

ס ח ו ו ה ד ר ו ם

ס ר ח ב ת כ נ ו ן ס ק ו ם י - א ש ק ל ו ן

"אינפילים" - שכונת שטסון - אשקלון

ב.מ. על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990. חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

תכנית מס' 131/במ/4

- המהווה שינוי לתכניות מס':
- 101/02/4
 - (7/149) 25/152/03/4
 - 62/101/02/4
 - 36/152/03/4
 - (1/152) 152/03/4
 - 49/101/02/4
 - (145/03/4) 12/152/03/4
 - 37/152/03/4
 - 27/152/03/4

תאריך: אוקטובר 1991

עדכון: 29.3.92

עדכון: 10.5.92

עדכון: 11.6.92

משרד הפנים מחוז דרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

התקדמות תכנית מס' 131/במ/4

הועדה לבניה למגורים (מס' 35)

החליטה ביום 28.12.91 להפיק את התכנית.

ראש הועדה לבניה
למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

אישור התקדמות מס' 131/במ/4

הועדה לבניה למגורים (מס' 60)

החליטה ביום 28.12.91 לאשר את התכנית.

מנהל מינהל התכנון
למגורים

מחוז: הדרום
 מרחב תכנון מקומי אשקלון.
 תכנית מס': 131/במ/4 - המהווה שינוי לתכניות מס':
 101/02/4
 (7/149) 25/152/03/4
 62/101/02/4
 36/152/03/4
 (1/152) 152/03/4
 49/101/02/4
 (145/03/4) 12/152/03/4
 37/152/03/4
 27/152/03/4

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) תש"ן - 1990, וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

עקרונות התכנון

שכונת שמשון באשקלון נבנתה בשנות ה-60 עבור עולים והיא מורכבת רובה ככולה מבתי מגורים טוריים בני 3 קומות מעל קומת עמודים. בכוונת תכנית ה"אינפילים" לשכונת שמשון לשלב בשכונה סוגי מגורים חדשים במקומות אשר אינם מבונים כיום. בכך יתווסף לשכונה מגוון דירות בבניינים בני 6-8 קומות, קוטג'ים ומבנים צמודי קרקע וכו'.

התקווה היא למנוע הגירה שלילית מן השכונה ולתת לה תדמית חדשה. זאת ועוד, במצב הנוכחי יש עודף במבני שרותי צבור ביחס לאוכלוסיה, ומוסדות החינוך אינם בתפוסה מלאה. את התשתית הקיימת ניתן לנצל להקמת מבנים בעלות נמוכה יחסית.

עקב הכללת הרפורטה במערכת החינוך באשקלון מתרוקנים בתי הספר בשכונות ותוספת אוכלוסיה לא תגרום לעומס במוסדות החינוך.

לרוב הקרקעות לא נעשה שינוי ייעוד ויעודם המקורי היה למגורים.

בחזית המזרחית של הפרוייקט במתחמים 1-3 וכן במתחם 12 תוכננו יחידות צמודות קרקע + בניינים בני 4 קומות עם דירות צמודות קרקע.

הקרבה לאזור "המרוזבה" של העיר וההפניה לפארק המתוכנן עם הכתיבו אופי בנוי זה. (בגבול המזרחי של התכנית).

גובהם של יתר המבנים נע בין 8+ ל-6+ קומות, בהתאם לסיקורם לאורך הצירים הראשיים.

התכנית מעודדת הצמדת חצרות לדירות בכל המבנים לרבות בבתי הקומות.

יצויין שבתחום התכנית כמעט ואין כיום מבנים מעל ל-4 קומות עם מעלית.

התכנית מאפשרת ביצוע חדר נוסף לדירות העליונות על סנת ליצור מבנים סדורנים, ובהם דירות יחודיות.

נתונים פרוגרמטיים

התכנית כוללת תוספת של 691 יח"ד
 מהן: 41 יח"ד בנות 2 קומות באזור מגורים א'
 96 יח"ד בנות 3-4 קומות באזור מגורים ג'
 554 יח"ד בנות 5-8 קומות באזור מגורים סיווד.
 בשני האזורים האחרונים תיתכן תוספת עד 15% במס' יח"ד.

1. שט התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 4/במ-131 בתי מגורים - "אינפילים" - שכ' שטשון (להלן "התוכנית").

2. מטמכי התוכנית: א. 10 דפי הוראות לתוכנית (להלן "תקנון").
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 של שכונת שטשון בו טוטונים המגרשים הכלולים בתוכנית זו. (להלן "התשריט").
 ג. תשריטים בק.מ. 1:500 על רקע תוכניות מדידה וההורים נטפחי בינוי מנחים. (להלן "נטפחים מס' 1 עד 12") והתשריטים יהיו מחייבים לענין קווי בנין וגבולות יעודי קרקע.
 ד. נטפח-טבלאות לחשוב שטחים וחלוקה לפי בעלויות קיימות ויעוד מתוכנן לכל מבנן ומבנן (12 דפים), חתומות ע"י סודד מוסטן.
 ה. תוכניות מדידה לכל מבנן ומבנן (12 דפים), חתומות ע"י סודד מוסטן.

3. מקום: מחוז : הדרום
 נפה : אשקלון
 מקום : אשקלון - שכונת שטשון

מרחם	גוש	חלקות
1	1965	ח"ח: 53, 66, ח: 61
	1930	ח"ח: 107, 109, 111, 115
2	1965	ח"ח: 47, 1, 60, ח: 62, 66, 13
	1725	ח"ח: 17, 16
	1930	ח"ח: 111
	1996	ח"ח: 45, 46, 47
3	1997	ח"ח: 34, 33, 90, ח: 49
	1725	ח"ח: 14, 15, 18, 19
4	1965	ח"ח: 66, 34, ח: 42
5	1965	ח"ח: 66, 57, 58, ח: 36
6	1996	ח"ח: 51, 58
	1997	ח"ח: 90
7	1997	ח"ח: 60, 90, ח: 46
8	1997	ח"ח: 60, 45
9	1997	ח"ח: 63, 101, 43, 35
	1728	ח"ח: 60
10	1997	ח"ח: 83, 57
	1996	ח"ח: 67
11	1998	ח"ח: 2, ח: 3, 4, 5
	1996	ח"ח: 67
12	1996	ח"ח: 125, 142, 171

4. גבולות בתכנית: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
5. שטח התכנית: כ-95.3 דונם (מדוד גרפית בתכנית).
6. בעל הקרקע: סינהל סקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית: משרד בנינוי והשיכון.
8. המתכנן: אדריכל נירא ספיר
רח' הרצל 24/2 אשקלון-78601
051-750502
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תתולנה כל הוראות תכנית ומתאר אשקלון 101/02/4 על שינוייה, פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו. במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.
10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י קביעת ייעודי קרקע ומגבלות והנחיות בניה.
11. היתרים והגבלות:
 - א. כללי:
 1. המרי בניה יוצאו על פי תכנית בינדי שתאשר ע"י הועדה המקומית.
 2. חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון, תכנית מס' 23/101/02/4, בתחום המגורים הפרטיים.
 3. מיקלוט יתוכנן עפ"י הוראות הנ"א.
 4. חמרי גמר המבנים ייבנו מחומרים בהתאם לתקן בדוד תרטי. צפוי המבנים יעשה מחומר עמיד בגוון לבן, באישור הוועדה המקומית. צפוי המבנים ייקבע בתכנית בנוי באישור הוועדה המקומית.
 5. מסתורי כביסה מסתור עמיד ונאות יאושר ע"י הועדה המקומית.
 6. אנטנה מרכזית לכל מתחם תהיה אנטנה מרכזית אחת.
 7. קולטי שמש פתרון קולטי שמש יהיה כחלק אורגני מן המבנים.

ב. אזור מגורים א

1. מתחם 1 - מגרשים: 3 ו-4.
- מתחם 2 - מגרשים: 3 ו-4.
- מתחם 3 - מגרשים: 3 ו-4.
- מיועדים להקמת בתי מגורים "טוריים" (קוטג'ים), עד 2 קומות צמודי קרקע. 6-8 יח"ד למגרש לפי הטבלה בדף 9 להלן.
2. פתרון וחניה: חניה אחת ליח"ד בתוך המגרשים וחניה אחת בתחום הדרכים המסולבות. תותר הקמת סככה לרכב מחומרים קלים ע"פ תוכנית אחידה למתחם שתאושר ע"י הוועדה הוועדה המקומית, בשטח 18 מ"ר ברוטו.
3. האפשרות לביצוע קומה 2 בשלב ב' תוצג לאישור הוועדה המקומית ותחייב את הדיירים.
4. תותר בניית גגות רעפים. גובה קומה עם גג שטוח - 4 מ' כולל הכרכוב. גובה קומה אחת עם גג רעפים - 6 מ'. גובה שתי קומות בגג שטוח - 7.5 מ' כולל כרכוב. גובה שתי קומות עם גג רעפים - 8.5 מ'.
- הגובה יסוד מספלט הגובה ביותר של שטח ציבורי צמוד למגרש
5. זכויות בניה והוראות הבניה ראה בטבלה בדף מס' 9.

ג. אזור מגורים ג

1. מתחם 1 - מגרשים: 1, 2
- מתחם 2 - מגרשים: 1, 2
- מתחם 3 - מגרשים: 1, 2
- מתחם 12 - מגרש: 1
- מיועדים להקמת בתי מגורים צמודי קרקע "טוריים" בגובה 3+1 קומות (קרקע + 2 קומות + תוספות) עפ"י נספח בינוי.
2. פתרון וחניה בתחום המגרשים, לפי תקן חניה בעיריית אשקלון
3. לדירה בקומה 3 תינתן אפשרות להרחיב בקומה 4 על גג הדירה תוספת בגודל 35 מ"ר (כולל מדרגות).
- החדר בקומה העליונה יהיה בנטיגה כלפי קו החזית של הקומה שמתחתיו.
4. תותר בניית גגות רעפים.

ד. אזור מגורים מיוחד

- כללי: בקומת קרקע תותר בניית דירות צמודות קרקע, מקלט, מחסנים, חדרים טכניים ומבואת כניסה. לא תותר הקמת עמודים למעט רחבת כניסה מקורה באישור הוועדה המקומית.
- התוספת בקומות העליונות יהיו קשורות לחלל הדירה שמתחתיהן ע"י גרם מדרגות פנימי. שטח מירבי לתוספות בקומות העליונות יהיה 35 מ"ר (כולל מדרגות).
- התוספת בקומה העליונה תהיה בנטיגה כלפי קו החזית של הקומה שמתחתיה.
- שלד התוספת חייב להכנות בשלב אחד עם כל המבנה. פתרון וחניה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה לאשקלון.

לא תאושר חניה תחת למבנים.

במתחם 5 - מגרש: 1, במתחם 9 - מגרשים: 1, 2, במתחם 11 - מגרש: 1
תותר בניית מבנה בן 7 קומות (6+1) צמודי קרקע. הקומה השביעית
תהווה חלק מהדירות שבקומה 6.

הערה: הכניסה לחניה למתחם 5 תהיה מרחוב אפרים צור.

במתחם 10 - מגרש: 1, במתחם 8 - מגרש: 1, במתחם 7 - מגרש: 1,
במתחם 6 - מגרש: 1
תותר בניית מבנה בן 9 קומות (8+1) צמודי קרקע.
הקומה השביעית תהווה חלק מהדירות שבקומה 8.

ה. שטח לבניני ציבור
החניה תתוכנן עפ"י תקן החניה לאשקלון.
מיועד למבנים המסרתים את הציבור כגון: מבני חינוך, רפואה,
דת וכו' עפ"י תוכנית המתאר 25/101/02/4.

ו. דרך מוצעת
תחום הדרך יטמט למעבר רכב, להולכי רגל, לחניה, לגינון
ונטיעות, ולמעבר קווי תשתית. תחום הדרך יתוכנן בתאום עם
משרד התחבורה.

ז. דרך מסולבת
תטמט למעבר הולכי רגל, לתנועת רכב פרטי ורכב שרות, לחניה
וכן לגינון, נטיעות וריהוט רחוב.

ח. שביל הולכי רגל
מיועד למעבר הולכי רגל, גינון ותאורה.

ט. שטח ציבורי פתוח
מיועד לרווחת הדיירים לצורך מעבר תשתיות.
תותר בניית מתקני שעשועים, גינון, שבילים ורחבות מרוצפות וכן
בניית מתקנים הנדסיים, מקלטים צבוריים ותשתיות תת קרקעיות,
הכל בנאום לאישור הוועדה המקומית.

כללי

כל עבודות הפיתוח והתשתית לרבות העתקת קווי טים, חשמל, ביוב, תקשורת וכו' פינויים, עבודות עפר וטיפול בחתוכות לקווים עירוניים יהיו ע"ח היזום לגבי כל מתחם ומתחם בנפרד.

חשמל

א. תוכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חב' חשמל ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי, להוציא מתח נבזה. כמו-כן לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, או על קו או מתקן חשמל כלשהו. מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה סמוך אנכי מסוף אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה, לפי הוראות חברת החשמל אך לא פחות מ: - ברשת מתח נמוך - 2 מ' ברשת מתח נבזה - (21 ק"ו) - 5 מ' בקו מתח עליון - 9.5 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

תקשורת

ב. תוכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת "בזק" ומהנדס העיר, כמשק תת קרקעי. המיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ניקוז

ג. תוכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, או יתוכננו כנקו עילי באישור מינהל ההנדסה. יותר מעבר קו ניקוז דרך מגרשים בעת הצורך. במקרה זה יעבור הקו במרחק 1 מ' מגבול המגרש ובתחום מרווחי הבניה. לא יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו.

ביוב

ד. תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

מים

ה. תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי-אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. פיתוח

תיחום חצרות לדירות צמודות קרקע יעשה כדלקמן:

א. לכיוון שטח ציבורי: גדר בגובה 60 ס"מ מעץ או מתכת מעל לקיר המפריד.

ב. בין שתי חצרות צמודות גדר רשת בגובה 60 ס"מ מעל לקירות המפרידים.

גבול בין מגרש פרטי לשטח ציבורי יצופה משני צידיו בחלקו העליון באבנים מסולבות. הפרש מפלסים שמעל ל- 50 ס"מ יחייב גדר בטיחות לפי פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית. גבול בין מגרשים פנימיים יבוצע בציפוי מקירות בטון עם ציפוי חלוקי נחל או אבן כורכר מקומית באישור הוועדה המקומית.

אשפה

ז. יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה. מתקני האשפה יהוו חלק בלתי נפרד מרהוט הרחוב. המתקנים ימוקמו בתחומי הדרכים והשטחים הציבוריים.

ח. לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתאום עם מינהל ההנדסה.

ט. מערכת גז מרכזית לכל מתחם או קבוצת מבנים באשור משרד העבודה כמשק תת-קרקעי.

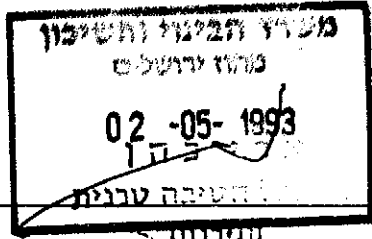
13. פינויים:
במגרשים בהם ישנה חזקה מכל סוג שהוא המחייב פינוי יהיה הפינוי לרבות כל המשלומים הנובעים מהסדרתו לשם מימוש התוכנית באחריותו ועל חשבוננו של היזם שיקבל את זכות הבניה במגרשים.
בתחילת כל עבודה, לרבות פיתוח במתחם שבו יש פינויים, תותנה בתאום וקבל אישור מטשתב"ש, מינהל מקרקעי ישראל ועיריית אשקלון.
14. חלוקת המגרשים:
הוועדה המקומית רשאית לשנות את תוכנית החלוקה מבלי שענין זה יהווה שנוי לתוכנית ובתנאי שייעוד השטח ישמר.
חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך.
בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית. היתרי הבניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' ו- ב'.
בצוע 20% מההשחיות בשטח התכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית.
באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל, תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון הבניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990.
15. חלוקה ורישום:
16. תנאים למתן היתר בניה:
17. הפקעה לצרכי ציבור:
18. תוקף התכנית:
19. שלבי ביצוע:
תאריך יעד לתחילת ביצוע התכנית: שנתיים מיום אישורה.
תאריך יעד לסיום ביצוע התכנית: שבע שנים מיום אישורה.

תאור הבניה	שטח בניה מירבי במ"ר				שטח במ"ר		ס' סגור	ס' מתחם	ס' סגור	ס' מתחם	האזור				
	קרי	ס' קומות	שטח פרות		למגרש	למתחם						מגרש	מתחם		
			מעל דקרקע	מתחת דקרקע										מגרש	מתחם
כ ס צ ו י י ו ב נ ס פ ח ה ב י נ ו	2		240	240	900	2100	6	14	1556	3717	1	3	1	סגורים 'א' בתים סגורים	
			320	320	1200		8		2161		1	4			
			320	320	1200	2100	14	8	14	2124	3665	1	3		2
			240	240	900			6		1541		1	4		
			240	240	900	1950	13	6	13	1589	3340	1	3		3
			280	280	1050			7		1751		1	4		
	3+1			180	1080	3240	12	36	1734	5101	2	1	1	סגורים 'ג'	
				360	2160				24		3367	2			2
				180	1080	3240	12	36	1665	5063	2	1	2		
				360	2160				24		3398	2			2
				180	1080	2160	12	24	1848	3689	2	1	3		
				180	1080				12		1841	2			2
		270	1620	1620	18	18	2408	2408	3	1	12				
5+1		990	5940	5940	66	66	5532	5532	3	1	4	סגורים סיווד			
6+1		780	4680	4680	52	52	3876	3876	2	1	5				
8+1		750	4500	4500	50	50	2949	2949	1	1	6				
8+1		1020	6120	6120	68	68	4213	4213	2	1	7				
8+1		510	3060	3060	34	34	2531	2531	1	1	8				
6+1		780	4680	7020	52	78	4239	6862	2	1	9				
6+1		390	2340				26		2623	1			2		
8+1		2040	12240	12240	136	136	8673	8673	4	1	10				
6+1		780	4680	4680	52	52	3558		2	1	11				
			11640	11390	64650	64650	691	691	65177		סה"כ				
הוראות והגבלות בניה לפי ת.ב.ע. 25/101/02								1061			2	12	סבני ציבור		
הוראות והגבלות בניה לפי ת.ב.ע. 37/152/03-4								556			2	8			

הערות: כללי: כל השטחים הם מעל לקרקע. לא תותר בנית שטחים תחת לקרקע.
 למעט באזור סגורים 'א'.
 סטיה בשעור 15% מס' יח"ד מירבי באזור סגורים 'ג' וסגורים
 סיווד תהיה אפשרית באזור הועדה המקומית, בתנאי שסה"כ שטח
 הבניה וסותר לא ישתנה.

שטסו 101
11.6.92

20. חתימות:



הירוס:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תמיה
מתואמת עם רשויות ההכנון המוסמכות.
החיימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם
מתאים בגינה ואין החיימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל תוצח ועפמי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בגיין חשטה הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי מי שרכש
מאמנו על קנין וכונות כלשהנו בשטח ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפמי כל דין.
שכן החיימתנו נחתגת אך ורק כנקודת ביסס תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
תאריך 11.5.93 מחוז ירושלים

עמוס הרמן
אדריכל המחוז
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

בעל הקרקע:

גיורא שפיר-אדריכל
רח' הרצל 24 משרד 2
טל' 051-750502

מתכנן:

1.4.93 [Handwritten signature]

הועדה לבניה לסגורים:

תאריך: