

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-1116813

מגורים ברח' הבורצים - מגרש 127 - עיר היין אשקלון

דרום

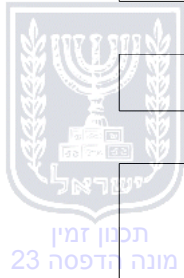
מחוז

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

התכנית הינה תכנית לתוספת זכויות בניה למגרש 127, מגרש בודד בשכונת עיר היין. על התכנית יחולו השינויים הבאים;

1. תוספת מס' הקומות מ 14 ל 19 וגובה המבנים מ 47 מ' ל 65 מ'.
2. תוספת של 500 מ"ר שטחי בניה עקריים למצב הקיים. מ 12,445 מ"ר ל 12,945 מ"ר.
3. שינוי קוי בנין לטובת מרפסות.
4. שינוי הוראות הבינוי בדבר דירות גן בקומת קרקע, קיטום חזית המבנה ושינוי מיקום הכניסה הראשית.

מגרש 127 :

שטחים עקריים : 12,445 מ"ר

תוספת שטחים עקריים מוצעים בתכנית זו : 500 מ"ר

סה"כ שטחי בניה עקריים : 12,945 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' הבוצרים - מגרש 127 - עיר היין אשקלון

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

604-1116813

מספר התכנית

4.854 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

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

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 161344
 קואורדינאטה Y 620625

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בחלקה הצפוני של העיר אשקלון.
 מצפון - דרך מס. 3 (לפי תמ"א 39)
 מדרום - רחוב מנחם בגין
 ממזרח - ציר מסילת הרכבת
 ממערב - רחוב יצחק רבין

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	הבוצרים	10	
אשקלון	הבוצרים	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1200	מוסדר	חלק		72-73

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
תמל/ 1006	127

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
תמל/ 1006	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1006 ממשיכות לחול.	7182	2603		11/01/2016



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				אורן כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורן כהן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	26/02/2023	אורן כהן	14: 36 15/03/2023	זכויות בניה מאושרות	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	14/06/2023	אורן כהן	10: 16 18/06/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/06/2023	אורן כהן	17: 28 14/06/2023	תשריט 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
	פרטי	עמוס אלון		אמלוני לבניין ופיתוח בע"מ	אשקלון	ברקת	11			amos@amloni.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמוס אלון		אמלוני לבניין ופיתוח בע"מ	אשקלון	ברקת	11			amos@amloni.co.il

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	אורן כהן	28962311	VSOC אדריכלים	תל אביב-יפו	נחלת בנימין	73	074-7405700		office@vsoc-arch.com
מודד מוסמך	מודד	קאיד אבופריח	740	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414		nati601@nati601.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. הוספת שטחי בניה עקריים למגרש 127 בעיר היין, תוספת קומות, שינוי גובה המבנים, שינוי קוי בניין ושינוי הוראות בינוי.
2. שינוי למס' קומות מירבי בטבלה 5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 500 מ"ר שטחי בניה עקריים למגרש 127. מ 12,445 מ"ר ל 12,945 מ"ר. בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) (1).
2. הגדלת מס' הקומות מ 14 ל 19 וגובה המבנים מ 47 מ' ל 62 מ' בהתאם לסעיף 62א (א) (4).
3. שינוי הוראות בינוי בדבר דירות גן בקומת קרקע, קיטום חזית המבנה ושינוי מיקום כניסה ראשית, בהתאם לסעיף 62א (א) (5).
4. שינוי קוי בנין לטובת מרפסות בהתאם לסעיף 62א (א) (4).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	127

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	4,850	100
סה"כ	4,850	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	4,852.85	100
סה"כ	4,852.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.	
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א
1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי ובהתאם לסעיף 6.1 בהוראות התכנית. 2. תותר הקמת דירות גן. 3. קוי הבניין יקבעו כמפורט בטבלה 5. 4. תמהיל: 25% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות.	
מרתפים	ב
1. תכסית מרתפי החנייה התת-קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש, על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים ובהתאם לסעיף 6.5. 2. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת הקרקע ובמרתפים. יותר מחסן אחד ליחידת דיור אחת. 3. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0, ובלבד שיוותרו איזורים לחלחול בהתאם לנדרש בסעיף 6.5.	

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	127	4854	12945	5895		7760	26600	45	164	62	19	2	(1)	(1)	(1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מגורים ד'	תאי שטח	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		קדמי	
127		(1)	1968 (2)

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:

- תותר העברת שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בהיקף של עד 20%.
- תותר חריגה מקו בנין עד 40% עבור מרפסות ופרגולה מבטון ועמודים תומכים מבטון.
- בכל סוגי המגורים ניתן יהיה להוסיף מחסן ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר.
- ניתן לבנות מרפתים עד קו מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- א. כמסומן בתשריט. ב. קו בנין 10 מ' לכיוון רחוב בגין. קו בנין 5 מ' לכיוון רחוב הבוצרים. קו בנין 6 מ' לכיוון רחוב הנחלה. קו בנין 4 לכיוון רחוב צידי.
- תותר תוספת 12 מ"ר למרפסת לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאי להיתר בנייה הינו הכנת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, אשר תוגש לאישור הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול לפחות את האמור:

1. העמדת בניינים: אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו. בדיקת הצללה ורוחות ע"פ הנחיית מהנדס העיר.

2. עיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.

יצירת שפה אדריכלית נקייה ועיצוב כותרת הבניין ושילוב תאורה במבנים מעל 10 קומות.

3. עיצוב הרחוב: לציון מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצ"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.

4. פיתוח המגרש: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרש, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרש, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, אופן הפיתוח של חצרות בחזית ובעורף ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרש, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופירוט שילוב חניה מעל פני הקרקע.

5. מיקום מתקנים: הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, כולל הפרדת פסולת במקור ע"פ הנחיית מהנדס העיר. פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכדומה.

6. תאורת מבנים.

7. תכנית הבינוי והעיצוב תכלול בין היתר גם את מערך השבילים לרבות שבילי אופניים מחוץ למגרש, מדרכות וכדומה.

8. אמצעים לטיפול בנגר עילי.

9. תכנית ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.

10. פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכז ומחזור.

11. תכנית ביוב המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם למערכת העירונית.

12. עיצוב המבנים הממוקמים בצמתי רחובות.

13. מיקומם של שטחי התארגנות, מחנות קבלן ימוקמו בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

14. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל איזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדר שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

15. מרתפים:

א. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים.

ב. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

ג. גובה המילוי מעל תקרת המרתפים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.

ד. חניון תת-קרקעי לא יבלוט מעל מפלס הרחוב.

ה. ניתן לבנות את המרתפים עד קו מגרש.



6.2	ניהול מי נגר
	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. אין להחדיר מי נגר למערכת הביוב. תתוכנן הפרדה בין מערכות ניקוז לביוב.

6.3	דרכים וחניות
	1. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה. 2. החניות למגורים יהיו תת קרקעיות - מספר מקומות החניה בתת הקרקע יהיו מינימום 80% מסך כל מקומות החניה הדרושים בהתאם לתקן הארצי. 3. במבנים שגובהם מעל 7 קומות, כמות מקומות החניה בתת הקרקע תהיה מינימום 80% מסך כל מקומות החניה הדרושים.



6.4	חשמל
	1. כל רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות. 2. תחנות השנאים בתחום התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד. 3. על מגיש הבקשה להיתר לתאם את מיקום תחנת השנאים. לא ינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם עם חברת החשמל. 4. תותר הקמת חדרי שנאים בקו בניין 0.



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	שמירה על מתקנים, קידוחי מים וקווי מים: 1. אסורה בניה מעל קווי מים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מטר מציר קו המים. 2. אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו על חשבון היזם ובתיאום עם חברת "מקורות" כתנאי להיתר בניה. 3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.6	איכות הסביבה
	איוורור חניונים: 1. חניונים תת קרקעיים יאווררו בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה העירונית. האוויר הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות. טיפול באשפה: 1. פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בנייה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח. 2. מתקני האשפה לרבות מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות חומר למחזור יהיו לפי פרטים אחידים ובתאום עם איגוד ערים איכות הסביבה נפת אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.6	איכות הסביבה
	3. במקומות בהם נמצא כי נדרשות המשך פעולות סקירה של קרקע ומים או טיפול בזיהום קרקע, לא יינתן היתר בנייה אלא אם מולאו התנאים וההנחיות שישננו על ידי המשרד להגנת הסביבה. 4. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר. 5. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התוכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. 6. מחנות התארגנות ומחנות קבלן ימוקמו ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

6.7	בניה ירוקה
	בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויי ותיקוניו ובהתאם לאישור מהנדס העיר.

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	א. בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית מועדפת לדיר, יגיש מגיש התכנית לוועדה תשריט לצורכי רישום. ב. ניתן לסטות מגודל המגרש עד 3% וסטייה זו לא תחשב כסטייה נכרת. תוספת שטח למגרש לא תבוא על חשבון שטחים ציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	עד 10 שנים מיום אישורה.
--	-------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 23