מ"ר לדירה. (3) יותרו דירות גן והצמדת חצרות בקומת הקרקע. (4) תותר הקמת מרתף חניה, מחסנים וח.טכניים עד גבול המגרש (בקו בנין תחתי "0" לפי המסומן בתשריט). (5) בקומת הגג החלקית תותר הקמת 2 דירות גג. (6) חומרי גמר אבן, זכוכית, אלומיניום, בהתאם לבניינים המאושרים במגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						מאתח לכניסה הקובעת	מאתח הכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(3) 1	(6) 10	38	16.1	(5) 108	(4) 40	263	17620	(3) 2000		(2) 3900	(1) 11720	6700	1	מגורים	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קוי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי הכולל הוא הסכום של: 6700 מ"ר המותרים בתב"ע 21/165/03/4, הקלות כמותיות 13.63% שאושרו בהיתר הבנין חשני (B) ובתוספת שטח המבנה השלישי (C) המבוקש כולל שטח הגזוסטראות בסה"כ 480 מ"ר (בשטח זה לא כלולות מרפסות זיזיות בבנינים הקיימים שנתקבלו מתוקף הוראת השעה).
- (2) בשטחי השירות יכללו ממ"דים, חדרי המדרגות והשטחים המשותפים בכל הקומות, חדרי טכניים ומחסנים משותפים.
- (3) תותר תוספת קומת מרתף

(4) המרווח המינימאלי בין המבנים במגרש יהיה 8.5 מ'.

(5) תוספת קומות ו/או תוספת יח"ד יהוו סטייה ניכרת מתוכנית

(6) (א) תותר, בנוסף, קומת גג חלקית ובה דירות גג.

(ב) תוספת קומות ו/או תוספת יח"ד יהוו סטייה ניכרת מתוכנית

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה בשני הבנינים הראשונים (A) (B) שהינם בבניה החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה של אשקלון 23/101/02/4 ובבנין השלישי (C) יחושבו מקומות החניה לפי מדיניות צפיפות של אשקלון דהיינו : 1.33 חניות לכל דירה עד 4 חדרים כולל ו-1.5 חניות לדירות 5 חדרים ומעלה.	
6.2 בניה ירוקה בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות עיריית אשקלון התקיפות לאותה העת.	
6.3 ניקוז א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.	
6.4 פיתוח סביבתי 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי עילי ותת קרקעי להחדרת מים לתת הקרקע ולאבטחת שימור מי נגר עילי בהתאם לתמ"א/34/ב/4. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. לפחות 20% משטח המגרש יתוכנן כשטח ירוק שיכלול שבילים, שטחים מרוצפים למשחקים, פרגולות וכו', 80 מ"ר לפחות יהיו בסמיכות ללובי, בשטח מרכזי במגרש כפי שמופיע בתכנית הבינוי.	
6.5 תנאים למתן היתרי בניה 1. היתר בניה ינתן על פי תכנית זו לאחר אישורה. 2. הגשת תכנית פיתוח תהווה תנאי למתן היתר בניה. 3. תנאי למתן אישור איכלוס הבנין יהיה הסכם עם חברת ניהול ואחזקה לכל המגרש.	
6.6 תשתיות א. שרותים הנדסיים ב. חשמל ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים	

6.6	תשתיות
	ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז דרום.

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 2. מערכת השפכים תחובר למערכת העירונית.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התוכנית תוך 10 שנים ממועד מתן תוקף
--	--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך: 7/1/16
	שדות גדי יזמות ופרויקטים בע"מ 514304211	שדות גדי יזמות ופרויקטים בע"מ	חתימת גדי יזמות ופרויקטים בע"מ	חתימת גדי יזמות ופרויקטים בע"מ
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך: 7/1/16
	שדות גדי יזמות ופרויקטים בע"מ 514304211	שדות גדי יזמות ופרויקטים בע"מ	חתימת גדי יזמות ופרויקטים בע"מ	חתימת גדי יזמות ופרויקטים בע"מ
בעל עניין בקרע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עריית אשקלון 500271002	בבעלות רשות מקומית	חתימה:	
בעל עניין בקרע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך: 7/1/16
	שדות גדי יזמות ופרויקטים בע"מ 514304211	שדות גדי יזמות ופרויקטים בע"מ	חתימת גדי יזמות ופרויקטים בע"מ	חתימת גדי יזמות ופרויקטים בע"מ
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך: 27/1/16
	דאובר אדריכלים 1998 בע"מ	עורך ראשי	חתימה:	דאובר אדריכלים (1998) בע"מ