

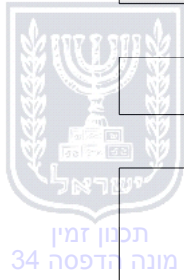
הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0364489

מגרשים 307A, 402A ו-403, שכונת אגמים, אשקלון.

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אשקלון
	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

התכנית הנ"ל מתוכננת בשכונת מגורים חדשה "שכונת האגמים" בחלקה הדרומי של העיר אשקלון. בתחום התכנית מתוכננים 5 מבני מגורים בני 10 עד 13 קומות מתוכם 2 מבנים המשולבים במסחר ועוד מבנה מסחרי נפרד הנמצאים כולם בשלבי בניה שונים. התכנית מציעה העברת שטחים עיקרים שלא נוצלו ממגורים ומסחר ו-4 יח"ד ממגרש 403 למגרש 307A ותוספת קומה במגרש 307A ללא שינוי במספר יחידות הדיור ובזכויות הבניה בתחום התכנית. כמו כן מציעה התכנית הגדרת מגרש 402A למסחר בלבד במקום שימוש מעורב של מגורים ומסחר וזאת ללא שינוי בזכויות הבניה למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 307A, 402A, ו-403, שכונת אגמים, אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 604-0364489

שטח התכנית 1.2
18.110 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון

159069 קואורדינאטה X

617736 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אגמים החדשה, דרום אשקלון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אגמים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2886	מוסדר	חלק	8-10	13

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
120/101/02/4	403 - 402, 307

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/1999	2971	4745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /02 /101 /120 ממשיכות לחול.	שינוי	120 /101 /02 /4

הערה לטבלה:

לתכנית זו הוכן תשריט איחוד (תשריט בסטייה) לתכנית 120/101/02/4 ועדה מס' 82015 מתאריך 28.4.2015. תכנית זו מבטלת את האיחוד.



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	טבלת שטחים במצב מאושר	16/01/2018	גיורא שפיר	08/01/2018			רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	08/01/2018	גיורא שפיר	08/01/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	גיליון 1 מתוך 2	16/01/2018	גרגורי קוגן	08/01/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא	גיליון 2 מתוך 2	16/01/2018	גרגורי קוגן	08/01/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		17/12/2017	גיורא שפיר	17/12/2017		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
קבלן	פרטי			גרופית נכסים והנדסה בע"מ	ראשון לציון	שד נים	2	03-5021666	03-9677556	tehila@grofit.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גרופית נכסים והנדסה בע"מ	ראשון לציון	שד נים	2	03-5021666	03-9677556	tehila@grofit.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

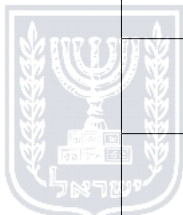
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
בבעלות רשות מקומית				עיריית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792290	08-6792529	

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	גיאורא שפיר	25469		אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144	08-6744155	officeshafir@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	נתנאל ניאזוב	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414		sima@nati60 1.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גרגורי קוגן	27753		נס ציונה	שקנאי	16			kogang@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

העברת 4 יחידות דיור וזכויות הבניה שלהם ממגרש 403 למגרש 307A והקמת מבנה מסחרי נפרד בבעל חזית מסחרית במגרש 402A.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית מציעה העברת שטחים עיקרים שלא נוצלו ממגורים ומסחר ו-4 יח"ד ממגרש 403 למגרש 307A ותוספת קומה במגרש 307A ללא שינוי במספר יחידות הדיור ובזכויות הבניה בתחום התכנית.
2. הגדרת מגרש 402A ממגורים מיוחד למסחר.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. תוספת קומה מעבר לבינוי המאושר (10 קומות במקום 9) במגרש 307A



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	307A
מגורים ומסחר	403
מסחר	402A
שטח ציבורי פתוח	570



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	307A

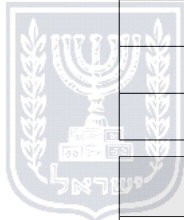
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
33.13	6,000	מגורים מיוחד 1
62.61	11,339.12	מגורים מיוחד 3
4.26	771.38	שצ"פ
100	18,110.5	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
40.89	7,404.83	מגורים ג'
46.28	8,380.74	מגורים ומסחר
8.58	1,553.55	מסחר
4.26	771.38	שטח ציבורי פתוח
100	18,110.49	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	שלושה מבני מגורים בני 10 קומות כל אחד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תותר בניית מבנים בני 10 קומות למגורים בלבד.</p> <p>2. תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע.</p> <p>3. לפחות 90% מחזיתות המבנה יחופו באבן טבעית חומרי הגמר בהתאם לתכנון המוצע בשטח.</p> <p>4. המערכת הסולארית וקולטי השמש בגג יוסתרו ע"י כרכובים בנויים.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מבנה מסחרי בן קומה אחת עם חזית מסחרית ומעליו שני מבני מגורים בני 12 קומות.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. ניתן לבנות ארקדה בקו בנין "0" לאורך המסחרית בלבד.</p> <p>ב. יותר שימוש למסחר לסוגיו למעט שימוש שעלול להוות מטרד למגורים כגון: חנויות להתקנת ציוד היקפי לרכב, חנויות עם חומרים מסוכנים וכדומה.</p> <p>ג. האשפה תתוכן בהתאם לדרישת הרשות המקומית תוך הפרדה בין אזור המגורים והמסחר.</p> <p>ד. לכל חנות המייצרת מזון כגון: טיגון, אפיה וכדומה יהיה מינדף שפתחו העליון יהיה 2 מ' לפחות מעל לדירת המגורים העליונה.</p> <p>ה. המערכת הסולארית וקולטי השמש בגג יוסתרו ע"י כרכובים בנויים.</p> <p>ו. תהיה הפרדה מלאה בין החניה למסחר והחניה למגורים.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	מבנה מסחרי בן קומה אחת הכולל חזית מסחרית.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. ניתן לבנות ארקדה לחזית המסחרית בקו בנין "0" ובעומק 3 מ'.</p> <p>2. יותר שימוש למסחר לסוגיו למעט שימוש שעלול להוות מטרד למגורים כגון: חנויות להתקנת ציוד היקפי לרכב, חנויות עם חומרים מסוכנים וכדומה.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	מיועד לריצוף, גינות והצבת ריהוט גן ורחוב
4.4.2	הוראות

4.4	שטח ציבורי פתוח
א	אדריכלות מיועד לריצוף, גינון והצבת ריהוט גן ורחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1296	(3)	(3)	(3)	(3)	1	10	35	108	20056	(2) 6480		(1) 3544	10032	7404	307A	מגורים ג'	מגורים ג'
	(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	10		1569	(5) 840		(4) 329	400	1553	402A	מסחר	מסחר
1392	(3)	(3)	(3)	(3)	2	(8) 13	47	116	22819	(7) 7480		(6) 4463	10876	8381	403	מגורים	מגורים ומסחר
	(3)	(3)	(3)	(3)					4302	(10) 2520		(9) 659	1123	8381	403	מסחר	מגורים ומסחר

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) מתוכם 150 מ"ר תוספת עבור הגדלת ממ"דים בהתאם לתיקון 197 א' לתקנות התגוננות אזרחית..
- (2) מתוכם 5440 מ"ר שרות לחניה ו-1040 מ"ר שרות אחר.
- (3) כמסומן בתשריט..
- (4) מתוכם 155.68 מ"ר תוספת בגין התאמות נגישות ע"פ סעיף 151 (ב) 1 לחוק התכנון והבניה ו-40 מ"ר המרה משרות מתחת לשרות מעל..
- (5) מתוכם 800 מ"ר שרות לחניה ו-40 מ"ר שרות אחר.
- (6) מתוכם 521 מ"ר תוספת עבור הגדלת ממ"ד בהתאם לתיקון 197 א' לתקנות התגוננות אזרחית.
- (7) מתוכם 6280 מ"ר שרות לחניה ו-1200 שרות אחר.
- (8) כולל קומת המסחר.
- (9) מתוכם 259 מ"ר תוספת התאמות נגישות ע"פ תקנה 151 (ב) 1..
- (10) מתוכם 2400 שרות לחניה ו-120 שרות אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי למתן תעודת גמר הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מוסדר.</p> <p>2. בניה ירוקה: יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה בתקפות לאותה העת".</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא כי לא תהיה הפרעה של מערכות מזוג אוויר בשטחי המסחר למבנה המגורים.</p> <p>4. היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>5. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. 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.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש בהתאם לתקן שבתוקף בעת אישור תכנית זו.</p>	
6.4	חשמל
<p>רשת הספקת החשמל תקבע בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משול על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p>	

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>בקו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' קו חשמל עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' אין לבנות מעל לכבלי החשמל התת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>1. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). 2. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף ותברואה של העירייה. 3. המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית.</p>
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית לשימור מי גשמים לאישור הועדה המקומית. 2 תכנית זו תכלול: א. התייחסות לאגני היקוות במעלה התכנית, במורד התכנית ולאגני היקוות שכנים. ב. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם אל מתחת לקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננתי או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומים המגרשים מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתייעצות עם רשות המים כתנאי למתן היתר בניה. ג. מי רזרבות וגגות ינוקזו ויתועלו לעבר השטח המחלחל. ד. במגרשים בהם לא ניתן יהיה לקיים את התנאים הנ"ל ינוקז הנגר העילי ככל שניתן לעבר שטחי ציבור פתוחים/גינות וכו' לעידוד החלחול והחדרת מי נגר תהום. ה. אין באמור לעיל כדי לבטל צורך בהקמת מערכות ניקוז לעודפי מי נגר שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע.</p>
<p>6.7</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>פתרונות המיגון יהיו בתאום ואישור פיקוד העורף.</p>
<p>6.8</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
	<p>על תחום המתחם חלות הגבלות בבניה ובשימושי קרקע הנובעות מקיום נתיב טיסה. יש להגיש לאישור רת"א, מבנים ומתקנים העולים על גובה של 50 מטר מעל פני הקרקע.</p>
<p>6.9</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p>
	<p>הנחיות משרד הבריאות למבנה מגורים המשולב במסחר: 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות תהיה כניסה מחצר משק או</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

הנחיות מיוחדות

6.9

- אזור פריקה וטעינה.
 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 3. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט:
 חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירותים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנית מס': 604-0364489 – שם התכנית: מגרשים 402, 307A ו-403, שכונת אגמים, אשקלון

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית מתאר 120/101/02/4

יעוד האזור	מספר מגרש	מספר יח"ד מירבי במגרש	מס' קומות מירבי		תכנית שטח מירבי ב- % במגרש	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר				
			מעל הקרקע	תחת הקרקע		עיקרי	שטחי שרות			
							מעל הקרקע	תחת הקרקע	אחר	חניה
מגורים מיוחד 1	307 (1)	64	9	1	29%	5952	(2)2067	3350	640	12009
מגורים מיוחד 3	402 (מגורים) (1)	40	13	2	55%	3720	(2)1327	2090	400	7537
	402 (מסחר)					400	133	800	(4) 40	1373
מגורים מיוחד 3	403 (מגורים)	120	13	2	55%	11160	(2) 3942	6280	1200	22582
	403 (מסחר)					1200	(3) 400	2400	120	4120

- (1) במגרשים אלו אושר תשריט איחוד וחלוקה (מס' ועדה 28015 מים 12/4/2015
- (2) בנוסף שטח בגין הגדלת ממ"ד בהתאם לתיקון 197 א' לתקנות התגוננות אזרחיות.
- (3) בנוסף שטח בגין התאמת נגישות ע"פ סעיף 151 (ב') בחוק התכנון והבניה.
- (4) בוצעה המרת שטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע.