

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0196576

מתחם רפאלי - אשקלון

מחוז

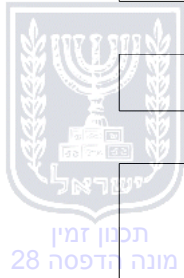
דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מרכז רפאלי נמצא במיקום המיועד עפ"י תב"ע קיימת לספק את שרותי החינוך, המסחר ובילוי שעות הפנאי עבור שכונת רמת כרמים. במתחם קיים ביי"ס ומאושר מגרש ביעוד ספורט, 2 מגרשים ביעוד מסחרי, מגרש למגורים מיוחד (כולל אפשרות לבית אבות) ושצ"פ. התכנית מטפלת בשינוי מיקום המגרשים ובפרט איחוד המגרשים ביעוד מסחרי, התאמת הבינוי תוך ניצול הפרשי גובה והגדלה מצומצמת של זכויות הבניה, כל זאת במטרה לשפר את תפקוד המרכז. התוכנית הינה במסגרת הסמכות המוקנה עפ"י חוק לוועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מתחם רפאלי - אשקלון

מספר התכנית 604-0196576

1.2 שטח התכנית 41.362 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (15), 62 א (16), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5), 62 א (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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
קואורדינאטה X	160350
קואורדינאטה Y	622450

1.5.2 תיאור מקום

במזרח- רח' מעלה הגת ורח' הבוסתן
 במערב- רח' מעלה הגת ושד' ירושלים
 בדרום - רח' קדש וחלקות 153, 154 ו- 160 גוש 2753
 בצפון- רח' דרך היין וחלקות 139, 152 ו- 142 גוש 2753

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	דרך היין		
אשקלון	הבוסתן		
אשקלון	מעלה הגת		
אשקלון	שד ירושלים		

שכונה רמת כרמים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2753	מוסדר	חלק	138, 143, 158	
2754	מוסדר	חלק	13-17	170

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
123/101/02/4	900, 720, 711 - 710, 700, 403
123 /101 /02 /4	600

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
123 /101 /02 /4	החלפה	תכנית זו אינה משנה עיקרי הבינוי ופיתוח שנקבעו עבור מגרש הקאנטרי בתכנית /4 /123 /101 /02.	4835	1861	27/12/1999



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				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	10/08/2020	רפאל קונפורטי	10: 40 10/08/2020	טבלאות הקצאה	לא
טבלת שטחים	רקע		1	01/01/2020	יוסי סיון	15: 45 25/02/2020	טבלת זכויות והוראות בניה במצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		18	02/07/2017	רז מיכלוביץ'	17: 20 07/09/2017	חוות דעת עצים בוגרים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	19/01/2020	יוסי סיון	17: 06 28/01/2020	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	27/01/2020	ליאור וולף	17: 08 28/01/2020	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	1	10/11/2019	רז מיכלוביץ'	10: 47 09/01/2020	נספח עצים בוגרים על רקע תשריט - מחייב עניין עצים בוגרים בלבד	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	19/01/2020	איגור אס	15: 52 19/01/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	31/10/2019	יוסי סיון	15: 44 25/02/2020	תכנית מצב מאושר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792290	08-6792529	
	פרטי			רדקו אינבסטמנטס לימיטד	רמת גן	שוהם	5	072-2442880	03-6041212	office@radco.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רדקו אינבסטמנטס לימיטד	רמת גן	שוהם	5	072-2442880	03-6041212	office@radco.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי	.	(1)		03-9607316	03-9603067	moded653@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	איגור אס	82544	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	igor@dgsh.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	lior@zur-wolf.com
אגרונום	סוקר עצים	רז מיכלוביץ'		רז מיכלוביץ'	רחובות	(2)		077-5319503	077-5319503	decoraz@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	רפאל קונפורטי	411	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין	תל אביב- יפו	שילה	2	03-6952020	03-6952035	koni@krs-realestate.com

(1) כתובת: מושב חמד 125, מיקוד 50295.

(2) כתובת: ת.ד. 2310, רחובות 7612201.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קומת כניסה עליונה בתא שטח 201	קומת כניסה מכיוון רח' הגת
קומת כניסה תחתונה בתא שטח 201	קומת כניסה השצ"פ (תא שטח 401) - הינה קומת כניסה קובעת
קומת מרתף עליון בתא שטח 201	קומת מרתף שנמצא מתחת לקומת כניסה עליונה ומהווה חלק תת-קרקעי של קומת כניסה תחתונה

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 וחלוקת המגרשים, הגדלה של זכויות בניה, נידוד שטחי הבניה בין מגרשים שונים ושינוי קווי בניין ותכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע (לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק).
- ב. שינוי בקווי בניין וקביעת קווי בניין (לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק) (לפי תשריט).
- ג. הגדלת תכנית הבניה במגרש ספורט מ- 30% ל- 75% משטח המגרש ובמגרשים נוספים (לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק).
- ד. שינוי בינוי במגרשי המגורים ומסחר (לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק).
- ה. תוספת קומות עליונות ותת-קרקעיות (לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק).
- ו. נידוד שטח עקרי של 1,080 מ"ר ממגרש 600 למגרשים 101 ו- 102 (לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק).
- ז. תוספת זכויות בניה במגרש לספורט ונופש (500 מ"ר) ובמגרשים למסחר (799 מ"ר) (לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק).
- ח. הוספת שטחי שרות תת-קרקעיים בשטח של קומת מרתף על מלוא שטח כל מגרש בניה בניה (לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק).
- ט. תוספת של 1000 מ"ר עיקריים עבור מגורים לתאי שטח 101 ו- 102 (לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק).

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	600, 102, 101
מסחר	301
שטח ציבורי פתוח	401
ספורט ונופש	201
דרך מאושרת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	600
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	600
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	764	1.85
מגורים מיוחד	13,974	33.79
מסחר	3,996	9.66
ספורט (קאנטרי קלאב)	7,970	19.27
שטח ציבורי פתוח	14,658	35.44
סה"כ	41,362	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	768.35	1.86
מגורים ד'	13,991.57	33.78
מסחר	4,002.43	9.66
ספורט ונופש	7,985.76	19.28
שטח ציבורי פתוח	14,669.76	35.42
סה"כ	41,417.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	(1) תותר בניית מבני מגורים. (2) בתא שטח מס' 102 תותר הקמת דיור מוגן ו/או בנייני מגורים
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה (1) מספר הקומות המותר לבניה מעל מפלס הכניסה הראשית הוא קומת קרקע גבוהה +9 קומות + קומת גג חלקית עבור חדרים על הגג ומתקנים טכניים (סה"כ 11 קומות), למעט מגרש 600 לגביו לא חל שינוי מהגובה המאושר (ק"ק + 18 קומות + קומת גג חלקית).
ב	הוראות בינוי (1) נספח הבינוי הינו מנחה ומתווה את עקרונות הבינוי מלבד גובה מרבי של המבנים שהינו מחייב. (2) תכסית: בהתאם לטבלה מס' 5. (3) חומרי הגמר יהיו באיכות גבוהה, כגון: אבן, זכוכית, חיפוי אלומיניום מתכת וכיוצ"ב. (4) ניווד שטחים בתוך המגרש: יותר ניווד בין שטחי שירות לצורך חניה לבין שטחי שירות שלא לחניה. (5) לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. (6) לפחות 25% משטחי המגרשים יהיו בגדר ריכוש משותף המיועד לגינון ונוי בלבד ברוחב מינימלי של 3 מ'. (7) תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח עד 8 מ"ר ליח"ד בתנאי שימוקמו במרתפים, בקומות הכניסה או בלובי הקומתי. (8) חדרים על הגג: (א). תותר בניית חדרים על הגג בשטח של 35 מ"ר ליח"ד. השטח הנ"ל כולל את שטח חדר המדרגות המחבר את החדר אל הדירה. בניית החדרים על הגג מותנת בכך שהחדרים הנ"ל יהיו חלק אינטגרלי של הדירות אשר מתחתיהן. בכל מקרה העלייה לחדרים תהיה מתוך דירה עליונה בלבד. שטח החדרים על הגג יכלול בזכויות הבנייה כשטח עיקרי כפי שמפורט בטבלת השטחים, הוראות וזכויות בנייה. (ב). חדרים על הגג ייבנו בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממעקה הגג בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית), למעט חדרים הממוקמים מתחת לגג רעפים. (ג). החדרים על הגג יוצמדו ביניהם ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנים הטכניים על הגג. (ד). גובה החדרים לא יעלה על 2.90 מ' מדוד מהריצוף לתחתית התקרה. (ה). גג החדרים יהיה שטוח שיהווה משטח להנחת הקולטים והדודים. הכל בכפוף לסעיף 4.1.2.(ב). (9) לנושא גגות. (9) גגות: (א). מתקנים על הגגות כגון מכלי מים, חדרי מכונות, קולטי שמש, חדרי משאבות וכיוצא בזה, יתוכננו כחלק אינטגרלי של אדריכלות הבניין. (ב). קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתורים שיהיו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע. (ג). לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים, אלא אם אושרו תכניות העמדה ומסתור הדודים ע"י מהנדס העיר.



4.1	מגורים ד'
	(ד). כל גג לבניין בן עד 9 קומות כולל יפותח כגג נצפה ותוגש לגביו תכנית לפיתוח הגג לאישור מהנדס העיר. (10) מצללות: (א). יותר קירוי של מרפסות ומרפסות גג ומגרשי חנייה במצללות. תיאור המצללות יהיה חלק מבקשה להיתר של כל בניין. המצללות תהיינה בעיצוב אחיד על-פי הנחיות הוועדה המקומית ויפורטו בקנ"מ 1: 50. (11) מזגנים: (א). לא תותר התקנת מזגני חלון. (ב). לא תותר הקמת מנועים להפעלת מערכות מיזוג אוויר על חזיתות הבניינים ללא פתרונות הסתרה מתאימים.
ג	מרתפים (1) יותרו עד 2 קומות מרתף בגבולות המגרש למחסנים פרטיים לדיירים, חדרי משחק לדיירים, חדרי מכוניות, מתקנים טכניים ולחניה פרטית.. (2) קו בניין למרתפים ייקבע כך, שתהיה נסיגה של 5 מ' לפחות מכבישים גובלים (למעט תא שטח 600). (3) גובה קומת מרתף לא יעלה על 4.5 מ'.
ד	חניה (1) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה. (2) שינויים בנספח התנועה יותרו באישור יועץ התנועה של אגף ההנדסה ולא יהוו שינוי לתוכנית זו. (3) תאי החניה העל-קרקעיים במגרשים יהיו מופרדים האחד מהשני באמצעים גינוניים ולא יכילו יותר מאשר 5 מקומות חניה ברצף אחד. (4) גמר מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים.
ה	קווי בנין (1) כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	(1) מועדון ספורט ופנאי - קאנטרי קלאב שכונתי. תותר הקמת מגרשי ספורט, אולמות ספורט, שירותים, מלתחות, בריכות שחייה מקורות ופתוחות וכל המבנים הדרושים להפעלת המועדון, כולל מסעדות, בתי קפה, מזנונים, חנויות למכירת ציוד ספורט וכדומה.

ספורט ונופש	4.2
(2) כל שימוש שלא בהתאם להגדרה בסעיף 4.2.2.א. (1) יהיה סטייה ניכרת.	
הוראות	4.2.2
א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה (1) כניסה קובעת תהיה בהתאם למפלס השצ"פ הצמוד (תא שטח 401) ובהתאם לנספח בינוי מנחה.	א
ב הוראות בינוי (1) חומרי הגמר יהיו באיכות גבוהה, כגון: אבן, זכוכית, חיפוי אלומיניום מתכת וכיוצ"ב. (2) תכסית: 75% משטח המגרש. (3) הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי הגמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ביצוע באישור הוועדה המקומית. (4) מצללות: (א). יותר קירוי ע"י מצללות של שטחים מרוצפים עפ"י תכנית פיתוח מפורטת באישור מהנדס העיר. (ב). המצללות תהיינה בעיצוב אחיד על-פי הנחיות הוועדה המקומית ויפורטו בקנ"מ 1:50 על-גבי תכנית פיתוח מפורטת באישור מהנדס העיר. (5) מזגנים: (א). לא תותר התקנת מזגני חלון. (ב). לא תותר הקמת מנועים להפעלת מערכות מיזוג אוויר על חזיתות הבניינים ללא פתרונות הסתרה מתאימים.	ב
ג מרתפים (1) יותרו 3 קומות מרתף בגבולות המגרש, לחסנים, לחדרי מכונות, למתקנים טכניים ולחניה לפי הנדרש. (2) קו בניין למרתפים ייקבע כך, שתהיה נסיגה של 5 מ' לפחות מכבישים גובלים.	ג
ד חניה (1) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה. (2) שינויים בנספח התנועה יותרו באישור יועץ התנועה של אגף ההנדסה ולא יהוו שינוי לתוכנית זו. (3) תאי החניה העל-קרקעיים במגרשים יהיו מופרדים האחד מהשני באמצעים גינוניים ולא יכילו יותר מאשר 5 מקומות חניה ברצף אחד. (4) גמר מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים.	ד
ה קווי בנין (1) כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.	ה



מסחר	4.3
שימושים	4.3.1
(1) תותר בניית חנויות למסחר הקמעונאי וסיטונאי מכל הסוגים כולל חנויות כל-בו, משרדים, מרפאות רפואיות, מעבדות, שירותים בנקאים ופיננסיים, חברות ביטוח וסוכנויות, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, חנויות לשירותים אישיים וכו'.	
הוראות	4.3.2
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה (1) מספר הקומות המותר לבניה מעל מפלס הכניסה הראשית הוא קומת קרקע גבוהה+3 קומות.
ב	הוראות בינוי (1) תותר בניית קומת קרקע גבוהה בה יותרו שימושים מסחריים. (2) חומרי הגמר יהיו באיכות גבוהה, כגון: אבן, זכוכית, חיפוי אלומיניום מתכת וכיוצ"ב. (3) תכסית 80% משטח המגרש. (4) תותר פריקה וטעינה במפלס הכניסה הראשית. (5) גגות המבנים יטופלו כגגות נצפים. (6) מצללות: (א). יותר קירוי ע"י מצללות של שטחים מרוצפים עפ"י תכנית פיתוח מפורטת באישור מהנדס העיר. (ב). המצללות תהיינה בעיצוב אחיד על-פי הנחיות הוועדה המקומית ויפורטו בקנ"מ 1:50 על-גבי תכנית פיתוח מפורטת באישור מהנדס העיר. (7) מזגנים: (א). לא תותר התקנת מזגני חלון. (ב). לא תותר הקמת מנועים להפעלת מערכות מיזוג אוויר על חזיתות הבניינים ללא פתרונות הסתרה מתאימים.
ג	מרתפים (1) יותרו 3 קומות מרתף בגבולות המגרש, למחסנים, לחדרי מכונות, למתקנים טכניים ולחניה לפי הנדרש. (2) קו בניין למרתפים ייקבע כך, שתהיה נסיגה של 5 מ' לפחות מכבישים גובלים.
ד	חניה (1) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה. (2) שינויים בנספח התנועה יותרו באישור יועץ התנועה של אגף ההנדסה ולא יהיו שינוי לתוכנית זו.
ה	קווי בנין (1) כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	(1) בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה מעל פני הקרקע מלבד למצוין בס"ק (2) ו- (3) להלן והקמת מתקנים לריהוט רחוב, למשחקים, לספורט ולתאורת רחובות. יותר ביצוע של עבודות גינון, שבילים וכיכרות מרוצפים, הסדרת ניקוזים, ומעבר קווי תשתיות ציבוריים תת-קרקעיים בלבד. כמו כן. תותר הקמת יציאות מהחנין התת-קרקעי הנמצא בתחום השצ"פ, במידה ויוקם. (2) פיתוח השטחים הציבוריים, כולל שבילים להולכי רגל וכיכרות מרוצפות, יעשה על פי תכנית פיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית. (3) בשטח ציבורי פתוח ששטחו מעל 1 דונם תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים ציבוריים עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר. תכנית התחבורה לקמת החניונים תובא לאישור הוועדה המקומית ותתואם עם משרד התחבורה. (4) מצללות: (א). יותר קירוי ע"י מצללות של שטחים מרוצפים עפ"י תכנית פיתוח מפורטת באישור מהנדס העיר. (ב). המצללות תהיינה בעיצוב אחיד על-פי הנחיות הוועדה המקומית ויפורטו בקנ"מ 1:50 על-גבי תכנית פיתוח מפורטת באישור מהנדס העיר.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	(1) עפ"י תכנית מתאר אשקלון.
4.5.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה (1) עפ"י תכנית מתאר אשקלון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(7)	(7)	2 (6)	11 (5)	43 (4)	24	72	50 (3)	549	16508	5108		2) 3420	(1) 7980	3005	101	מגורים ד'
(7)	(7)	2 (15)	11 (5)	43 (14)	21 (13)	108 (12)	60 (11)	472	24402	8792		(10) 3610	(9) 12000	5172	102	מגורים ד'
(7)	(7)	1	20 (18)	75	24.8	144	50	488	28267	5797		(17) 5270	) 17200 (16	5797	600	מגורים ד'
(7)	(7)	3 (23)	3 (22)	20 (21)			75 (20)	281	22417	15940		1594	(19) 4883	7970	201	ספורט ונופש
(7)	(7)	3	4 (27)	20 (26)			80 (25)	520	20787	11988		2800	(24) 5999	3996	301	מסחר



תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 28



תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
864 (8)	(7)	(7)	101	מגורים ד'
1296 (8)	(7)	(7)	102	מגורים ד'
1728 (8)	(7)	(7)	600	מגורים ד'
	(7)	(7)	201	ספורט ונופש
	(7)	(7)	301	מסחר

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בשטח ציבורי פתוח ששטחו מעל 1 דונם תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים ציבוריים עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר. תכנית התחבורה להקמת החניונים תובא לאישור הוועדה המקומית ותתואם עם משרד התחבורה.

ב. שטחי השירות מעל הקרקע אינם כוללים שטח בגין הגדלת ממ"ד בהתאם לתיקון 197 א' לתקנות התגוננות אזרחית.

ג. השטח העיקרי במגורים ד' אינו כולל שטח עבור גזוזטראות. שטחי גזוזטראות בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד בממוצע, ושאינם יעלו על 14 מ"ר ליח"ד, יתווספו בהתאם להוראות המעבר הקבועות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחי בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לאחר נידוד 720 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 600 ותוספת 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק..

(2) לאחר נידוד 220 מ"ר שטחי שירות מתא שטח 600.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(4) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(5) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: ק"ק + 9 קומות + קומות גג חלקית.

(6) הערך מתיחס ל מקסימום.

(7) בהתאם לתשריט.

(8) לאחר תוספת בהתאם לחוק.

(9) לאחר נידוד 360 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 600 ותוספת 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק..

(10) לאחר תוספת עבור נידוד 110 מ"ר שטחי שירות מתא שטח 600.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(12) תותר הקמת בית גיל הזהב עבור 216 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

- (13) 42 עבור בית גיל הזהב.
- (14) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (15) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (16) לאחר ניווד של 1080 מ"ר לתאי שטח 101, 102.
- (17) לאחר ניווד 330 מ"ר לתאי שטח 101, 102.
- (18) ק"ק + 18 קומות + קומת גג חלקית.
- (19) לאחר תוספת של 500 מ"ר לפי תיקון 101 לחוק.
- (20) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (21) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (22) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (23) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (24) לאחר תוספת 799 מ"ר לפי תיקון 101.
- (25) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (26) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (27) הערך מתיחס ל מקסימום.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- (1) היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו ותכנית בינוי ופיתוח שתאושרנה "י הוועדה המקומית. בתכנית זו נספח בינוי רעיוני בלבד. הבינוי לביצוע יאושר ע"י מהנדס העיר על פי תכנית מפורטת לביצוע.
- (2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל סוגי תכליות מסחריות ומיקומן, כגון עסקי מזון ואחרות העשויות להוות מפגע סביבתי, ולהתניית תנאים להפעלת התכליות המסחריות בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- (3) תותר בניית מספר בניינים במגרש. במידה וייבנה באותו מגרש יותר מבניין אחד, המרווחים בין הבניינים לא יפחתו מ-8 מ', אלא אם כן הבנים מחוברים ביניהם בקומות העליונות ע"י חדרים/ מרפסות או ש"ע.
- (4) אישור פקיד היעירות לנושא עצים בוגרים יהיה תנאי למתן היתר בנייה.
- (5) תנאי לאישור איכלוס ותעודת גמר למבנה המסחרי תהיה הגשת בקשה להיתר לקאנטרי קלאב.

6.2**חלוקה ו/ או רישום
סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

- (1) התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, על פי הוראות פרק זה לחוק התכנון והבניה.
- (2) החלוקה מחדש של המגרשים תעשה בהתאם לטבלת שטחי המגרשים שבתשריט ותירשם על פי טבלת ההקצאה המצורפת לתוכנית.
- (3) לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תוכנית זו. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.3**עיצוב אדריכלי**

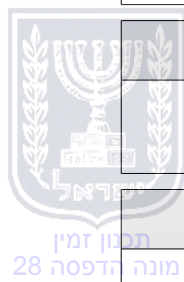
- (1) היקף השטח המסחרי בקומת קרקע יקבע במסגרת תכנית בינוי מפורטת.
- (2) גובה קומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית בינוי מפורטת.
- (3) תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת תכלול הוראות מחייבות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות הוועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- (4) חומרי גמר יהיו בהתאם לתכנית בינוי מפורטת.

6.4**ניהול מי נגר**

עפ"י הוראות תמ"א/34/ב/4.

6.5**היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



6.6	שמירה על עצים בוגרים
(1) עצים בוגרים בשטח התכנית יטופלו בהתאם לנספח עצים בוגרים המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.	

6.7	בניה ירוקה
(1) יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.	

6.8	תשתיות
(1) תשתית קיימת: לא תורשה כל בנייה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה תשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר על חשבונו בתאום עם מנהל ההנדסה. (2) כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. (3) יותר מעבר תשתיות ממגרש חלמגרש באישור מהנדס העיר.	

6.9	הפקעות ו/או רישום
(1) השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית אשקלון בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח 1965, סעיפים 188 א' ו-ב'.	

6.10	עתיקות
(1) אין לבצע שום עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור כתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.	

6.11	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
(1) סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.	



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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל/ר	ל/ר

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

תוך 10 שנים מאישור התכנית

