

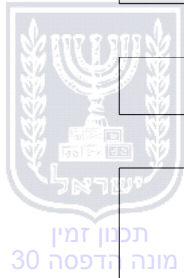
הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0229864

מתחם ברנע הירוקה אשקלון

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	אשקלון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בין מגרש מגורים 9A (מגרשים 9-11 מאוחדים) למגרשי מגורים 25-28 קיים שביל להולכי רגל ברוחב 10 מ' המוביל לחניה ציבורית המשמשת שני בתי ספר חטיבות ביניים ודרך חרום.

עיריית אשקלון סללה את השביל להולכי רגל כדרך והרחיבה אותו על חשבון מגרש 9A המיועד למגורים שבעלות שותפות שיכון ובינוי ומכלוף בכור ובניו בע"מ לצורך חניה וגישה לחניה בתחום המגרש הציבורי לבתי הספר.

בסיכום דברים בין עיריית אשקלון והשותפות הוחלט כי, יבוצע שינוי תבע בסמכות ועדה מקומית המציעה גבולות חדשים למגרשים בתחום התכנית תוך שמירה על שטחם המקורי וכן נתינת זכות מעבר להולכי רגל ולרכב בשביל המוצע. התכנית אינה מציעה שינוי בזכויות בניה אך קובעת קווי בניין מעודכנים בהתאם למצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם ברנע הירוקה אשקלון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

604-0229864

מספר התכנית

57.973 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף
קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג 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	160150
	קואורדינאטה Y	621150

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	שד' הציונות		

שכונה ברנע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2904	מוסדר	חלק	58, 60-64, 67-70	34, 38, 59, 75

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
96/101/02/4	11 - 9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/2012	729	6491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /02 /101/187 ממשיכות לחול.	שינוי	187 /101 /02 /4
19/12/2002	831	5139	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /02 /101/96 ממשיכות לחול.	שינוי	96 /101 /02 /4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא שפיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא שפיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13/12/2017	יאיר איזבוצקי	05/09/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		16/05/2017	אילן מרכוס	15/05/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		18/06/2015	גיורא שפיר	18/06/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת זכויות במצב מאושר	03/02/2016	גיורא שפיר	03/02/2016	1		רקע	טבלת שטחים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	גבי מכלוף			אשקלון	בית המשפט (1)		08-6750549	08-6751076	
	פרטי			שיכון ובינוי נדלן בע"מ	קרית תעופה	(2)		03-6301673	03-6301548	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: (המשביר 4).

(2) כתובת: ירדן 1 א' קומה 1 אגף A קרית שדה התעופה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשקלון	אשקלון	מרכז נפתי		08-6792380	08-6792508	
פרטי			שיכון ובינוי נדלן בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301673	03-6301548	

(1) כתובת: ירדן 1 א' קומה 1 אגף A קרית שדה התעופה.

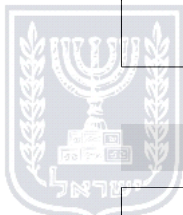
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית אשקלון	אשקלון	מרכז נפתי		08-6792380	08-6792508	
בעלים				שיכון ובינוי נדלן	קרית תעופה	(1)		03-6301673	03-6301548	

(1) כתובת: ירדן 1 א' קומה 1 אגף A קרית שדה התעופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא שפיר	25469		אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144	08-6744155	hannashafirof fice@gmail.com
	מודד	יאיר איזבוצקי	542		חמד	הגפן	125	03-9607316	03-9603067	
	יועץ תחבורה	אילן מרכוס	24709		הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הסדרת שטחים בתכנית למגורים ומבני ציבור: איחוד וחלוקה, הקניית זכות מעבר לרכב בשביל להולכי רגל, שינויים בקווי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של מגרשים 9A, 25-28, 65, 101 וחלוקתם מחדש בהתאם לסעיף 62א(א) (1) לחוק התכנון והבניה ללא שינוי בשטחים.
 3. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לרכב בתא שטח 65 ע"פ סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.
 4. שינוי מיקום קו בנין בין מגרש המגורים 9A לבין מגרש למבני ציבור 101 בהתאם לשינוי הגבול בניהם, לרבות קו בנין למרפסות.
- וקביעת קווי בנין בין מגרש 9A לבין מגרש 65 ע"פ סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	402
דרך משולבת	201
מבנים ומוסדות ציבור	101
מגורים ב'	28 - 23
מגורים ג'	9A
שביל	65



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	28, 25
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	9A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	65

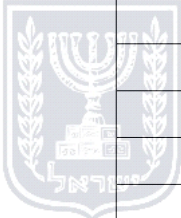
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,353.04	5.78
דרך משולבת	1,030.31	1.78
מבנים ומוסדות ציבור	39,486.96	68.11
מגורים א'	2,058.72	3.55
מגורים מיוחד	11,409.52	19.68
שביל הולכי רגל	635.33	1.10
סה"כ	57,973.88	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,353.04	5.78
דרך משולבת	1,030.31	1.78
מבנים ומוסדות ציבור	39,486.96	68.11
מגורים ב'	2,058.72	3.55
מגורים ג'	11,409.52	19.68
שביל	635.33	1.10
סה"כ	57,973.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 23-28 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע חד משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכנית מאושרת 96/101/02/4
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	תא שטח 9A באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בגובה 6-10 קומות.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכנית מאושרת 96/101/02/4.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	תא שטח 101 - מוסדות ומבני חינוך לבית ספר על מתקניהם לרבות מתקני ספורט שיהיה חלקם מבנים בבניה כבדה (אולם ספורט) וחלקם מתקנים פתוחים הכוללים מגרשי ספורט, מסלולי ריצה, מתקני התעמלות וכו'.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכנית מאושרת 187/101/02/4
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תא שטח 402 שימושים: דרכים, חניה, גינון, תאורה ותשתיות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות רוחב ותוואי הדרך יהיו כמסומן בתשריט.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תא שטח 201 מעבר משולב לרכב ורגל.
4.5.2	הוראות

4.5	דרך משולבת
א	דרכים
	רוחב ותוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט-ישמש כמעבר משולב לרכב ורגל יפותח על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	שמש כמעבר להולכי רגל בלבד, יפותח ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. כמו כן תותר העברת תשתיות ציבוריות וכניסת רכב שרות וחירום ע"פ הנחיות שתקבע הרשות המקומית.
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	בתא שטח 65 תהיה זכות מעבר לרכב לתא שטח 101 בלבד. זכות זאת תירשם בלשכת רישום מקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								מגורים ב'	
										28 - 23		מגורים ג'	
										9A		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
										101		מבנים ומוסדות ציבור	

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:

בהתאם לתכניות 187/101/02/4 ותכנית 96/101/02/4



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על עצים בוגרים

בתכנית זו אין תוספת עצים מעבר למצוין בנספח העצים שהוכן עבור תכנית 187/101/02/4 ואשר הוראותיה ממשיכות לחול בתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית





5 טבלת זכויות במצב מאושר לפי תכנית 604-0229864

תכנית 96/101/02/4

הערות	קוי בנין	תכנית מירבית למגרש (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מיקום ביחס ל- + 0.00	מספר קומות מירבי	מס' יח' מירבי למגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	שרות לחניה מקורה	שרות						
1	ע"פ תשריט	60	290	30	30	160	מעל	2	260	15-25	מגורים א'
					70		מתחת	1			
2,3	ע"פ תשריט	35	11,800		1800	7000	מעל	10	4200	9	מגורים מיוחד
				3000			מתחת	1			
2,3	ע"פ תשריט	35	11,800		1800	7000	מעל	10	4350	10	
				3000			מתחת	1			
2,3	ע"פ תשריט	40	9,200		1500	5500	מעל	10	2770	11	
				2200			מתחת	1			

הערות:

1. תותר בניית מצללה ו/או סככה לרכב בקוי בנין צדדי וקדמי "0"
2. קוי בנין יהיו לפי תשריט – כאשר לשטחי השרות לחניה המקורה מתחת ל 0.00 + יותר קו בבנין "0" לכל החזיתות.
3. מספר הקומות המירבי אינו כולל את חדרי היציאה לגג או דופלקס אם יהיו.

תכנית 187/101/02/4



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית מירבית למגרש (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צדדי ימני	צדדי שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	101	39,530	46,000	10,000	10,000	10,000	---	30	---	4	1	עפ"י תשריט		

הערות:

לצורך הקמת מבני ומתקני ספורט לא נדרשת תוספת זכויות בניה.

