

26-5-97

08

19

1504

23.06.1996

מחוז - הדרום .
מרחב תכנון מקומי - אשקלון .

תכנית מפורטת מס' : 28/126/03/4
שינוי לתכנית מפורטת מס' : 13/126/03-4

מתחם ש.י. עגנון
שכונת שמשון
אשקלון

תאריך	שינויים / עיכובים
27.6.95	הכנה
29.8.95	תיקונים לפי הערות ג.ה. המקומית
1.2.96	" " " " " " " "

וועדה לתכנון
חוק ונ"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 29.8.95
תאריך 1.2.96

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
27/6/96
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27/6/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הודעה המחוזית

27/6/96
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

דף הסבר / מבוא

התכנית מתיחסת למתחם הנמצא לאורך רח' שי עגנון בשכ' שמשון
וייעודו הנוכחי הוא מגורים ב - 3 טיפוסי בניינים.

מטרת השינוי המוצע היא לשנות את סוג הבנייה לגבוהה (לעומת
8 - 2 קומות הקיים) וזאת, תוך הגדלת כמות היחידות למגורים.
כמו כן קובעת התכנית את סדרי התנועה ומקצה שטחים ירוקים.

מחוז : הדרום.

מרחב תכנון מקומי : אשקלון.

תכנית מפורטת מס' : 28/126/03-4

שינוי לתכנית

מפורטת מס' : 13/126/03-4

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 28/126/03-4
תכנית מתחם ש.י. עגנון שכי' שמשון, אשקלון.
להלן : "התכנית".

2. מסמכי התכנית : א. 8 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק.מ. 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. נספח בינוי וחניה - מנחה בלבד - בק.מ. 1:500

3. מקום : מחוז : דרום.
נפה : אשקלון.
מקום : אשקלון. שכי' שמשון רח' ש.י. עגנון.
גוש : 1944
ח"ח : 16, 17, 18, 19, 20, 26, 58, 116
גוש : 1929
ח"ח : 1, 243

4. ציונים בתשריט : כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית : כ- 25.588 דונם.

6. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
רח' בן יהודה 34 לרושלים.

7. יוזם התכנית : שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.
רח' ארניה 32. ת.ד. 7037 תל-אביב. 03-5632632

8. המתכנן : אדרי' כהן בנימין. מ.ר. 33741
בו-גוריון 25/9 אשקלון. טל : 07-710460.

9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר אשקלון
4-101/00, על שינוייה ותכנית מפורטת מס'
4-126/03-13 החלות על שטחיה פרט לכל ענין
המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י:

א. שינוי מגבלות וזכויות בניה.

ב. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים.

ג. שינוי ייעודי קרקע.

11. היתרים והגבלות: א. תנאים להוצאת היתרי בניה:

1. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

2. היתרי בניה יוצאו ע"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

3. חניה: ע"פ תקן חניה אשקלון, תכנית מס' 23/101/02/4, ובתיאום עם מהנדס העיר.

4. מיקלוט: יתוכנן ע"פ תקנות הג"א.

ב. הבניה ע"פ תכנית זו תבוצע בהתאם לתכליות הבאות:

1. מגורים מיוחד :

- א. מבני מגורים בני עד 9 קומות מעל ק.קרקע.
- ב. בקומת הקרקע ייבנו לפחות 2 יחידות מגורים עם גינות צמודות וכן, מבואות, ומבני עזר שונים. תותר גם בניית מחסנים פרטיים לשימוש הדיירים.
- ג. מערכות סולריות שעל גג המבנה יוסתרו ע"י מעקה הגג ו/או ישולבו בעיצוב הגג כשצידיהם וחלקם האחורי יוסתרו ע"י בניה ו/או חומר אחר באישור מהנדס העיר.
- ד. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה שבסעיף 16 ב' להלן.

2. ש.צ.פ.:

שטחי גינון וריצוף לשימוש הציבור, משולבים במתקני משחק, פרגולות וכיו"ב.

3. שביל הולכי רגל:

כולל ריצופים וגינון וישמש מעבר להולכי רגל ורכב אחזקה וחרום בלבד.

4. דרכים :

תוואים ורוחבם ע"פ המסומן בתשריט.

12. הנחיות כלליות לתשתית: א. פתוח :

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלביזיה, 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 ע"י ח' החשמל ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי, לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת לקווי חשמל או מתקן חשמל כלשהו, אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חב' החשמל.

ג. תקשורת :

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי. מיקום ואופי אנטינה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז :

תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו על-ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקימת.

ה. ביוב :

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על-ידי מהנדס העיר, ויחוברו לרשת הביוב העירונית הקימת.

ו. מים :

תכניות המים יתואמו ויאושרו על-ידי מינהל ההנדסה, מכבי-אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקימת.

ז. אשפה :

אופן איסוף וסילוק האשפה יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העיריה.

13. חלוקה ורישום : א) חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב) הוועדה המקומית תהייה רשאית לאשר שינוי בחלוקת המגרשים ואיחודם לפי שיקול דעתה מבלי לשנות הזכויות המאושרות.

14. הפקעה

לצרכי-ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיפים 188 א' ו-ב'.

15. שלבי ביצוע : מיד עם אישור התכנית.

16. טבלת שטחים וזכויות בניה:

א. מצב קיים:

הערות	קווי בניה (מ)			מספר קומות	% הבניה המקסימלית	מגרש מינמלי	מס' מגרש'	הצבע בתשריט	האזור
	א	צ	ק						
1. תותר בניית מרתף שלא יכלל באחוזי הבניה המותרים, ושימושו יהיה לדיירים בלבד, ששטחו לא יעלה על 50% תכנית קרקע. 2. החניה תהיה בתוך המגרש בקו בנין 0.	5	3		קוטג'	סה"כ 50% תכנית קרקע לא תעלה על 30%	500 מ"ר. (מידות מדויקות של המגרש יהיו בהתאם לתכנית חלוקה)	193 194 195 196	תכלת	מגורים ב'
1. תותר בניית מרתף שלא יכלל באחוזי הבניה המותרים, ושימושו יהיה לדיירים בלבד. שטחו לא יעלה על 50% תכנית קרקע. 2. החניה תהיה בתוך המגרש. 3. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קו בנין 0 לצד החניה הציבורית במידה והבינוי יחייב. 4. בכל קומת מגורים תותר בניית מחסן לדיירי הקומה וגודלו לא יעלה על 2 מ"ר לדייר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.	5	3	כ ס מ ו מ ו ב ת ר י ט	4 קומות ע"ע	35%	1,700 מ"ר	164 165 166 167	צהוב	מגורים ג'
1. כנ"ל סעיף 4,3,2,1 מאזור מגורים ג' קו בנין (צדדי ואחורי) יהיו 11' לכל קומה מעל קומה מפולשת בתנאי שקו בנין בכל מקרה יהיה לא פחות מ - 6 מ'. 2. *	*	*		8 קומות ע"ע	סה"כ 200% לא יותר מ 25% תכנית קרקע	1,600 מ"ר	190 192	כתום מותחם כתום	מגורים מיוחד
לא תותר שום בניה פרט למקלטים, מתקני שעשועים וכל מתקן ציבורי אחר לטובת הציבור, שרותים הנדסיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.									ש.צ.פ. ירוק
									מעברים להולכי רגל ירוק מותחם אדום

ב. מצב מוצע.

קווי בניה (מ')				שטחי בניה למגרש (במ"ר) *					מס' יחיד למגרש	מס' קומות מירבי	שטח המגרש (בד') **	מס' מגרש	אזור		
מע	צ	מז	ד	תכנית מירבית	סה"כ	למטרות שרות	למטרות עיקריות	מקום ביחס ל: 0.00							
כמסומן בתשריט.				1200	10,500	3,100	7,400	מעל	74	9 קומות מעל קומת קרקע	כ- 5.20	1	מג		
					1,000	1,000	-	מתחת							
					11,500	4,100	7,400	סה"כ							
				1200	10,500	3,100	7,400	מעל	74		כ- 5.59	2		מג	
					1,000	1,000	-	מתחת							
					11,500	4,100	7,400	סה"כ							
				1800	15,750	4,650	11,100	מעל	111		כ- 7.50	3			מג
					1,500	1,500	-	מתחת							
					17,250	6,150	11,100	סה"כ							
לא תותר שום בניה פרט למקלטים, מתקני שעשועים וכל מתקן ציבורי אחר לטובת הציבור, שרותים הנדסיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.											4	ש.צ.פ.			
											5	ביל וולכי גל			

הערות לטבלה:

* תותר העברת זכויות בניה בכמות של עד 10% ממגרש למגרש, ובלבד שהסה"כ לא יעלה על הסה"כ שבטבלה זו.

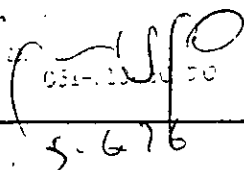
** שטח המגרש המצויין בטבלה הנו ע"פ מדידה גראפית. השטח הסופי ייקבע ע"י מודד מוסמך.

17. חתימות :


שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

היוזמים :

בעלי הקרקע :


5.676

המתכנן :

חוק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס' 28/126/53/4

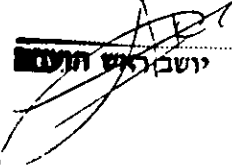
יצירה מסלול תכנון אזורי

שכונת מרכז

נדון בישיבה מס' 6/95 ביום 29.6.95

הוחלט 1. לאשר 2. לדחות

3. להנליץ לועדה המחוזית

 יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה 28/126/53/4

הועדה - המחוזית

הועדה - המקומית