

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0763755

אשקלון נווה ים - מגרש 87א'



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6001012001/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להקמת מתחם למגורים ולבניה חדשה בשכונת נווה ים באשקלון לאורך רח' חיל הים, רחוב הגולשים והדייגים בסמיכות למרכז הרפואי ברזילי ולרח' הראשי בן גוריון. לשם כך התכנית מוסיפה למגרש זכויות בניה, קובעת תמהיל מגוון ליח"ד לרבות יח"ד להשכרה בהישג יד. התכנית משנה את קווי הבניין וגבולות המגרש, מגדילה את מספר הקומות, ומקצה שטח ציבורי לטובת הציבור הרחב הממשיך את השביל הציבורי המגיע לבית החולים ברזילי. הבינוי בתכנית שומר על מבטים פתוחים למערב מהמע"ר ומלווה את רחוב חיל הים והגולשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אשקלון נווה ים- מגרש 87א'

מספר התכנית 604-0763755

1.2 שטח התכנית 6.061 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

158054 קואורדינאטה X

619287 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 87א, רחוב חיל הים בשכונת נווה ים באשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		חיל הים	אשקלון

שכונה נווה ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3191	מוסדר	חלק	91-92	96, 107

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 הוראות תכנית תמא/35 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/4</u>
17/07/2006		4226	5553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/02/101/ 133 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>133/101/02/4</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו דאובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו דאובר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 53 18/06/2019	עדו דאובר	18/06/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		15: 01 07/06/2023	עדו דאובר	07/06/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		14: 28 06/06/2023	אלה בוגדנוביץ	06/06/2023	1	1: 250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		11: 27 23/05/2023	עדו דאובר	23/05/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא		10: 11 07/06/2023	אמיר טיקטין	06/06/2023	1	1: 250	רקע	חשמל
לא	מסמך אגרונום ותצהיר עורך התוכנית לעניין העצים הבוגרים בתוכנית	14: 11 18/04/2023	אייל מזרחי	18/04/2023	3	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		17: 06 12/01/2023	רן קליק	12/01/2023	12	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		14: 25 06/06/2023	אולגה צ'רנובסקי	06/06/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		16: 40 11/06/2023	עדו דאובר	31/05/2023	1	1: 250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792428		moshe@ashkelon.muni.il
	פרטי	יצחק אטיאס		יצחק אטיאס השקעות בע"מ	אשקלון	העמל	14	08-6717773	08-6717775	dudu@atias.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק אטיאס		יצחק אטיאס השקעות בע"מ	אשקלון	העמל	14	08-6717773	08-6717775	dudu@atias.co.il

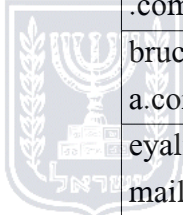
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו דאובר		דאובר אדריכלים 1998 בעמ	תל אביב- יפו	שלבים	6	03-5227717		dauber@dauber-arch.co.il
מודד	מודד	קאיד אבופריח	740		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com
תשתיות ביוב	יועץ תשתיות	אלה בוגדנוביץ	23019209	אלה בוגדנוביץ מהנדסי מים וביוב בע"מ	אשקלון	העליה	5	08-6755260		bogdano@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל	רחובות	ברגמן	2	08-9310500		Tiktin@tiktin.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ברוס לוין	19838	ק.ס.מ קבוצת סוף מערב	פתח תקוה	(1)		03-9214510	03-9214513	bruce@ksm-a.com
	אגרונים	אייל מזרחי		אייל מזרחי	גברעם	(2)				eyalimim@gmail.com
	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624	צ'רנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה	26	077-3008498		
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com

(1) כתובת: ת.ד 3566.

(2) כתובת: 7913000.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הראשית (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, והגישה אליה תהיה ישירה מיחידת הדיור הראשית.</p> <p>3. תנאי ההיתר יבטיחו, היות הדיורית חלק מיחידת הדיור הראשית ולא יחידה נפרדת, גישה עצמאית ובלתי תלויה למרחב מוגן, ולא תתאפשר תוספת שטחים לדיורית לצורך מרחב מוגן.</p> <p>4. הדיורית תסומן בהיתר הבניה, ותכלול שירותים, מקלחת, ומטבחון עצמאיים.</p> <p>5. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.</p>

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**

הקמת מתחם מגורים לבניה חדשה בשכונת נווה ים, ע"י הגדלת מס' יח"ד וזכויות בניה ל- 130 יח"ד במבנים בגובה 12 קומות וכן שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שטחי בנייה למגורים.

ב. תוספת יח"ד.

ג. קביעת הוראות בנייה: מספר קומות, חנייה, הנחיות בנינוי, הנחיות בנוגע לעיצוב אדריכלי ועוד.

ד. קביעת קווי הבניין.

ה. שינוי גבולות המגרשים.

ו. ביטול מגרש ביעוד שטח הנדסי והוספת מגרש ביעוד דרך או פיתוח נופי.

ז. שינוי במיקום מגרשים ביעודים שצ"פ ודרך משולבת.

ח. קביעת הוראות נוספות: הוראות בנושא איכות הסביבה, תנאים בהליך הרישוי, ניהול ואחזקת מבנים, ניטור והחדרת מי נגר עילי.

ט. קביעת התניות לביצוע ולמימוש התכנית.

י. קביעת הוראות וזכויות בנייה לדיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	87
שטח ציבורי פתוח	111
דרך משולבת	112
דרך ו/או טיפול נופי	110

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	87

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	642.24	10.60
מגורים ג'	4,327.23	71.39
שטח הנדסי	207.76	3.43
שטח ציבורי פתוח	884.46	14.59
סה"כ	6,061.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	664.1	10.96
דרך משולבת	232.05	3.83
מגורים ג'	4,167.91	68.76
שטח ציבורי פתוח	997.63	16.46
סה"כ	6,061.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים. יותרו חדרים לשימוש כלל הדיירים כגון: חדרי אופניים ועגלות, מועדון דיירים, חדרים טכניים. וכן יותרו בית כנסת, מחסנים לסוגיהם ובניית גלריות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היקף יחידות הדיור יהיה 100 יח"ד רגילות, בחלוקה לפחות ל-2 מבנים או במבנה אחד בן 12 קומות הכולל מספר אגפים נפרדים ובתוספת 30 יח"ד בהישג יד להשכרה לפי התוספת השישית לחוק.</p> <p>א. יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>ב. לחזית הקדמית כלפי הרחובות יופנו חזיתות ראשיות עם פתחים, כניסות למבנים, השימושים המשותפים והמרחב הציבורי של המבנים. לא יופנו חניות, חצרות, בריכות פרטיות וחזיתות בנויות אטומות לרבות דופן החניה התת קרקעית.</p> <p>ג. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי תחל מקו המגרש בדרך הנופית ליד חיל הים.</p> <p>ד. הבינוי יהיה מלווה רחוב. במבנה בחלקו הצפוני של המגרש מפלס הכניסה למגרש לא יעלה מ-50 ס"מ ממפלס פני המדרכה לאורך רחוב חיל הים כאשר לפחות 70% מחזית הבניין תעמוד על קו הבניין הקדמי לאורך רחוב חיל הים.</p> <p>ה. לפחות 30% משטח המגרש יהיה מוקצה לשטחים פתוחים כגון שטחים מגוננים, שימושים נלווים, רחבות משחק, שבילים וכו'.</p> <p>ו. תותר מבואת כניסה בגובה חלל כפול.</p> <p>ז. בקומת הגג - תותר בניית חדרים טכניים.</p> <p>ח. מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים, חדרים למתקנים טכניים והנדסיים, בית כנסת.</p> <p>ט. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר - המבנה יחופה בחומר קשיח כגון אבן, זכוכית, מתכת וכו'.</p> <p>דיור מכליל</p> <p>א. דיור להשכרה בהישג יד:</p> <p>30 דירות מסך יח"ד ייועדו לדיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק. יחידות דיור אלה יהיו בתמהיל זהה לזה הקבוע בתכנית. 25% מהדירות להשכרה בהישג יד, תוגדרנה כ-"דירות להשכרה במחיר מופחת" בהתאם לתוספת השישית לחוק. שטח דירות אלה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק. יחידות הדיור שהוספו והוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.</p> <p>ב. תמהיל יחידות הדיור:</p> <p>15% מהדירות עד 55 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.</p> <p>5% מהדירות עד 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.</p> <p>80% מהדירות מעל 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד ובמוצע 105 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.</p> <p>בדירות מעל 120 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד תתאפשר דיורית כהגדרתה בסעיף 1.9.</p>

4.1	מגורים ג'
ב	חניה בהתאם לסעיף 6.1 בהוראות נוספות.
ג	פיתוח ונוף 1. במקומות המתוכננים לנטיעות עצים יובטח עומק אדמה של 1.5 מ' לפחות. 2. חומרי הקירוי והריצוף יהיו אחידים באופן המבטיח המשכיות ורציפות בין חלקי הגן. חומרי הקירוי והריצוף יפורטו בתכנית הפיתוח אשר תצורף לבקשה להיתר בניה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים יותר להקים בשטח זה גינות ושבילים, מגרשי משחקים וספורט, משטחים מרוצפים, מתקני החדרת מי נגר, מצללות וספסלים. מתקנים טכניים וחדר טרפו תת קרקעיים בתחום המגרש.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים יעוד דרך משולבת ע"פ תכנית מאושרת. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שבילים להולכי רגל, נטיעות עצים ומעבר קווי תשתיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שבילים להולכי רגל, נטיעות עצים ומעבר קווי תשתיות.
4.4.2	הוראות



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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת (3) 12	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
					(2) 49	31.2	130	70	29723	(1) 12503	300	5000	12220	4168	87	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור לדת	מגורים ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
2340	87	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור לדת	מגורים ג' מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי ההבניין בהתאם למסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:





- (1) שטחי שירות ישמשו את כלל השימושים במגרש.
- (2) הגובה הינו גובה מרבי וגובה סופי לכל המבנים בתא השטח ובהתאם לקוי מגבלות מישורי המעבר ונחיתה של מנחת המסוקים של המרכז הרפואי ברזילי בתיאום עם רת"א ומשרד הביטחון כתנאי בהליך הרישוי להיתר בניה וכמפורט בסעיף 6.
- (3) עד 12 קומות בצידו הדרומי של המגרש ועד 10 קומות ביתרת המגרש. מעל קומת הגג תותר הבלטת ח. מדרגות וחדרים טכניים. מס' קומות במרתף ע"פ הנדרש..

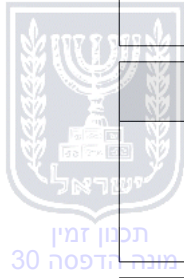


תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החנייה תהיה תת קרקעית בתחום תא השטח בלבד עד גבול המגרש, בהתאם לתקן חנייה ארצי תקף לעת מתן היתר בנייה.</p>
<p>6.2</p>	<p>בניה ירוקה</p>
	<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות עיריית אשקלון התקיפות למועד הוצאת תיק מידע.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניקוז</p>
	<p>א. פיתרון הניקוז במגרש יתאם את הוראות תמ"א 1, פרק המים העדכניות לעת הוצאת ההיתרים מכוחה של תכנית זו. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ניתן יהיה לתכנן פחות מ-15% שטח חדיר למים בכפוף להבטחת פתרונות חלחול אחרים המאושרים ע"י היחידה הסביבתית בעירייה. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה. ה. ניהול הנגר יכלול ככל הניתן קידוחי החדרה של מי הגגות. תינתן עדיפות להקמת הקידוחים בשצ"פ. קידוחי ההחדרה נדרשים לקבלת רישיון מאת רשות המים.</p>
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. ב. מערכת השפכים תחובר למערכת העירונית ופתרון הקצה במט"ש אשקלון.</p>
<p>6.5</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>א. עצים המסומנים לשימור: א.1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. א.2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. א.3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ב. עצים המסומנים להעתקה - לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ג. עצים המסומנים לכריתה: ג.1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ג.2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>

	6.5	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>		<p>ד. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>ד.1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ד.2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק ובעומק של 1.2 מ.</p> <p>ד.3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ה. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית - במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>ו. יש להתאים הוראות הבינוי לעת ההיתר בהתאם לסימונם של העצים שיועדו לשימור, לרבות התחשבות באזור שורשים מוגן.</p>
	6.6	סטייה ניכרת
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>		<p>א. מס' יח"ד, מס' יח"ד להשכרה בהישג יד, וגובה הבניה יהוו סטייה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות במבני המגורים לא יחרוג מ-12 קומות ובכל מקרה יהיה בהתאמה לקווי מגבלות מישורי המעבר והנחיתה של מנחת המסוקים. חריגה מהאמור, תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.</p> <p>שינוי הוראה זו בתכנית עתידית תהיה בכפוף לקבלת אישור הוועדה המחוזית.</p>
	6.7	פיתוח סביבתי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>		<p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי עילי ותת קרקעי להחדרת מים לתת הקרקע ולאבטחת שימור מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 1 על תיקוניה ושינויה לעת קידום היתרי הבניה.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
	6.8	פיתוח תשתית
		<p>א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות העירייה.</p>
	6.9	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>		<p>א. יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ב. יש לתכנן בבניה מטיפוס רב קומות מערכת פנימית לאגירה והגברת לחץ המים למערכות השונות כגון: צריכה סניטרית (החל מקומת הקרקע), כיבוי אש, מתזים וכו'.</p> <p>ג. יש לקבל את אישור פקיד היערות לעניין העצים הבוגרים הקיימים במגרש.</p> <p>ד. יש לקבל אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה סופי למבנים כולל מתקני עזר טכנים על המבנים ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים, בהתאם לקוי מגבלות מישורי המעבר ונחיתה של מנחת המסוקים של מרכז הרפואי ברזילי.</p> <p>ה. יש לקבל הנחיות משרד הביטחון לסימון מבנים ועגורנים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תאגיד המים והביוב העירוני.</p> <p>ז. גמר תכנון התשתיות העירוניות.</p>



<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.9</p>
<p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות. ט. יידרש תיאום עם איגוד הערים לאיכות הסביבה לעת הוצאת ההיתרים בנושא החיבורים לתשתית ניהול הנגר העירוני ושאר ההיבטים הסביבתיים בתכנית.</p>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.10</p>
<p>א. השלמת פיתוח השטחים המשותפים במגרש. ב. השלמת ביצוע התשתיות העירוניות. ג. הכנת תצ"ר.</p>	
<p>חלוקה לתאי שטח</p>	<p>6.11</p>
<p>תתאפשר חלוקת משנה של מגרש המגורים בתשריט חלוקה. הדבר לא יהווה שינוי להוראות תכנית זאת ובתנאי וישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין הבניינים שבמגרשים הנפרדים, ותירשם זיקת הנאה למעבר רכב בחלק המגרש שבו מצויה הכניסה לחניון.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.12</p>
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. ג. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) (2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>א. 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. ב. חשמל תותר בניית חדרי שנאים בתחום המגרש עד קו אפס או משולבים בבניה ובחניון. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 6 מ', מרחק מציר הקו 7 מ'. 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. ג. מערכות חשמל, תקשורת, כבלים וכו' בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.14</p>
<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, יידרש</p>	

6.14 חומרי חפירה ומילוי

הצגת פתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים המתעדכן מעת לעת בעניין זה.

6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 20 + מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בשטח התכנית הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
3. גובה העגורנים המיועדים להקמת המבנה הצפוני מוגבלים ב - 70 + מטר מעל פני הים. יש ליידע יזם הפרויקט והמבצע בשטח בהגבלה זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוקף התכנית יפקע ככל שלא יוצא היתר ראשון לאחד ממבני המגורים בתוך 5 שנים מיום פרסומה לתוקף של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנית מס' 604-0763755 שם התוכנית: אשקלון נווה ים- 87א'

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים לתוכנית מס' 604-0763755

12.01.2023

מס' 1	מס' גוש	חלקה	נתוני המקרקעין		שטח החלקה הכלול בחלוקה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים ששייכים או זכויות אחרות הרשומות על החלקה (באחוזים)	יעוד החלקה המוגרש	מס' מגרש התמורה	מס' המוקצה	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)		חלקים במגרש המוקצה (באחוזים)	יעוד המגרש המוקצה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
			שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה החדשה (במ"ר)									מס' מגרש המוקצה	מס' מגרש המוקצה (ארע' / סופי)						
1	3191	91	4327	4327	4327	רשות הפיתוח	יצחק אטיאס השקעות בע"מ	513140046	הערה בדבר אתר עתיקות	מגורים ג'	87	*	4168	100%	100%	מגורים ג'	רשות הפיתוח	יצחק אטיאס השקעות בע"מ	יצחק אטיאס השקעות בע"מ	513140046
2	3191	92	208	208	-	רשות הפיתוח			הערה בדבר אתר עתיקות	מתקנים הנדסיים	110	*	664	100%	100%	דרך /אא טיפול נופ	רשות הפיתוח			
3	3191	96	884	884	142	רשות הפיתוח			הערה בדבר אתר עתיקות	שטח ציבורי פתוח	111	*	997	100%	100%	שטח ציבורי פתוח	רשות הפיתוח			
4	3191	107	642	642	360	רשות הפיתוח			הערה בדבר אתר עתיקות	דרך משולבת	112	*	232	100%	100%	דרך משולבת	רשות הפיתוח			
סה"כ			6061	6061									6061							

יצחק אטיאס
השקעות בע"מ
513140046



תאריך: 18/4/23
מס' רישון: 38189
יצחק אטיאס
השקעות בע"מ
513140046

קאיד אבו פריח
מוזכר אזור (מ.ר. 3874)
מוודד מוסמן (מ.ר. 740)

שקמה סיג
/ס ראש תחום בכיר לתכנון
רמ"י - מרחב עסקי ירושלים

שם עורך התכנית: חתמת עורך התכנית

עוד דאובר

דאובר
אדווקטים
בית (1993)

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות(1)				עיקרי
לייר	לייר	לייר	לייר		עד 13 קומות עייג קרקע					200	100		100	200	92 (D)	מתקנים		
3	3	3	3		4+ק.קרקע		30%	6.2	27	4850			1050	3800	4352	91 (א87)	מגורים ג'	
									27	5050	100		1050	3900	4552		סה"כ	

הערה :

השטחים נשאבו מתכנית 133/101/02/4

(1) השטחים הסופיים לכל מגרש יקבעו בתשריט חלוקה.