

משרד הפנים
19-05-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

27-05-1997

ווינקבל

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הועדה

המקומית מחוזית מיום 12/9/96

כדא. תאריך 3/6/97

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מתאר מס' 102/101/02/4

שינוי לת.מתאר 00/101/02/4

שינוי לתכנית מפורטת מס'

24/165/03/4 ,00/165/03/4

ולשינוייהן.

נווה חוף - אשקלון

תאריך: ינואר 94.

עידכון: פברואר 94.

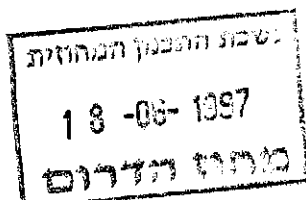
עידכון: (עפ"י הערות הו. המחוזית מיום 21.3.95) פברואר 96.

עידכון: (עפ"י דרישות מינהל הנדסה מיום 11.4.96) מאי 96.

עידכון: (עפ"י הערות הו. המחוזית להפקדת 9.9.96) מכתב מיום 17.9.96.

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 102/101/02/4
 9.9.96
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
 ביום 9/9/97
 סמנכ"ל לתכנון
 הועדה המחוזית

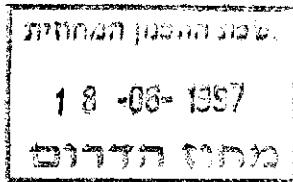
הודעה על אישור תכנית מס. 102/101/02/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4549
 מיום 29/12/97



העתק משרדי

מבוא לעקרונות תכנון

1. מטרת השינוי להפוך את הבניה הקיימת באזור מלונאות ג', לאזור מגורים על מנת לענות לצרכי האוכלוסיה המתגוררת במקום.
2. באזור זה ישנן חריגות בניה שלא ניתן היה לאשרו עד כה. שינוי זה מאפשר הסדרת מצב החריגות ואפשרות להרחבת הבניה הקיימת בצורה מבוקרת על מנת לענות ולהעלות את רמת רווחת הדיירים.
3. הסדרת המתחם תאפשר שיפור מראה המבנים ושיפור באחזקת המתחם כולו.



העתק משרדי

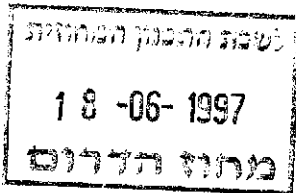
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מתאר מס' 102/101/02/4 שינוי לתכנית מתאר 00/101/02/4

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 00/165/03/4, 24/165/03/4, ולשינויייהן.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 102/101/02/4, נוח חוף - אשקלון.
2. התכנית כוללת : א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקנ"מ: 1:500, תמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית כולל - נספח קנ"מ - 1:500, הקובע לעניין קוי בנין, חניות, ומנחה לכל ענין אחר.
3. מקום : א. מחוז : דרום.
ב. נפה : אשקלון.
ג. האזור : חוף הים.
ד. גושים : 1941, 1958
ה. חלקות : 46, 48, 29, 121
4. ציונים בתשריט : כמתואר ומצויין במקרא.
5. שטח התכנית : כ-10,300 דונם.
6. בעל הקרקע : עיריית אשקלון וחברת אפרידר.
7. היוזם : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשקלון. "ארגיש" חברה להשקעות בע"מ (ע"י מר נתן אושרי).
8. המתכנן : אדר' גבריאלי ואקנין, מס' רשיון: 36104 אשקלון, לוטוס 25, טל: 07-6727676
9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר אשקלון 00/101/02/4, וכן תכניות מס' 00/24/165/03/4 על שינויייהן פרט למופיע לתכנית זו.
10. מטרת התכנית : הסדרת מצב קיים ע"י איחוד וחלוקה מחדש, שינויים בייעודי קרקע קיימים, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**העתק משרדי**11. **היתרים והגבלות :**

א. כללי :

(1) **בינוי:**
הבינוי המופיע בתשריט הוא עפ"י מצב קיים בפועל בשטח. אישור תוספות לבניה הקיימת, יחייב עיצוב המבנים כיחידה ארכיטקטונית שלמה ומתואמת.
היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתכנית הבינוי הועדה תקבע את מועד ההריסה של הבניה המיועדת לכך עפ"י התשריט.

(2) **עבודות פיתוח :**
חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר. בתכניות יפורטו מפלסי ניקוז, ריצופים, דרך גישה, קוי תשתית, גינון, גדרות, חניות וכיוב'.

(3) **חניה :**
תתוכנן עפ"י תקן חניה של תכנית המתאר אשקלון 23/101/02/4, ועפ"י נספח החניה המצורף לתכנית. משטחי החניה ימוקמו באזור המצויין בתשריט כחניה הפרטית ובתחומי המגרשים השונים.

(4) **מיקלוט :**
יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

(5) **תנאים לעיצוב ארכיטקטוני :**

א. עיצוב המבנים הקיימים כיחידה ארכיטקטונית שלמה ומתואמת, יישמר בכל מקרה.

ב. הגימור של המבנה יהיה מחומרים עמידים ומתואם עם הבניה הקיימת ובאישור מהנדס העיר.

ג. **גגות המבנים:** באזור מגורים ב' - הגגות יהיו מרעפים אדומים בשיפוע 40% לפחות וניתן לשלב בהם גגות שטוחים.

באזור מגורים מיוחד בקומה העליונה, הגגות שטוחים וניתן לשלב בהם גגות רעפים כאמור לעיל, גמר הגגות השטוחים יהיה על ידי הלבנה עמידה ו/או אגרגטים של חמר.

ד. מערכות סולריות: בכל המבנים תשולב המערכת הסולרית בארכיטקטורה של המבנה כחלק אינטגרלי ממנו.

ב. **מגורים ב' :**
באזור זה מותר להקים בתי מגורים דו-משפחתיים עד 2 קומות, לפי הזכויות המפורטות בטבלה.

ג. **מגורים מיוחד :**
באזור זה מותר להקים בתי מגורים עד 4 קומות + קומת כניסה, לפי הזכויות המפורטות בטבלה.
בקומת הכניסה יהיה לובי כניסה ומבני עזר המשרתים את המבנה וכן חזית מסחרית, במכסה שתוגדר בטבלת הזכויות.
התכליות בחזית המסחרית: מסעדת, בתי קפה וחנויות תצוגה למיניהן, הוועדה המקומית רשאית לסרב לאשר מסחר מסוג מסויים שלא יראה לה כמתאים.

1397-08-13

מחוז הדרום

העתק משרדי

ד. **חניה פרטית משותפת :**
שטחי החניה הפרטית המשותפת אינם ניתנים לחלוקה והם מהווים מגרש בפני עצמו, שטחם לא ייכלל לענין החישוב ב-% בניה, אבל ייחשב לענין צפיפות הבנייה, (יח"ד/זונם).

ה. **דרכים וחניות :**
תוואם ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט.

ו. **ש.צ.פ. :**
תותר זכות מעבר לרכב פרטי לצרכי חניה, בשטח זה.

ז. **זכות מעבר :**
השטח המסומן בתשריט, כזכות-מעבר, הוא בתוך שטחי הייעוד (ש.צ.פ. ומגורים מיוחד), כחלק מהייעוד עצמו, אבל תותר בו מעבר לרכב פרטי לצרכי גישה לחניה.

12. **הנחיות כלליות לתשתית :**

(א) **פיתוח :**
תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

(ב) **חשמל :**
תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי, לקוי-מתח נמוך וגבוה כאחד.
שנאים ימוקמו בהתאם וכחלק מתוכניות הבינוי או הפיתוח.
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן קו חשמל כלשהו, אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר.
מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

(ג) **תקשורת :**
תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכ"י יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.
מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

(ד) **ניקוז :**
תכניות ניקוז יתואמו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

(ה) **ביוב :**
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

(ו) **מים :**
תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי-אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

(ז) **אשפה :**
סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

(ח) **תשתית קיימת :**
לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.

מס' סוכנות המלחמה
 18-06-1997
 מחוז הדרום

העתק משרדי

13. חלוקה ורישום :
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה השתכ"ה - 1965.

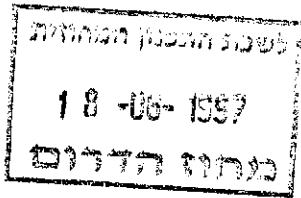
14. הפקעה לצרכי ציבור :
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188, א' ו-ב', וירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 לחוק זה.

15. היטל השבחה :
 בהתאם לחוק.

16. שלבי ביצוע התכנית :
 מיד עם אישור התכנית.

17. טבלת זכויות :

קוי- בניין	סה"כ מס' יח"ד למגרש	סה"כ שטח בניה לחלקי שרות	סה"כ שטח בניה לשימושים עיקריים	מס' קומות	שטח מגרש (גרפית בלבד) ב-מ"ר	מס' מגרש	אזור	
ראה נספח	2	מעל בלבד: סה"כ ליח"ד: 15 מ"ר	סה"כ בשתי קומות ליח"ד: 145 מ"ר *	2	350	א' 32	מגורים ב'	
					370	ב' 32		
				400	ג' 32			
				470	ד' 32			
				330	ה' 32			
				340	ו' 32			
				325	ז' 32			
				410	ח' 32			
				375	ט' 32			
				385	י' 32			
סה"כ יח"ד לאזור מגורים ב': 20 יח"ד								
ראה נספח	36	350 מ"ר		מרתף	2310	32 יג'	מגורים מיוחד	
		120 מ"ר	800 מ"ר	מסחר				קומת כניסה
		230 מ"ר לקומות א'ד' בסה"כ	800 מ"ר לכל קומה	מגורים				קומות אג'
			600 מ"ר					קומה ד'
	סה"כ שטח בניה באזור מגורים מיוחד בכל הקומות, לשימושים עיקריים: 3800 מ"ר		סה"כ שטח בניה לחלקי שרות: 700 מ"ר					
סה"כ יח"ד באזור מגורים: ב' + מיוחד: 56 יח"ד.								



העתק משרדי

ה ע ר ו ת :

1. * באזור מגורים ב' תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש. אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת.
2. הפרגולות לכוון מגרש 32 יב' יכולות להיות בקו בנין אפס.
3. ניתן למקם משטחי חניה בתוך מגרשים שיש אליהם נגישות מתוך המגרשים 32 יא', 32 יב'.
4. ** באזור מגורים מיוחד ניתן לצמצם את מספר יח"ד הקיימות, ע"י איחוד יח"ד, אך, לא תותר כל חוספה של יח"ד מעבר לאמור בטבלת הזכויות.

מנהל המכונן המחוזית
18-ט-1357
מנהל הדירום

העתק משרדי

18. חתימות :

הועדה המקומית
* לתכנון ולבניה *
אשקלון

הוועדה המקומית :

היוזם :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון
תכנית מס' 102/101/8
ש"ר
נדרן בישיבה מס' 23
הוחלט 1. לאשר 2. לדחות
3. להמליץ לוועדה המחוזית
27/2/94
ראש הועדה
מהנדס הועדה 12/06/91

"אדריש"
חב' להשקעות בע"מ

הוועדה המחוזית :

בעל הקרקע :

המתכנן :

ואקנין גבריאלי
אדריכל ובונה ערים
תש"ל מס' 36104
טלפון - 07-6727656