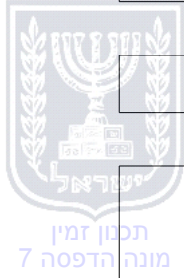


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 604-0197244

ניווד שטחים בין מגרשים בשכונת ברנע



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
דרום  
אשקלון  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת העברת שטחים בין שני מגרשי מגורים א' בשכונת ברנע ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים לבניה ובנוסף משנה קו בנין צידי עילי מ-3 מ' ל-2.7 מ' ומוסיפה 6% שטח עיקרי שניתן היה לקבל בהקלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ניווד שטחים בין מגרשים בשכונת ברנע

מספר התכנית 604-0197244

1.2 שטח התכנית 1.51 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

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
קואורדינאטה X	159615
קואורדינאטה Y	623235

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	מדבר סין		

שכונה ברנע

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1966	מוסדר	חלק	276-277	360

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/07/1974		2023	על תכנית זו ימשיכו לחול הוראות תכנית קודמת 4/101/02 החלה על התכנית.	כפיפות	101 /02 /4
05/05/2003	2198	5177	על תכנית זו ימשיכו לחול הוראות תכנית קודמת 4/101/02 החלה על התכנית.	כפיפות	151 /101 /02 /4
28/11/1963	382	1052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/03/110/1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /110 /03 /4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				ליאור ויתקון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			ליאור ויתקון			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		05/02/2015		ליאור ויתקון	04/03/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		22/12/2014		ליאור ויתקון	22/12/2014	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	גליון: 1	16/06/2015		ליאור ויתקון	16/06/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	דוד עשור			אשקלון	דליות	29	08-6755285	08-6755285	
	פרטי	יעל עשור			אשקלון	דליות	29	08-6755285	08-6755285	

**1.8.2 יזם**

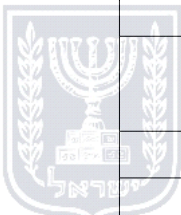
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד עשור			אשקלון	דליות	29	08-6755285	08-6755285	
פרטי	יעל עשור			אשקלון	דליות	29	08-6755285	08-6755285	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792222	08-6792222	
בעלים	דוד עשור			אשקלון	דליות	29	08-6755285	08-6755285	
בעלים	יעל עשור			אשקלון	דליות	29	08-6755285	08-6755285	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאור ויתקון	116810		פרדס חנה- כרכור	המעלה	15	04-6376615	04-6275270	arc@vitkon.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקה מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6288031	elka- ltd@zahav.ne t.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 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

א) נידוד שטחים בין מגרשי מגורים סמוכים ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים לבניה. זכויות הבניה המאושרות הן 50% עיקרי ב-2 קומות ו-5% שרות (לפי תכנית מאושרת 1/110/03/4). התכנית עוסקת בהעברת 11% מהשטח העיקרי ממגרש 2770 למגרש 2760. סה"כ 67% שטח עיקרי במגרש 2760 כולל 6% שניתן לקבל בהקלה, ו-45% שטח עיקרי במגרש 2770 כולל 6% שניתן לקבל בהקלה.

ב) שינוי קו בנין צידי עילי במגרש 2760 מ-3 מ' ל-2.7 מ'.

ג) תוספת 6% שטח עיקרי עבור שני מגרשי המגורים שניתן היה לקבל בהקלה לפי תכנית מאושרת 1/110/03/4.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית מ-3 מ' ל-2.7 מ' בקו בנין צידי לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4).

ב) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (6).

ג) שינוי תכסית מותרת לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (9).

ד) תוספת 6% שטח עיקרי שניתן היה לקבל בהקלה לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (9).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.51
------------------	------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת 6% שטח עיקרי שניתן לקבל בהקלה לכל יח"ד	672		+72	600	מ"ר	מגורים (מ"ר)

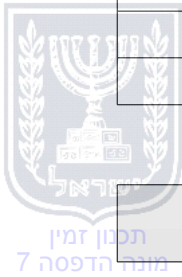
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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	100
מגורים א'	2770, 2760



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,198.6	79.35
דרך מאושרת	311.93	20.65
<b>סה"כ</b>	<b>1,510.53</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	311.93	20.65
מגורים א'	1,198.6	79.35
<b>סה"כ</b>	<b>1,510.53</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים כמפורט בתכנית 1/110/03/4
4.1.2	הוראות הוראות בינוי כמפורט בתכנית 1/110/03/4. גובה קירוי מהלך היציאה לגג יהיה מזקף ראש 10+210 (220) לפי פרט ב' להנחיות בינוי לבנייה צמודת קרקע משיבה 117005 מיום 28.6.05
א	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים כמפורט בתכנית 1/110/03/4
4.2.2	הוראות הוראות פיתוח כמפורט בתכנית 1/110/03/4
א	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3 (5)	1	1	45	72	סה"כ שטחי בניה	432	(3)	(2) 5	(1) 67	600	2760	מגורים א'
5	3	3	1	1	45	50	288	(3)	(2) 5	(1) 45	600	2770	מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

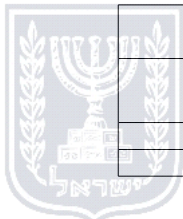
**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	2760	מגורים א'
5	2770	מגורים א'

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**

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל 6% שניתן לקבל בהקלה.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף, 6 מ"ר למחסן שאינו בצמוד למבנה העיקרי מתוקף תכנית מאושרת 151/101/02/4.
- (3) יותר מרתף בקונטור הבנין בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה זו, כמפורט בתכנית 101/02/4.
- (4) מעל גובה זה יותר מסתור לדוד שמש, קולטים ומדרגות עליה לגג.
- (5) 3 מ' בקומת הקרקע ו-2.7 מ' בקומה מעל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

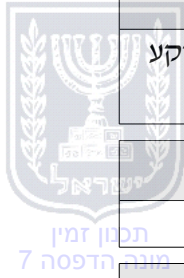


תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

6.1	עתיקות														
	<p>(א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>(ב) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>(ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>(ד) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבד"ר, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>														
6.2	חניה														
	<p>החניה תתוכנן עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אשקלון שמספרה 23/101/02/4, ובהתאם לתקן חניה ארצי בעת מתן היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>														
6.3	חשמל														
	<p>(א) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>(1) לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>(2) בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="0" data-bbox="351 1254 1260 1579"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td>20.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</td> <td>35.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </table> <p>(3) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>(4) אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>(ב) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>(ג) תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים	2.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'														
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים	2.0 מ'														
בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'														
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו														
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו														
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'														
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'														
6.4	פיתוח סביבתי														
	<p>פרטי הפיתוח המאושרים בשכונה, לרבות מיקום החניות, כניסות להולכי רגל, פריסת גדרות בגבולות המגרשים וכד', לא ישונו. פרטי הפיתוח המאושרים כאמור יהוו נספח לתכנית.</p>														

<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו, ועפ"י תכנית מאושרת מס' 1/110/03/4.
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
	לא תותר כל בניה על קווי תשתיות קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת, תתוקן ע"י בעל הקרקע ועל חשבונו, בתאום עם מנהל ההנדסה.
<b>6.7</b>	<b>מקלטים</b>
	יתוכננו עפ"י תקנות פיקוד העורף.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דוד עשוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: יעל עשוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: דוד עשוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: יעל עשוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית אשקלון 500271002	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד עשוש	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: יעל עשוש	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: ליאור ויתקון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

