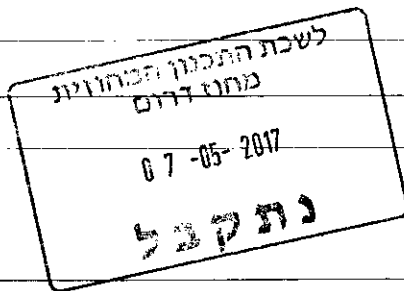


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0377333

אשקלון מגרשים 2-6

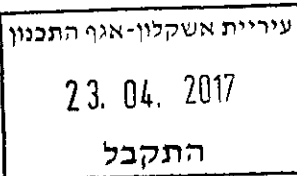


דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית



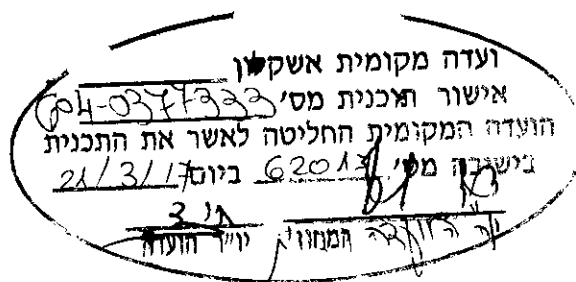
אישורים

עיריית אשקלון - אגף התכנון

תוקן עפ"י דרישות הועדה

המקומית/מחוזית מיום 25/1/17, 21/3/17

נבדק ע"י עדנה א.ב. תאריך 25/4/17



הודעה על אישור תוכנית מס'	_____
ביום _____	_____
ביום _____	_____
ביום _____	_____
ביום _____	_____

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תשריט איחוד, שמספרו נ 3 - 96/101/02/4, אוחדו מגרשים 3+5 לכדי מגרש אחד 3A, ומגרשים 4+6 לכדי מגרש אחד 4A. כמו כן, ניתנה במסגרת היתרי הבניה שהוצאו הקלה לתוספת 4 קומות לכל בנין. מטרת התכנית היא להוסיף קומה אחת נוספת מעבר לקומות שאושרו בהקלה, וכן להוסיף שטחי שירות מעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
אשקלון מגרשים 2-6

מספר התכנית 604-0377333

1.2 שטח התכנית 18.323 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

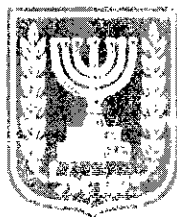
לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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



מדינת ישראל
ההגנה

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון

קואורדינאטה X 160054

קואורדינאטה Y 621318

1.5.2 תיאור מקום מתחם שיכון עובדים הגובל ברחובות כנען, מונטיפיורי ושדרות הציונות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ברנע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מדינת ישראל
ההגנה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2904	מוסדר	חלק	57, 65, 71-72, 78, 80	54, 54, 73, 77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
2904	1934

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מדינת ישראל
ההגנה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
96 /101 /02 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 96 /101 /02 /4 ממשיכות לחול.	5139	831	9/12/2002

הערה לטבלה:

הערה לתכנית 96/101/02/4 - על פי נספח אחד בהסכמת בעלים: נ 3-4/96/101/02, שאושר בועדת משנה מספר: 152015 בתאריך: 04.08.15.

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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדו דאובר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 1250	1	05/03/2017	עדו דאובר	20/04/2017	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/01/2016	עדו דאובר	20/04/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	29/12/2015	טארק עומרי	20/04/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/12/2015	עדו דאובר	26/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/03/2017	עדו דאובר	05/03/2017	תשריט אחוד מגרשים מס' 3A, 4A, מתכנית 96/101/02/4.	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
יום	פרטי			שיכון ובינוי נדלין בע"מ	לוד	(1)		03-6301515	03-6301548	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הירדן 1 א' איירפורט סיטי.

1.8.2 יום

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מכלוף בכור ובניו בע"מ	אשקלון	(1)		08-6750549	08-6751076	
פרטי			שיכון ובינוי נדלין בע"מ	לוד	(2)		03-6301515	03-6301548	

(1) כתובת: המשביר 4.

(2) כתובת: הירדן 1 א' איירפורט סיטי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			עיריית אשקלון- מחלקת נכסים	אשקלון	(1)		08-6792357	08-6792523	
בעלים			מכלוף בכור ובניו בע"מ	אשקלון	(2)		08-6750549	08-6751076	
בעלים			שיכון ובינוי נדלין בע"מ	לוד	(3)		03-6301515	03-6301548	

(1) כתובת: הגבורה 7.

(2) כתובת: המשביר 4.

(3) כתובת: הירדן 1 אייזנברג סיטי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדו דאובר	38189	דאובר אדריכלים 1998 בעמ	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5227717		dauber@dauber-arch.co.il
מודד	מודד	יאיר איזנברג	542	יאיר איזנברג בע"מ	חמד	(1)		03-9607316	03-9603067	
	יועץ תחבורה	טארק עומרי	3651059	י.ט. הנדסה תחבורה ודרכים	נצרת	(2)		04-8244132	077-4703465	tarek.yteng@gmail.com

(1) כתובת: מושב חמד 125.

(2) כתובת: ת.ד. 8810, מיקוד 16482.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות וזכויות בניה למגרשים 2, 3A, 4A במתחם שיכון עובדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 500 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע לכל מגרש לפי סעיף 62א(א)16(א)(1) - סה"כ 1500 מ"ר ל-3 מגרשים.
2. תוספת 5 קומות בכל המגרשים לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי בינוי על ידי הקטנת אחוז השטחים הירוקים המשותפים מ-25% למגרש ל-18% במגרשים 2, 3A, 4A לפי סעיף 62א(א)(5).
4. שינוי בינוי על ידי תוספת קומות על גבי הבניינים המאושרים, כפי שמופיעים בתכנית הבינוי המאושרת לפי סעיף 62א(א)(5).
5. שינוי בגודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(א)(7).
6. שינוי בקווי הבניין לפי סעיף 62א(א)(4).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	18.323
------------------	--------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	275	-275			
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	27,500	-27,500			
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+275	275		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+27,500	27,500		

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	10
מגורים	3A, 4A, 2
שטח ציבורי פתוח	64, 63, 60

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיוור מיוחד	13,527.75	73.83
דרך מאושרת	4,050.86	22.11
שטח ציבורי פתוח	744.88	4.07
סה"כ	18,323.49	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,050.86	22.11
מגורים	13,527.75	73.83
שטח ציבורי פתוח	744.88	4.07
סה"כ	18,323.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	לפי התכנית המאושרת 96/101/02/4
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לפי התכנית המאושרת 96/101/02/4
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות ע"פ תכנית 96/101/02/4
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	לפי התכנית המאושרת 96/101/02/4
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות ע"פ תכנית 96/101/02/4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(2) 660	1	15	49.99	55	40	2200		(1) 2000	5500	2782	2	מגורים	מגורים
(2) 1320	1	15	49.99	110	40	4600		(1) 3500	11000	5360	3A	מגורים	מגורים
(2) 1320	1	15	49.99	110	40	4400		(1) 3500	11000	5397	4A	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:

קווי בניין יחיו ע"פ המתואר בתשריט. קו בניין תת קרקעי יהיה עד גבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הגדלת שטחי השירות מעל הקרקע בסך 500 מ"ר למגרש לפי סעיף 62א(א)16(א)(1). בנוסף לשטחי שירות מעל הקרקע המופיעים בטבלה תותר תוספת 5 מ"ר ליח"ד לטובת ממי"ד.

(2) שטח המרפסות 12 מ"ר X מס' יח"ד, ניתן בנוסף (מתוקף הוראת השעה) ולא ניתן להעברה לשימושים אחרים.

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות - כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. - במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצע היום על פי תנאי רשות העתיקות. - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. - אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	6.1
6.2 חניה החנייה תהיה בהתאם לתקן חנייה אשקלון 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן הארצי שיאושר בעתיד מתן ההיתר. במקרה של סתירה, תקן החנייה הארצי שיאושר יקבע.	6.2
6.3 בניה ירוקה בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת וכיוצא בזה, בהתאם להנחיות ומדיניות עיריית אשקלון התקפות לאותה העת.	6.3
6.4 חשמל - כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת החשמל המרכזית. - שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל.	6.4
6.5 ניקוז - המבנה המתוכנן ממוקם בשכונה מאוכלסת ויתחבר לרשת הביוב העירונית הקיימת. - תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות. - מערכת השפכים תחובר למערכת העירונית. - חדרי אשפה ימוקמו בתוך הבניין, ובהתאם להנחיות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.	6.5
6.6 פיתוח סביבתי - לפחות 18% יהיו שטחי גינון משותפים הכוללים שבילים, שטחים מרוצפים וגינון. (כולל גינון מעל מרתף, אדניות וכד'). - יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.	6.6

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
 - יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת בהתאם לתכנית הבינוי, לאישור וועדה מקומית. - בכפוף לתכנית 96/101/02/4. - מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה. - יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. - תנאי למתן אישור אכלוס הבניינים יהיה הסכם חברת ניהול ואחזקה לכל מגרש.	

תשתיות	6.8
 - שרותים הנדסיים - ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר אשקלון. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. - חשמל - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: א. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. ב. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. ד. 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.	

היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

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

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

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

5 שנים	
--------	--