

הוראות התכנית



תכנית מס' 604-1396571

שירת הים אשקלון

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומיתון:

דברי הסבר לתכנית

התכנית משתרעת בין הרחובות יפה נוף ממערב ובין רחוב גולני ממזרח וצפון. התכנית נתחמת מדרום ע"י רחובות משה דיין ומעגן. התכנית יוצרת חזית חדשה ותוססת לאורך רחוב יפה נוף כלפי הים, הכוללת מסחר מלווה בהצללה ומעליו קומפלקס מגורים. שכונת המגורים מאופיינת במרקם אורגני של עד 4 קומות, מעל קומת המסחר, משולבת עם מבנים בודדים בגובה עד 10 קומות, הכל בשילוב ובצמידות לפארק ירוק לינארי הנמשך לכל האורך מדרום לצפון. מצידו השני, המזרחי, של הפארק בנייה גבוהה של עד 25 קומות. כל הקומפלקס בנוי מעל עד 3 קומות חנייה תת קרקעית. בנוסף לאמור לעיל ההצעה כוללת שטחים לצרכי ציבור בהתאמה, עפ"י הנחיות הרשות המקומית. התכנית כולה תואמת את מגמות הפיתוח של העיר כפי שמתבטאות הן בתכנית הכוללנית והן בהתאם לתכניות הפיתוח לאיזור החוף.



תכנון זמין
מונהר דפוס 3



תכנון זמין
מונהר דפוס 3



תכנון זמין
מונהר דפוס 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שירת הים אשקלון

מספר התכנית 604-1396571

1.2 שטח התכנית 38.259 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

קואורדינטה X 158454

קואורדינטה Y 621327

1.5.2 תיאור מקום

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	יפה נוף	38	

שכונה מרינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1938	מוסדר	חלק	134	151, 155, 440

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
179 /03 /11	א2
21 /165 /03 /4	1

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
<u>179 /03 /11</u>	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 179 /03 /11 ממשיכות לחול.	4316	3820		02/07/1995
<u>21 /165 /03 /4</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 /165 /03 /4 ממשיכות לחול.	3787	3510		31/07/1990



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					שלמה נער		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		שלמה נער		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות בניה מאושרות		1	04/11/2024	מיכאל זליצנקו	19: 08 04/11/2024	לא
בינוי	רקע	בינוי	1: 500	1	04/11/2024	מיכאל זליצנקו	20: 15 04/11/2024	לא
בינוי ופיתוח	רקע	תכנית פיתוח	1: 500	1	04/11/2024	דור קריב	20: 25 04/11/2024	לא
חניה	רקע	נספח תנועה	1: 250	1	12/11/2024	דוד בזירנו	08: 59 12/11/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	סקר עצים	1: 500	17	04/11/2024	יאיר גולדברג	20: 30 04/11/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500		04/11/2024	מיכאל זליצנקו	19: 05 04/11/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
ל.ר	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)	ל.ר	ועדה מקומית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792369	victoriab@ashkelon.muni.il
עורך דין	פרטי	ירון רבינוביץ		שירת הים בע"מ	ירושלים	המלך גיורג	35	02-6255995	office@rab-adv.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז נפתי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ל.ר	ל.ר	ועדה מקומית אשקלון	אשקלון	הגבורה (1)	7	08-6792369	victoriab@ashkelon.muni.il
פרטי	ירון רבינוביץ		שירת הים בע"מ	ירושלים	המלך גיורג	35	02-6255995	office@rab-adv.co.il

(1) כתובת: מרכז נפתי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה נער	34961	שלמה נער	רמת גן	שד הצנחנים	33	050-4000904	shlomonaar@gmail.com
תנועה ותחבורה	יועץ	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	מגדל המנוחה	8	08-9701106	david_bez@bezeqint.net
סקר עצים	סקר עצים	יאיר גולדברג		יאיר גולדברג הנדסאי נוף ? אילנאי אורבני	מבשרת ציון	הארוזים	9		yairroots@gmail.com

michael@zelichenko.com	08-6710683	24	יפה נוף	אשקלון	אדריכל מיכאל זליצניקו	26083	מיכאל זליצניקו	אדריכל	אדריכל
jkariv@gmail.com		105	זיבוטינסקי	רמת גן		110402	דור קריב	אדריכל	אדריכל נוף
mshv@mshv.net	08-6247470	4	השוניית	אשקלון		1048	מיכאל שוורץ	מודד	מודד
									מוסמך

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

הוספת מגורים עם חזית מסחרית ומבנים ומוסדות ציבור למתחם מלונאי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה.

ב. שינוי מאזור מחנאות מיוחד לייעוד מגורים ג עם חזית מסחרית וקביעת 486 יח"ד בתא שטח מס' 1.

ג. שינוי מאזור מלונאות ב 1 לייעוד מגורים ג עם חזית מסחרית וקביעת 200 יח"ד בתא שטח מס' 2.

ד. קביעת תא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

ה. קביעת זכויות בניה לשטח עיקרי.

ו. קביעת זכויות בניה לשטח שירות.

ז. קביעת מספר מבנים לתאי שטח.

ח. קביעת קומות וגובה מעל כניסה קובעת.

ט. קביעת קומות מתחת למפלס כניסה קובעת לצורך חניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	2, 1	הנחיות מיוחדות
מבנים ומוסדות ציבור	201	זכות מעבר למעבר רגלי
תיירות	701	חזית מסחרית
		חזית מסחרית
		להריסה
		להריסה
		תחום חוף ים
		תחום חוף ים

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
17,095.18	44.68	אזור מלונאות מיוחד
21,163.6	55.32	אזור מלונות ב 1
38,258.78	100	סה"כ

מצב מוצע

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
1,201.01	3.14	מבנים ומוסדות ציבור
23,479.85	61.37	מגורים ג'
13,577.91	35.49	תיירות
38,258.78	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. הנחיות מיוחדות. ג. מסחר. ד. זכות מעבר לציבור. ה. חנייה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי בינוי א.בנייה מרקמית: מעל קומת המסחר לאורך רחוב יפה נוף יתוכנן בינוי מרקמי רציף, בגובה עד 3 קומות. הבינוי יהיה מדורג, כולל קו רקיע מדורג, ליצירת מרפסות גג צופות לכיוון הים לכל יחד במידה והדירה העליונה תהיה דו קומתית (דופלקס) תותר קומה נוספת על האמור בטבלת הזכויות. הכניסות הראשיות לבינוי המרקמי יהיו ממפלס השטח הירוק המשותף. חומרי גמר: קירות מסך, טיח, אבן. ב.בנייה גבוהה- מגורים: מעל הבנייה המרקמית וכחלק ממנה, ישולבו מבנים גבוהים בודדים. בגובה של עד 10 קומות. הכניסות הראשיות למבנים אלו יהיו ממפלס השטח הירוק המשותף. מבנים אלו יאופיינו בגריעות בחזיתות, בגובה שלא יפחת משתי קומות שייצרו מרפסות גג מקורות בכולן או בחלקן הגריעות יהיו ב 25% מהקומות ולא יפחתו בשטחן מ 10% משטח קומה טיפוסית. במידה והמגרעת הינה בגובה שלש קומות ומעלה תותר הקמת מרפסת זיזית בתוך המגרעת שלא תבלוט מתוך מעטפת המגרעת ובעומק עד חצי מעומק המגרעת. בקומה העליונה יתוכננו דירות גג חד או דו קומתיות (דופלקסים) במידה והדירה העליונה תהיה דו קומתית (דופלקס) תותר קומה נוספת על האמור בטבלת הזכויות. חומרי גמר - קירות מסך. ג. בניית רב קומות - מגורים: לאורך רחוב גולני וגלעד תותר בניית רב קומות בגובה של עד 25 קומות. הכניסות הראשיות יתוכננו הן ממפלס הרחובות גולני וגלעד והן ממפלס מהשטח הירוק המשותף. החזיתות יאופיינו בגריעות בגובה שלא יפחת משתי קומות שייצרו מרפסות גג מקורות בכולן או בחלקן הגריעות יהיו ב 25% מהקומות ולא יפחתו בשטחן מ 10% משטח קומה טיפוסית. במידה והמגרעת הינה בגובה שלש קומות ומעלה תותר הקמת מרפסת זיזית בתוך המגרעת שלא תבלוט מתוך מעטפת המגרעת ובעומק עד חצי מעומק המגרעת. בקומה העליונה יתוכננו דירות גג חד או דו קומתיות (דופלקסים) במידה והדירה דו קומתית תותר קומה נוספת על האמור בטבלת הזכויות. חומרי גמר- קירות מסך. ד. החנייה על פי תקן ארצי בתוקף, תהיה תת קרקעית בלבד מתחת למפלס הירוק המשותף יותר שימוש במתקני חנייה לסוגיהם. תחול הפרדה בחניות לצורכי מסחר ובין לצרכי מגורים. במפלס החניון העליון (מפלס רחוב יפה נוף) יפותחו שטחי גינון בחפיפה לפירי האיוורור שבמישור תקרת החניון שטח פיר האיוורור בתקרה לא יפחת מ 30 מר כא. ניתן לבצע את הפיר בשתי תקרות חנייה ולפתח גינון במפלס התחתון. ה.חומרי גמר לבנייה למגורים למעט הבנייה המרקמית יהיו קירות מסך זכוכית ופלטות אלומיניום צבועות או שיע. הבנייה המרקמית אבן וטיח צבועי.

ב	בינוי סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות שטח ירוק משותף לכל דיירי המתחם בתאי שטח 1 ו 2 כולל שטח למבני ציבור עליו חלים הוראות מיוחדות. פיתוח המתחם יכלול גינות תאורה השקיה הצללות ריהוט גן וכל מה שידרש לשמירה ותחזוקה לאורך השנים. יושם דגש מיוחד לפיתוח הכניסות למתחם הירוק הן מרחוב משה דיין מדרום והן בסיום הציר הירוק מצפון יחד עם זכות המעבר המשיקה למלונאות הקיימת. לאורך הציר יבוצעו פירי תאורה טבעית רחבים, בתקרת החניון, בשטח שלא יפחת מ 30 מר. מתחת לפירים אלו במפלס החנייה השטח גם הוא יהיה מפותח ומגונן.
ג	בינוי סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי א. תא שטח 1 תשמר זכות בחירה מעבר כמסומן בתשריט במפלס רחוב יפה נוף וממנו אל מבני הציבור, דרך המסחר והחניון. המעבר יהיה מואר הן בצורה טבעית דרך תקרת החניון ומגונן ויכלול ריהוט רחוב בהתאמה. ב. תא שטח 2 תשמר זכות מעבר רגלי לציבור בין הרחובות יפה נוף לגולני. המפגש עם השטח הירוק המשותף יתוכנן ככניסה לציר הירוק מהצד הצפוני הכניסה זו תפותח כמקום שהייה עם גינות תאורה הצללות וריהוט גן. כמו כן ינוצל ההפרש המפלסים לטובת נקודת תצפית לכל הכיוונים.
ד	בינוי סימון מהתשריט: חזית מסחרית החזית המסחרית פונה לרחוב יפה נוף, תהיה חזית חנויות רציפה ואחידה בבחינת השילוט, פתרונות מיזוג אוויר יהיו נסתרים. תתוקן תאורה בתקרת הקירוי המלווה את החנויות וזאת בנוסף לתאורת הרחוב הציבורי. רציפות החנויות תשמר למעט לצורך להדגשת זכות המעבר לציבור באיזור המסומן בתשריט. חומרי גמר קירות מסך.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת, תרבות או מוסדות קהילתיים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי הנחיות בינוי ועיצוב על פי דרישות הרשות המקומית.
4.3	תיירות
4.3.1	שימושים
	לפי תכנית 179 /03 /11
4.3.2	הוראות
א	בינוי א. לפי תכנית 179 /03 /11

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הבניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לבניסה הקובעת	מעל הבניסה הקובעת				מתחת לבניסה הקובעת		עיקרי					
									שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 25	(2) 25	101	486	(1) 85	127000	31000	500	62000	33500	16263.09	1	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	(2) 2	8		(1)	5900		2000	3900	2000	16263.09	1	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 25	(2) 25	101	200	(1) 85	52300	12000	300	62000	26000	7216.75	2	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	(2) 2	8		(1)	3000		1000	2000	1000	7216.75	2	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)	(4)		(4)	(4) 23100	(4) 300	0	(4) 13000	(4) 10800	13577.9	701	מלונאות (אכסון מלונאי)
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4	(2) 4	20	0	65	1800	0	0	1200	600	1200.99	201	מבנים ומוסדות ציבור

14,000
3
26,000
3

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 בינוי

א. תותר הצבת קולטי שמש/ סולריים נסתרים בגגות שטוחים או לחילופין כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה (גג, מעקה, קיר).

6.1.2 חניה

החנייה תהיה עפי תקן ארצי בתוקף.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 היועצות במסגרת מידע להיתר

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.

6.2.2 תנאים בהליך הרישוי

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2.3 תנאים בהליך הרישוי

א. יתוכנן ע"פ תקנות פיקוד העורף.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2.4 תנאים בהליך הרישוי

א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ב. אישור תגיד המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
ג. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.2.5 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי פיתוח בקני"מ 100: 1: שתוגש לאישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.

6.3 מקרקעין

6.3.1 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 הוראות אחרות

6.4.1 עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה;

חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתרעתיקות מוכרז.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו-10 שנים מיום אישורה.

