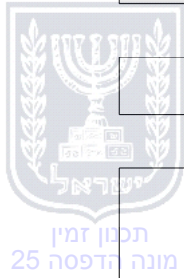


הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0378240

מקבץ דיור "גלובוס-גרופית", 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

בשטח התכנית, רח' אלול אשקלון, קיימים 4 מבנים בני 6 קומות, בהתאם לתכנית מאושרת מס' 2/175/03/4, אשר הוקמו בהיתר ומשמשים כיום עבור דיור מוגן. בתכנית המאושרת הוגדרו שימושים עבור מקבץ דיור מוגן או מעונות סטודנטים או מגורים, כאשר היקפי הבניה הוגדרו כך:

- א. מקבץ דיור-יח"ד מוקטנות, 96 יח"ד בכל מגרש, גודל יח"ד מקסימלי 60 מ"ר (שטח עיקרי).
- ב. מעונות סטודנטים-יח"ד מוקטנות, 96 יח"ד בכל מגרש, גודל יח"ד מקסימלי 60 מ"ר (שטח עיקרי) ומינימום 2 מיטות בכל יח"ד.
- ג. מגורים: 40 יח"ד בכל מגרש, גודל יח"ד מקסימלי עד 120 מ"ר (שטח עיקרי).

בעקבות דרישה של משרד הקליטה לתוספת דירות ב"מקבץ הדיור" מבקשת תכנית זו להוסיף זכויות בניה, קומות ויח"ד מוקטנות במקבץ הדיור הקיים. כמו כן במסגרת התכנית מוצעת הגבהת המבנים ל- 8 קומות(סה"כ 26.8 מ').



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מקבץ דיור "גלובוס-גרופית", אשקלון

604-0378240

מספר התכנית

7.674 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	160072
קואורדינאטה Y	620425

1.5.2 תיאור מקום

מקבץ הדיור ממוקם ברחוב אלול בניינים מס' 4,6,7 ו 9.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1238	מוסדר	חלק		24, 50, 67, 74, 79
1239	מוסדר	חלק		100, 127

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
2/175/03/4	7,2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/09/2005	4360	5442	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /175/2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /175 /03 /4
26/01/2015	3066	6974	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /175/3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /175 /03 /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			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	17: 04 25/09/2016	ישראל מסילטי	20/09/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	14: 23 29/11/2018	ישראל מסילטי	29/11/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי ותנועה	15: 27 14/02/2019	דבורה סטולרסקי	11/12/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 55 17/01/2018	ישראל מסילטי	04/07/2017	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אריק שוקרון		ג.ג.א.ב. יוזם נכסים והשקעות בע"מ	אשקלון	צה"ל	4	08-6750671	08-6750105	arik@globu s-i.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין 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	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
	מודד	לזר ארטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	
	יועץ תחבורה	דבורה סטולרסקי		דבורה סטולרסקי	נירית	(2)		054-6955438	054-6955438	deborahs@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: השחר 301, נירית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

תוספת 64 יח"ד למקבץ דיור קיים הכולל 2 בניינים בכל תא שטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. התאמת יעוד הקרקע בתאי שטח מס' 2,3, מיעוד לא ע"פ מבא"ת("אזור מגורים מיוחד") ליעוד ע"פ

מבא"ת("דיור מיוחד") כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



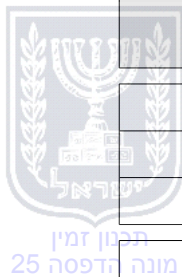
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	3, 2
דרך משולבת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דיור מיוחד	2
זיקת הנאה	דרך משולבת	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	6,321	82.22
דרך משולבת	1,367	17.78
סה"כ	7,688	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	6,306.4	82.18
דרך משולבת	1,367.62	17.82
סה"כ	7,674.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים או מקבצי דיור עם יח"ד מוקטנות או מעונות סטודנטים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה המבנה לא יעלה על 8 קומות וקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2. בכל מגרש תותר הקמת סוג דיור אחד משלושת הבאים :</p> <p>א. מקבץ דיור עם יח"ד מוקטנות, מס' יח"ד מקסימלי יהיה 256 יח"ד, גודל יח"ד מקסימלי 60 מ"ר (שטח עיקרי).</p> <p>ב. מעונות סטודנטים-מס' יח"ד מקסימלי יהיה 192 יח"ד, גודל יח"ד מקסימלי 60 מ"ר (שטח עיקרי) ומינימום 2 מיטות בכל יח"ד.</p> <p>ג. מגורים : מס' יח"ד מקסימלי יהיה 40 יח"ד בכל מגרש (תאי שטח 2, 3), גודל יח"ד מקסימלי עד 120 מ"ר (שטח עיקרי).</p> <p>3. תותר הקמת חדר טרפו תת קרקעי בלבד בתחום קווי הבניין כמסומן בתשריט (ק.ב 0 מ', ק.ב 1 מ').</p> <p>4. מסתורי כביסה, מעקות וחלונות יהיו בהתאם למבנה הקיים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. במידה ויהיה חוסר במקומות חניה בתא שטח מס' 3, ניתן יהיה לתת פתרון בתא שטח מס' 2.</p> <p>2. ניתן להציב מתקנים כפולים עצמאים עבור כלי רכב (כל עוד הם מאושרים ע"י תקן ישראלי).</p> <p>3. תותר חפירה לצורך חניה עד לגבולות המגרש עבור מתקנים עצמאים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתא שטח מס' 2 תובטח זכות מעבר להולכי רגל בשטחים המסומנים בתשריט.</p> <p>2. זכות המעבר לציבור לעיל תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	<p>1. דרך ציבורית עם אמצעי הגבחת מהירות למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום הדרך תותר העברת קוי תשתית בתאום מול המחלקות האחראיות בעירייה.</p> <p>2. תותר חניית כלי רכב.</p> <p>3. יותר גינון ונוי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 8	128	30 (1)	180	6388	238		2000	4150	3547	2	דיור מיוחד	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	128	30 (1)	231.5	6388	238		2000	4150	2760	3	דיור מיוחד	

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) ע"פ מצב מאושר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



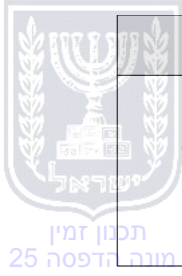
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכלים והנדסים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. ג. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכניות בנינוי ופיתוח מפורטות לאישור הוועדה המקומית</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה. 2. חניות אופניים יקבעו בהתאם לתקן העניין חניות אופניים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן יקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות חתימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. בתיאום עם הרשויות המוסמכות. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית אשקלון. ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית. ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים</p>	<p>6.5</p>



6.5	פיתוח תשתית
	לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.



6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.8	חשמל
	<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו 5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>



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

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

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

	מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.
--	-------------------------------------



5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ תכנית מס' 3/175/03/4

תוכנית מספר: 604-0378240 שם התוכנית: מקבץ דיור "גלובוס-גרופית", אשקלון

עורך התוכנית: מסילטי ישראל תאריך: 20/09/2016 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מס' יח"ד מירבי למקבץ דיור	צפיפות (יח"ד לדונם)	גובה מבנה (מטר) מקס'	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי					
			עיקרי	שרות															
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	3246	מסחר	קרקע	475	21900	60%	68	20.95	37	מסחר 1	3	כמסומן בתשריט ⁽³⁾						
				גלריה	-														420
				מעבר מקורה	225														-
				משרדים	700														2650
			סעודי/ דיור מיוחד	1650	4900					סעודי/ דיור מיוחד 4									
יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת (דיור מיוחד)	2 ⁽⁴⁾	3542			4838	124%	96	27.10	24	6	1	כמסומן בתשריט							
	3 ⁽⁴⁾	2779			4838	157%	96	34.54	24	6	1	כמסומן בתשריט							

הערות:

- (1) שטח לשירות מתחת לכניסה הקובעת: 25% מהשטח לטובת מתקנים טכנים, מקלט, מבואה ומחסנים ויתרת השטח עבור חנייה.
- (2) תכסית מירבית עבור מקבץ דיור.
- (3) קו בנין אפס מתחת למפלס הקרקע בגבולות המגרש עבור חניות.
- (4) זכויות בנייה ללא שינוי בהתאם לתכנית מאושרת שמספרה 2/175/03/4 ובהתאם להיתר בנייה מאושר.

