

עיריית אשקלון-אגף התכנון
15.05.2017
התקבל

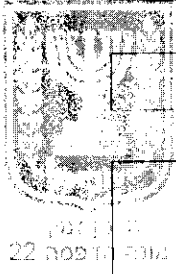
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0182436

רח' בר כוכבא 50, אשקלון, בית כנסת "ישמח משה".

מס' התכנון המהווית
מס' תנאים
1077 ע 1



מועד הפקה 22

מחוז מרחב תכנון מקומי אשקלון
דרום סוג תכנית
תכנית מפורטת

עריית אשקלון - אגף התכנון
תוקן עפ"י דרישות הועדה
המקומית/מחוזית מיום 8/3/17, 9/4/16
נבדק ע"י: עדנה א.ב. תאריך 18/5/17

אישורים

ועדה מקומית אשקלון
אישור תוכנית מס'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2017 8/3/17



מועד הפקה 22

הודעה על אישור תוכנית מס'
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון _____ ביום _____
ובעיתון מקומי _____ ביום _____
ובילקוט פרסומים מס' _____ ביום _____



מועד הפקה 22

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש של שטח למבני ציבור, שצ"פ ודרך תוך שינוי צורת המגרש למבני ציבור עבור בית כנסת, בכדי להסדיר מצב קיים.
2. התאמה וקביעת קווי בניין בהתאם לגבולות המגרש החדש למבני ציבור ללא שינוי בשאר זכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הרפסה 22

רח' בר כוכבא 50, אשקלון, בית כנסת "ישמח משה".

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 604-0182436

1.2 שטח התכנית 4.073 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הרפסה 22

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הרפסה 22

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון

150060 קואורדינאטה X

621482 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' בר כוכבא 50, אשקלון.

גבולות: בצפון: שצ"פ ומגורים

בדרום: שצ"פ

במזרח: שצ"פ

במערב: שצ"פ, דרך ומבנה ציבור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

שכונה ברנע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1933	מוסדר	חלק		72
1938	מוסדר	חלק		45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
1933	1939

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
19 / 104 / 03 / 4	א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/1973	1386	1907	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 03 / 104 / 10 ממשיכות לחול.	שינוי	10 / 104 / 03 / 4
01/05/1980	1527	2624	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 03 / 104 / 19 ממשיכות לחול.	שינוי	19 / 104 / 03 / 4
10/03/1974	1084	1994	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 03 / 104 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 / 104 / 03 / 4



תכנון זמין
מונה הדגשה 22



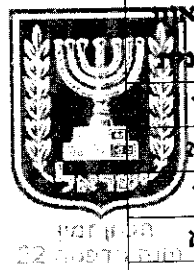
תכנון זמין
מונה הדגשה 22



תכנון זמין
מונה הדגשה 22

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חיליק קרואני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חיליק קרואני		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/01/2015	חיליק קרואני	20/01/2015		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	07/02/2016	לזר ארטור טרסקי	07/02/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	20/04/2017	לזר ארטור טרסקי	20/04/2017	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/11/2015	חיליק קרואני	18/05/2016		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשקלון	אשקלון	(1)		08-6792380	08-6792508	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז נפתי ת.ד. 9001.

תחילת זמון
מסמך: 12

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים סויסה		עמותת בית כנסת "ישמח משה"	אשקלון	בר כוכבא	50	08-6750161	08-6750161	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333	02-5318706	
בעלות רשות מקומית			עיריית אשקלון	אשקלון	(1)		08-6792380	08-6792508	

(1) כתובת: מרכז נפוני ת.ד. 9001.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיליק קרואני	ה/16224		אשקלון	הרצל	36	08-6723456	08-6723456	hilik_karavan@walla.co.il
	מודד	לזר ארנון סג"ר מודד מוסמך 083-7205502	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414		snia@nati60.com



ת"ת 22
22



ת"ת 22
22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה או משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התוויה מחדש של גבולות תאי שטח המיועדים לבנייני ציבור לשצ"פ ולהרחבת דרך קיימת, תוך החלפת שטחים במסגרת התכנית, והתאמתם למצב הקיים ללא שינוי בגודל תאי השטח של כל יעוד ויעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של מגרשים בבעלות הרשות המקומית אשקלון המיועדים לבנייני ציבור, שצ"פ ודרך לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת קווי בניין 5 מ' בגבולות המגרש החדשים, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
3. אין שינוי בהיקפי הבניה המאושרים.
4. הרחבת דרך קיימת, לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.073

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,328			1,328	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גלה 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
שטח ציבורי פתוח	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,579	38.77
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1,660	40.76
שטח ציבורי פתוח	834	20.48
סה"כ	4,073	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,149.55	28.22
דרך מוצעת	358.49	8.80
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1,660.32	40.76
שטח ציבורי פתוח	904.69	22.21
סה"כ	4,073.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1 מבנים ומוסדות ציבור לדת	4.1.1 שימושים	תכליות ושימושים בהתאם לתכנית 19/104/03/04 למעט המפורט בתוכנית זו.
	4.1.2 הוראות	א קווי בנין קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

4.2 שטח ציבורי פתוח	4.2.1 שימושים	תכליות ושימושים בהתאם לתכנית 19/104/03/4.
	4.2.2 הוראות	

4.3 דרך מאושרת	4.3.1 שימושים	תכליות ושימושים בהתאם לתכנית 19/104/03/4.
	4.3.2 הוראות	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.4 דרך מוצעת	4.4.1 שימושים	חניה ודרך גישה.
	4.4.2 הוראות	א דרכים וחניות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מחלקת תכנון ומבנה
22 תלמידי

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מ"ר	סה"כ שטחי בניה			
								עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 80	1328	1328	1660	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת

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) 40% לקומה.
- (2) כמסומן בתשריט.



מחלקת תכנון ומבנה
22 תלמידי

6. הוראות נוספות



תקן זמין
מונה הדפסה 22

6.1	חניה	פתרון החניה יהיה בעת מימוש היתר הבניה עפ"י התקן שיחיה בתוקף במועד זה.
-----	-------------	---

6.2	שמירה על עצים בוגרים	העצים המסומנים בנספח העצים, הינם לשימור, אסורה עקירתם או הפגיעה בהם.
-----	-----------------------------	--

6.3	תנאים למתן היתרי בניה	היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו.
-----	------------------------------	--

6.4	תנאים למתן היתרי בניה	היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
-----	------------------------------	---

6.5	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
-----	------------------------------	--



תקן זמין
מונה הדפסה 22

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

6.7	הפקעות לצרכי ציבור	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יוגזרו ועל ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יופעלו הנחיות היועץ המשפטי.
-----	---------------------------	--

6.8	הנחיות מיוחדות	היום עמותת "ישמח משה" תהיה אחראית לעריכת תצ"ר לתכנית ולרישום התצ"ר ברשם המקרקעין ועל חשבונה.
-----	-----------------------	--

7. ביצוע התכנית



תקן זמין
מונה הדפסה 22

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה



תוכנית מספר: 604-0182436 שם התוכנית: רח' בר כוכבא 50, אשקלון קרוואני
 עורך התוכנית: חיליק קרוואני תאריך: 20/01/2015 חתימת מדריכלת מבנים ועיצוב
 מ.ר. ה/16224

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מחלל	מספר	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
אזור בניני ציבור	1	1,660	1,328				2		5	5	5	5	

