

גוסטבו קוצר
אדריכל

רח' יל"ג 5, ראשון-לציון 75275, טלפקס. 9650165-03

הודעה להמחזית ולתוכנית
מקבל משרד: 20.4.93

מרחב תכנון מקומי - שקמים

תכנית מפורטת מס' 4/234/02/6
שינוי לתכנית מפורטת מס' 162/03/6

מרכז אזורי

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 4/234/02/6

הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה

ביום 20.4.93

מנהל המחוזית

מחוז: הדרום

הנפה: אשקלון

המקום: מועצה מקומית חוף אשקלון, מרכז אזורי

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

היזם: - מנהל לבניה כפרית - משרד הבנוי והשיכון
- מ.א. חוף אשקלון

גושים: 1448 (חלק)

שטח התכנית: 152.4 דונם

תאריך: יוני 1992

הודעה על הפקדת תכנית מס' 4/234/02/6

מורסמה בלקוט הפרסומים מס' 2053

מיום 5/4/93

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 4/234/02/6

הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14/4/93

מנהל המחוזית

המתכנן:

על אישור תכנית מס' 4/234/02/6

מיום 23/4/93

משרד אדריכלים דנקנר - קוצר
טל: 08-560239 ת.ד. 5124 אשדוד 77151

-1-

עקרונות התכנון

כוונות התכנון היו למסור שכונת מגורים של בתים צמודי קרקע שבנו בשיטת בני ביתך.

התכנון מחפש למסור שכונה עם שטחים בשטח פחות או יותר אחידים, ויחד עם זאת לתת אפשרות של מספר מגרשים גדולים מהממוצע.

התכנון מחפש לתת לאוכלוסיה רמת חיים גבוהה, ומגרשים בממוצע של 400 מטר למעלה עם שטחים ירוקים ציבוריים רבים ומערכת של רחובות משולבים שמאפשרת כניסה ברכב לרוב המגרשים וכל זאת כדי למסור שכונה בסגנון כפרי שיתאים לאוירה של המקום.

בנוסף לאזור המגורים תוכנן אזור מסחרי קטן שיספק את השירותים המינימליים הדרושים לשכונה מסוג זה ומגרש ציבורי ומגרש לביניני ציבור להקמת בנייני מוסדות הציבוריים שישרתו את האוכלוסיה וזה מלווה במגרש תניה ציבורי היחיד בכל השכונה כי באזור המגורים כל התניה תוכננה בתוך המגרשים עצמם. פרט מחניה ציבורית לאורך הרחובות שנלקח בחשבון ברוחב הכבישים המתוכננים.

גוסטבו קוצר

אדריכל

רח' יל"ג 5, ראשון-לציון 75275, טלפקס. 9650165-03

-2-

1. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א', השטחים בנייני ציבור ומסחר ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

תכליות והנחיות
אזור מגורים א'

2. שטח למגורים א': השטח יחולק למגרשים בגודל כ- 400 מ"ר כ"א, לא קטן מ- 380 מ"ר.

א. יעוד המגרש: בית חד משפחתי, חד קומתי או דו קומתי.

ב. אחוזי הבניה: שטח עיקרי 40% סה"כ, 35% מקס בקומת הקרקע. אפשר לבנות מקסימום 2 קומות קומה ב' תהיה עם גג משופע. שטח שירות יהיה 15% ולא תהיה קומת עמודים.

השטחים הנחשבים לאחוזי הבניה: כל השטח המקורה (שמתחת לגג) כולל מחסן, מרפסת, כל מבנה עזר, שטח המדרגות (רק בקומה אחת), כולל חדר בטחון או מקלט, מרתף וסככת רכב.

בטור "משטחים לא מקורים" (כגון: גג הבנין, גגות בבניינים מדורגים, מרפסות לא מקורות, וכו') ירשם שטחם למטרת מסירת מידע עובדתית, ואין לצרפם לכלל שטחי הבניה המבוקשים.

בשתי השורות שבתחתית טבלת השטחים המבוקשים, יפורטו כל אחד מהשימושים השונים בכל הבנין. כמובן שסה"כ שטחי הבניה מעל ומתחת לקרקע צריך להיות זהה לסה"כ שטחי הבניה המבוקשים.

שטחו של פתח ברצפה העולה על 0.50 מטרים רבועים, לא יבוא במנין השטח המותר לבניה.

בכל מגרש ששטחו פחות מ- 400 מטר אחוזי הבניה יגדלו באופן פורפורציונלי כדי לקבל אותם שטחי בניה של מגרשים של 400 מ' ובאותם תנאים האמורים לעיל.

היו בבנין בליטות החורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות מ- 0.50 מטר ושאינן בהן המשך לחלל הפנימי של בנין, הן לא יבואו במנין השטח המותר לבניה; היום בליטות כאמור בולטות יותר מ- 0.50 מטר; יבוא שטח הבליטה העודף על 0.50 מטר, במנין השטח המותר לבניה כשטח שירות.

מפלס בתוך חלל קומה המשמש כיציע, גזוזטרה, מרפסת וכיוצא באלה, ייחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה.

מפלס כאמור ייחשב לכל דבר וענין, כחלק משטח הקומה שבה הוא נמצא. היה מפלס כאמור לעיל מופרד מחלל הקומה במחיצה המגישה עד לתקרת הקומה או עלה שטחו על מחצית שטחה של הקומה, ייחשב כקומה בפני עצמה.

לצורך חישוב שטחי בניה ואחוזי בניה יש להתייחס לתקנות התכנון והבניה החדשות תשנ"ב 1992. כי התקנון הוא התקנון הקובע לכל דבר בעניינים אילו.

ג. גובה המבנה: גובה המבנה, כולל חלל הגג המשופע עד הרכס העליון, יהיה 9.2 מ' מהנקודה הכי גבוהה בקטע הרחוב מול המגרש.

ד. מרתף: ניתן לבנות מרתף מתחת לשטח הבנוי, כלול ב- % הבניה. הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית.

גוסטבו קוצר אדריכל

רח' יל"ג 5, ראשון-לציון 75275, טלפקס. 03-9650165

3

ה. המקלט: יחשב ב-1% בניה.

ו. חניה: החניה תהיה עפ"י תקן מקומית חניה לחוק התכנון והבניה.

ז. סככה לרכב: תותר הקמת סככות לרכב בקו קדמי 0 וקו בנין צדדי 0. כיסוי הסככות יהיה גג רעפים עם שפוע אחד, רכס הגג הקו גבול עם השכן, כך שניקוז הגג יהיה לגינת המבקש ויובטח שהשכן יוכל להצמיד את סככתו אל הגבול המשותף.

גובה הסככה תהיה 2.5 מ' מקס' ושטחה לא יגדל מ-15 מ"ר. שטחה יחשב ב-1% הבניה. יעוד הסככות אלה יהיה רק לחנית רכב.

ט. פרגולה: תותר הקמת פרגולה לנוי, שתעשה מקרשי עץ מעובד המחובר במרווחים, שתוצב בתחום קוי בנין, לא כלול ב-1% הבנין. לא יותר שום כסוי הגג או סגירת החלל מהצדדים.

י. קוי בנין: קידמי 5, אחורי 5, צדדי 3.

בעלי מגרשים צמודים יוכלו להגיש תכנית משותפת, חתומה על ידו ובה לקבוע ביניהם קו בנין 0 ואז קו בנין הצדדי השני יהיה 5 מ'. לבייניים פינתיים קו בנין משני הצדדים הפונים לרחוב יהיה 5 מטר וקו בנין של שני הצדדים הגובלים עם מגרשים שכנים יהיה 3 מטר.

יא. גג הבית: במרבית משטחו יהיה זה גג משופע מכוסה רעפים, יתרת הגג יהיה שטוח מבטון מזויין.

מסביב לגג השטוח יהיה מעקה בגובה 1.2 מ' מדוד מעל רצוף הסופי של הגג.

יב. דוד שמש: יוצב ויוסתר בחלל הגג המשופע.

יג. קולטי שמש: יוצבו על גבי משטח הגג המשופע.

יד. אנטנות: תוצבנה על חלקי הגג השטוחים. במידה והיזם יספק אנטנה מרכזית - לא תותרנה שום אנטנות פרטיות. אנטנה מרכזית תוצב בשטח ציבורי פתוח.

טו. חמרי הבית: יהיו מסיביים. לא תותר בניה קלה של עץ, אסבסט, מתכת וכו'.

יו. ציפוי קירות חוץ: יהיה טיח, משולב עם אלמנטים מחרס שרוף.

יז. מחסנים: לא תותר הקמת מבנים נפרדים המיועדים למחסנים בשטח המגרש.

יט. גדר בקו קידמי: במידה ותוקם, תורשה גדר בגובה מקס' 1.2 מ' מעל לכביש מדוד מציר הכביש בנקודה הנמוכה ממול המגרש יהיה בקו מפולס, רצוף אחד. חומר הגדרות יהיה בניה קשה עם טיח עם קרקוב מאריח חרס שרוף (טרה-קוטה). שערי כניסה לרכב ולבית יהיו מעוצבים מעץ צבוע ירוק כהה. השערים לא יפתחו לכוון הרחוב. גובהם של השערים יהיה כגובה הגדרות בסמוך. אין מניעה שתוצע גדר חיה משיחים.

כ. גדר בקו צדדי: במידה ותוקם, תורשה גדר בין המגרשים גובלים תבנה כך, שציר מרכזי יהיה על גבול המגרש. בעל המגרש השכן יאפשר בצוע הגדר. בין כל שני מגרשים שכנים תוקם גדר מפרידה באורך 10 מ' לפחות ותגיע עד למעבר לכניסה לבית. בבתיים צמודים (לפי הסכמת שני הצדדים) תהיה גדר מפרידה עד לקיר המבנה.

גוסטבו קוצר

אדריכל

רח' יל"ג 5, ראשון-לציון 75275, מלפקס 9650165-03

4

גובה גדר בין המגרשים תהיה 2.0 מ' מקט' מעל המגרש הנמוך יותר ולא יפחת מ- 1.0 מ' מצד החצר הגבוהה. בקטע החיבור גדר הצדדית עם הגדר הקדמית, תהיה הגדר בגובה הגדר הקדמית.

3. שטח למבני ציבור: השטח יחולק למגרשים נפרדים לפי הצורך. לכל מבנה יועד מגרש נפרד.

א. שימושים מותרים: מבנים לצרכי חינוך, למוסדות קהילתיים, למוסדות בריאות, לשירותים ציבוריים כמו מכבי אש, משטרה, משרדי מועצה, משרדי ממשלה וכדומה.

ב. שטח למגרש מינימלי: 500 מ"ר.

ג. קווי בנין: קדמי ואחורי 5 מ'. צדדי 5 מ'.

ד. ההנחיות החלות למבני מגורים יש לאכוף במבני ציבור, מלבד הסעיפים המנוסחים כאן אחרת.

ה. אתוזי בניה שטח עיקרי יהיה 35% בקומה אחת. במבנה דו קומתי יותר 40% בניה סה"כ. שטח שירות עד 15%.

ו. גובה המבנים: 2 קומות מקט'.

ז. מרתפי: יותר מתחת לכל שטח המבנה.

ח. המקלט: לא יחשב ב- % הבניה בכל גודל שהוא.

ט. סככות חניה: תורשנה למספר כלי רכב, עם ניקוז כלפי המגרש המתוכנן. כל יתר ההוראות כמו בסעיף ד2'.

4. שטח למסחר: כנ"ל. (מגרש 301).

הכל לפי תוכנית בינוי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המחוזית ולפי דרישתם.

5. שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.): מיועד לפתוח גנים ציבוריים ויתוכנן במסגרת הכוללת של עבודות פתוח.

יותר בו הקמת מתקני ספורט, משחקי ילדים, הקמת מקלטים ציבוריים כחוק. יותר הקמת אנטנה מרכזית.

קוי בנין בשטח הזה יהיו 5 מ' מגבולות המגרש. הוראה הזו חלה לגבי כל מתקן המוצב בשטח.

6. שטח לבניני ציבור מיוחד: הוא אותו קטע במצב מוצע (מגרש 202) הצבוע בצבע חום. שטח זה מצטרף לשטח הלא צבוע הנמצא מתחתיו שהוא גם כן שטח לבניני ציבור מיוחד לפי תכנית 162/03/6. שטח המשמש לאותו יעוד בלי שינויים בהנחיות הבנייה.

7. פתרונות ניקוז: כל המגרשים יפולסו בהתאם לתכנית ישורים כוללת, שתוכן ותוגש כנספח לתכנית זו.

8. חבור לרשתות מים, ביוב, חשמל וטלפון: כל המבנים יחוברו לקוי רשתות השרותים המרכזיים האלו לפי תכניות שתוכנה ותוגשנה כנספחי תכנית זו.

9. קוי תקשורת וכבלי טלוויזיה הם קוים תת קרקעיים.

גוסטבו קוצר

אדריכל

רח' יל"ג 5, ראשון-לציון 75275, טלפקס. 9650165-03

-5-

10. אישורי בניה: ועדת בנין ערים תוסמך לדון בבקשות בניה רק לאחר קבלת כל הנספחים המשלימים תכנית זו:
נספח פתוח
נספח מים וביוב
נספח חשמל, תאורה וטלפון

11. ציונים בתשריט בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

12. שלבי ותאריכי ביצוע

אחרי אישור התוכנית - 5 שנים.

13. מסמכי התכנית

א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט בק.מ. 1:1000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

14. יחט לתכניות קודמות

כל ההוראות בתכנית קודמת מאושרת, נשארת בתוקף למעט השינויים המפורטים במטרת התכנית.

15. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 ב' ויירשמו על שם הרשות המקומית.

16. חלוקה ורישום: מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי היוזם ועל חשבונו באמצעות מודד מוסמך תכנית לצרכי רישום בלשכת רישום מקרקעין.

גוסטבו קוצר
אדריכל

רח' יל"ג 5, ראשון-לציון 75275, טלפקס. 9650165 - 03

16

17. אישורים:

חתימת מנהל מרקעי ישראל

ועדה מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
של ק"מ
התכנית נמצאת בשיעור
מדי 276 מס' 10/12/91
הוחלט לתמוך בעל התוכנית המחוזית
להקדיר את התוכנית
מאדס/יו"ר הועדה

ועדה מקומית


גוסטבו קוצר - אדריכל


אינג' ערד יהודה
מאדס המועצה המקומית
חוף אשקלון
מס' רישום 11005