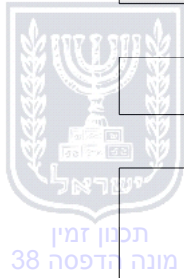


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 604-0234849

אשקלון - ברנע מגרשים 30,31,32



מחוז  
מרחב תכנון מקומי אשקלון  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
דרום

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מגרשים 30 ו-31 נמצאים במתחם שיכון עובדים, שכונת ברנע, באשקלון. על פי התביעה המאושרת ניתן לתכנן 60 יחידות דיור במגרש 30, ו-40 יחידות דיור במגרש 31. מטרת התכנית היא איחוד שני המגרשים, העברת 4 יחידות דיור שלא נוצלו ממגרש 32, תוספת 3 קומות והגדלת השטח המותר לבניה לצורך הוספת שטחי שירות מעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אשקלון-ברנע מגרשים 30,31,32	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי אשקלון

160140 קואורדינאטה X

620909 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת ברנע, 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	המציל היהודי		
אשקלון	מרידור יעקב		

ברנע

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2904	מוסדר	חלק	29, 31	34, 36

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
31 - 30	96/101/02/4

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/2002	831	5139	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 96/101/02/4 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			עידו דאובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עידו דאובר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 56 12/06/2018	עידו דאובר	12/06/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת הקצאה	10: 27 05/07/2018	עידו דאובר	02/07/2018			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	אישור נגישות לנספח פיתוח	12: 17 03/09/2017	מוריס גוליאק	28/08/2017			מנחה	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
לא	סקר עצים בוגרים במגרש	12: 45 20/03/2017	יוסי מזרחי	16/02/2017	5		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 51 20/03/2018	עידו דאובר	05/03/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 50 20/03/2018	ורד אושר	22/06/2016		1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		08: 49 20/03/2018	יזאן זועבי	22/02/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 28 04/10/2018	עידו דאובר	04/10/2018	1	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

**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			ד.א.א.ר ישראל בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	76	03-6962114	03-6961123	erez@israel- mosseri.co.i

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ד.א.א.ר ישראל בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	76	03-6962114	03-6961123	erez@israel- mosseri.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				ד.א.א.ר ישראל בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	76	03-6962114	03-6961123	erez@israel- mosseri.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עידו דאובר	38189	דאובר אדריכלים 1998 בע"מ	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5227717		dauber@dauber-arch.co.il
יועצת פיתוח	יועץ נופי	ורד אושר	51302	ארט נוף אדריכלות נוף	גן יבנה	הגפן	11	08-8674458	08-8674473	vartnof@bezeqint.net
	מודד	לזר אטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com
יועץ נגישות	יועץ	מוריס גוליאק	056		רעננה	החרושת	19	09-7601793		
	יועץ תחבורה	יזאן זועבי	121246		נצרת	(1)		054-6512730	077-4703465	yazanyteng@gmail.com
אגרונום	אגרונום	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(2)		08-6755886	08-6754773	office@gadnathan.com

(1) כתובת: ת.ד. 8810.

(2) כתובת: ברכיה 49, חוף אשקלון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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**

איחוד מגרשים 30 ו-31, העברת 4 יחידות דיור שלא נוצלו ממגרש 32, הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור של 500 מ"ר לצורך הוספת שטחי שירות מעל הקרקע והגבהת הבניה במגרש המאוחד ל 10 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה של מגרשים 30 ו-31, ע"פ סעיף 62א(א)(1) וביטול קווי הבניין בין המגרשים המאוחדים לפי סעיף 62א(א)(4).
2. הגדלת השטח המותר לבניה במגרש 30A בשיעור של 500 מ"ר ע"פ סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לצורך הוספת שטחי שירות מעל הקרקע.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, ע"פ סעיף 62א(א)(8).
4. תוספת 3 קומות, ע"פ סעיף 62א(א)(4).
5. הבלטת גזוזטראות בשיעור של 2 מ', ע"פ סעיף 62א(א)(9).
6. שינוי בינוי במגרש 30A לפי סעיף 62א(א)(5).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

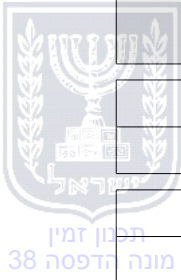
יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		30A, 32
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	30A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	13,060	100
סה"כ	13,060	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	13,046.13	100
סה"כ	13,046.13	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הקמת מבני מגורים בני 6-10 קומות.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותר בניה בגובה עד 10 קומות. הבניינים יהיו בגובה 9 קומות על גבי קומת קרקע+קומת גג.</p> <p>2. תותר בליטה של הגזוזטראות (מקורות ובלתי מקורות) של עד 2.00 מטר מקו בניין קדמי. תותר בניית גזוזטראות (מקורות ובלתי מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבניין. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים המותרים.</p> <p>שטחי גזוזטראות שמעל 14 מ"ר ליח"ד יבואו במניין השטחים העיקריים.</p> <p>3. תותרנה דירות גן והצמדת חצרות בקומת הקרקע.</p> <p>4. מרחק מחייב של מינימום 7 מטר בין הבניינים, לפי המסומן בתשריט.</p> <p>5. חומרי גמר לבניין C יהיו בהתאם לבניינים B,D-אבן, טיח, אלומיניום וכד' כולל פרטי מרפסות, מעקות, מסתורי כביסה ותכנון הקומות העליונות.</p> <p>6. תכנון לובי בניין C יהיה בהתאם למסמך הצפיפות התקף כאשר תוגש עבורו הבקשה להיתר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מספר קומות	מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
							קדמי	אחורי					צידי- ימני	צידי- שמאלי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	10	104	217.4	16900	3900 (2)	3000 (1)	10000	7772	30A	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	7	76	265.4	14000	4000	2000	8000	5274	32	מגורים ג'	מגורים ג'

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:**

תותר בניית גוזזטראות (מקורות ובלתי מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יחידות הדיור בבניין.

שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים המותרים.

שטחי גוזזטראות שמעל 14 מ"ר ליחידת דיור יבואו במניין השטחים העיקריים.

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

(1) בנוסף לשטחי שירות מעל הקרקע, תותר תוספת של 5 מ"ר לכל יח"ד לטובת ממ"ד (520=5\*104).

סה"כ שטחי השירות המותרים 3520 מ"ר.

(2) שירות לחנייה מקורה.

(3) קוי בנין לפי תשריט. תותר הבלטות מרפסות זיזיות מעבר לקו בניין בשיעור של 2 מ' ובלבד שלא יחרגו מגבול המגרש.

(4) בהתאם לתכנית 96/101/02/4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>קווי בנין</b>
	הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קידמי בשיעור של 2.00 מ'.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החנייה ל- 100 יחידות דיור יהיה על פי תקן החנייה של אשקלון 23/101/02/4. החנייה ל- 4 יחידות הדיור הנוספות יהיה לפי מדיניות צפיפות של אשקלון דהיינו 1.5 חניות לכל דירה.
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכ"ו) ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 2. מערכת השפכים תחובר למערכת העירונית.
<b>6.4</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	1. לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבניו עילי ותת קרקעי להחדרת מים לתת הקרקע ולאבטחת שימור מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 4/ב/34. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירות ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	תוספת של 3 קומות לגובה המרבי לבנייה, מ- 7 קומות ל-10.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. היתר בניה יינתן על פי תכנית זו לאחר אישורה. 2. הגשת תכנית פיתוח תהווה תנאי למתן היתר בנייה.
<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	1. 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. 2. חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לבנות בניינים 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.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק



**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים ממתן תוקף התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנית מס' 96/101/02/04

מתחם שיכון עובדים - ברנע

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד										
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת														
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות													
2,3	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	30	60	9,900	2,400	1,500	6,000	4,510	30	מגורים מיוחד										
																1	7	30	40	6,500	1,500	1,000	4,000	3,270	31
																	7	40	80	14,000	4,000	2,000	8,000	5,280	32

- (1) תותר בניית מצללה ו/או סככה לרכב בקווי בניין צדדי וקדמי "0".
- (2) קווי בניין יהיו לפי תשריט-כאשר לשטחי השירות לחניה המקורה מתחת ל+0.00/- יותר קו בניין "0" לכל החזיתות.
- (3) מספר הקומות המירבי אינו כולל את חדרי היציאה לגג, או דופלקס אם יהיו.
- (4) שטח שירות לחניה מקורה