

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0913889

שינוי יעוד ממסחר למגורים ברח' בוזגלו דוד שכ' ברנע ג אשקלון

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2023

לאשר את התוכנית

12/02/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/06/2022

להפקיד את התכנית

19/09/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את יעוד הקרקע ממסחר ליעוד מגורים ב', לטובת הקמה של בניין בן 5 קומות ובהן מופע של 3 קומות כלפי החזית המזרחית ו-3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית במופע כלפי החזית המערבית. תכנית זו מתחשבת בסביבה הגובלת וקובעת הוראות לפיתוח חלק מהשצ"פ שצמוד למבנה. כ 4.5 מ' מגבולות מגרש מכיוון צפון ודרום, וכ 8 מ' מגבול מגרש מערבי. המגרש הינו גובל בשצ"פ, שכונת מגורים צמודי קרקע, ומגרשים ביעוד ציבורי לדיור מוגן. הבינוי המוצע הינו מבנה מגורים בן 16 יח"ד בגדלים שבין 50 ל 115 מ"ר שטח עיקרי. המגרש כלול בתחום ה-300 מ' מהסביבה החופית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממסחר למגורים ברח' בוזגלו דוד שכ' ברנע ג
אשקלון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

604-0913889

מספר התכנית

1.216 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	159800
קואורדינאטה Y	623350

1.5.2 תיאור מקום

מגרש הפונה למעגל תנועה, מוקף שצ"פ ובין מגרשים ביעוד אזור לבנייני ציבור. וביעוד מגורים ב'.

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	הרב בוזגלו דוד		

שכונה ברנע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1966	מוסדר	חלק	396	

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
1 / 110 / 03 / 4	1107

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	פרק	תאריך
101 /02 /4	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101 /02 /4 בתחום התכנית המוצעת בלבד.	2023			04/07/1974
115 /101 /02 /4	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101 /02 /4 /115 בתחום התכנית המוצעת בלבד.	4570	5700		19/09/1997
1 /110 /03 /4	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1 /110 /03 /4 בתחום התכנית המוצעת בלבד.	1052	382		28/11/1963



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				ירון ישראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ירון ישראל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250		07/09/2022	ירון ישראל	15: 34 11/09/2022	נספח בינוי	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 500		27/07/2022	ירון ישראל	15: 00 27/07/2022	נספח חישוב שטחים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		19/05/2022	דני ישראל	16: 47 19/05/2022	תכנית תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/07/2022	ירון ישראל	14: 48 27/07/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
מורשה חתימה	פרטי	פרטי		ש.מ.חופית הנדסה ובניה בע"מ	אשקלון	גדעון בן יואש	34 ב	054-7743850		meirs@el-mor.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קסנטיני שמעון ובניו בע"מ	אשקלון	גדעון בן יואש	14	08-6515697		

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	ירון ישראל	20637533	ירון ישראל	תל אביב-יפו	קלישר		08-6755625		office@yi-arc.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דני ישראל	115759	שיא חדש בע"מ	אשקלון	גבעון	14	08-6755625	08-6758759	
אדריכל נוף	יועץ נוף	גיל קריביצקי	109080	דדי גולן אדריכלות נוף	תל אביב-יפו	דרזנר יחיאל	12	09-7604854		
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית		08-6247470		



תכניון זמין
מונה הדפסה 21



תכניון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים הכולל 16 יח"ד וחניון תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר למגורים ב'.
2. הקמת בניין מגורים בן 5 קומות כאשר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת זכויות בניה ל 16 יח"ד בתמהיל גדלים.
4. קביעת הוראות להקמת חניה בתת הקרקע.
5. קביעת הנחיות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת הוראות מחייבות לפיתוח שצ"פ מצידו המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

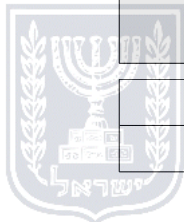
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,215.69	100
סה"כ	1,215.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,215.69	100
סה"כ	1,215.69	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים וכל הדרוש במישרין לתפקודם. 2. חנייה תת קרקעית.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. תותר הקמת בניין מגורים על פי הפירוט הבא : א. מעל הכניסה הקובעת - קומת קרקע ושתי קומות מגורים, קומה 2 תיבנה בנסיגה למערב. ב. מתחת לכניסה הקובעת קומת מגורים, אחסנה וקומת חניה. 2. פתרונות החניה יינתנו בתחום תא השטח בלבד כחניה תת קרקעית במלואה ועל פי התקן התקף לעת מתן היתרי הבנייה. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת. 3. ככל שידרש משיקולי תכנון החניה או שיקולים אחרים יתאפשר פתרון מיגון בצורת ממ"ק עבור יחידות דיור בנות 2 חדרים.	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
5	5	3	3	2	3	11	16 (2)	60	3395	1275 (1)	240	350	1110	1215	1	מגורים ב'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	1	(3) 432

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:

ניתן לנייד שטחים עיקרים ושירות המוגדרים בטבלה מעל הכניסה הקובעת לקומות שמתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) החניה ושטחי התפעול יהיו בתחום תא השטח וכחנייה תת קרקעית במלואה בלבד. לא יתאפשר ניוד חניות מחוץ לתחום התכנית. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת..
- (2) היחיד יתחלקו לפי 6 יח"ד בשטח עיקרי 50-70 מ"ר כל אחת. 6 יח"ד בשטח עיקרי 70-90 מ"ר כל אחת. 4 יח"ד בשטח עיקרי של 90-115 מ"ר כל אחת. תמהיל גדלי הדירות הינו מחייב וחריגה מכך תהווה סטייה ניכרת..
- (3) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: כולל דירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח יהיה פיתוח שני המעברים הממוקמים מצפון ומדרום לשטח התכנית, ותפקידם קישוריות לשצ"פ המרכזי כך שתתאפשר גישה לציבור אל החלק המערבי של השכונה ולכיוון רצועת החוף, תוך שמירה על תקנות הנגישות. המעברים הינם בתחום השטח הציבורי הפתוח בחלקה מס' 379 בגוש 1966. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.
2. הבקשה להיתר תכלול הצגת מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז וגרעין, מפלסי הקרקע.
- מיקום התשתיות והתחברותן למערכות העירוניות, מפלסי כניסה.
- א. מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, חנייות, מתקני תברואה, רחבת כיבוי אש וכד'.
- ב. הוראות לטיפול במרחב הציבורי:
- תכנון שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, גובהן מאפיינים הנדסיים ועיצוביים, מיקום יחידות התשתית, ארונות סעף, פילרים, מתקני אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
3. תנאי בהיתר הבנייה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
4. תנאי בהיתר הבנייה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון.
5. תנאי בהיתר הבנייה הינו יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית לפתרון הפרדת פסולת במקור.
6. הבקשה להיתר תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסיכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
7. תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה אישור היחידה הסביבתית בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הביצוע, כפוף לכל דין.
8. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון ומערכות חירום. אישור היחידה הסביבתית יהווה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
9. תנאי להגשת היתר יהיה הגשת סט תכניות פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים.

6.2

הוראות בינוי

נספח הבינוי יהווה מסמך רקע לתכנון.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד וכחנייה תת קרקעית במלואה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתרי הבנייה.

6.4

חשמל

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ככל ויידרש על ידי חברת החשמל, תוקצה בתוך המגרש הפרטי זכות מעבר ומקום מתאים עבור

6.4

חשמל

חדר טרנספורמציה אשר יוקם בעדיפות בתת הקרקע.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אשפה :

פתרונות אשפה יהיו ע"פ הנחיות הגורם המוסמך ברשות המקומית וייקבעו בתחום המגרש הפרטי.

מים :

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון : כיבוי אש , גינון , שטיפות וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת ים חוזרת (מז"ח) . ההתקנות יבוצעו על פי הנחיות משרד הבריאות.

ביוב :

- 1 הביוב יחובר למערכת העירונית. פתרון הקצה לתכנית הינו מט"ש אשקלון.
2. תנאי בהיתר הבניה יהיה אישור תכנית ביוב ומים עירונית מפורטת וחיבורה לרשת הראשית .

ניקוז :

יש לאפשר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. הניקוז של המגרש יהיה נגר עילי שבקצהו יתחבר למערכת ניקוז תת קרקעי העירונית תוך שיקולים של מניעת זיהום מי תהום ומניעת הצפות.

6.6

הוראות פיתוח

בחזית ראשית של המגרש לא יתוכננו מתקנים הנדסיים, מתקני תברואה, גז. מד מים/ גמל ראשי יתוכנן בניצב לקו הרחוב.

6.7

עיצוב אדריכלי

הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.

6.8

סטיה ניכרת

שינויים אלו ייחשבו כסטיה ניכרת מתכנית :

1. תוספת קומות, יח"ד, זכויות בניה

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2

מימוש התכנית

א. מימוש משוער לתחילת ביצוע התכנית- 5 שנים מיום אישורה.

ב. אם לא יוצא היתר בניה ראשון תוך 5 שנים ממועד אישור התכנית יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21