

1-1639

13

תיקון מס 3

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת מס' 4 / מק / 2039

בסמכות הוועדה המקומית ע"פ תיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה

שינוי לתכנית מס' 4 / במ / 88 / 1

תאריך: 13.07.97

עדכון: 21.01.98

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הוועדה

המקומית ממוזעח מיום 15.12.97
בדק... תאריך... 25.1.98

מבוא - עקרונות התכנון

מדובר בשינוי למספר מתחמים אשר עדיין לא נבנו בשכונת נווה הדדים באשקלון .

השינוי נחוץ לניצול טוב יותר של השטח וזכויות הבניה מבלי לשנות מהותית את אופי הבינוי הקיים .

עיקרי השינוי: אחוד וחלוקה מחדש של המגרשים, תוספת במס' היחידות, תוספת שתי קומות, שינויים בקווי בנין כאשר סה"כ שטח הבניה אינו גדל.
סה"כ מוצע - 329 יח"ד .

התכנית מובאת לאשור הוועדה המקומית בהתאם לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אשקלון
תכנית מפורטת מס' 4 / מק' / 2039 בסמכות הוועדה המקומית, ע"פ תקון מס' 43
לחוק התכנון והבניה.

שינוי לתכנית מס' - 4 / במ / 88 / 1

1.שם התכנית: תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 4 / מק' / 2039. שכונת נווה הדרים אשקלון. (להלן "התכנית").

2.מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א. 7 דפי הוראות לתכנית (להלן "התקנון").
ב. תשריט בק"מ 1:1000 הכולל נספח בינוי מנחה בק"מ 1:500 (להלן "התשריט").

3.מקום:

מחוז: דרום .

נפה : אשקלון.

מקום: אשקלון שכ' נווה הדרים.

נוש: 1238. ח"ח: 30, 32, 36, 25, 26, 24 .

1239. ח"ח: 26, 2, 22, 1, 6, 21, 15, 13, 14, 9, 10 .

מבנים: 7, 4, 1 .

מגרשים: 214 - 210 , 343 - 340 , 142 - 140 , 373 - 371 , 170 , 8, 15 ,

672, 671, 670, 640, 16 .

4.שטח התכנית: כ- 41.717 דונם.

5.ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

6.בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7.יזום התכנית: חברת בן יקר גת- בע"מ.

8.המתכנן: ת.ר אדריכלים בע"מ .

בשחוף אדריכל אלי יהלום - מס' רישיון 36245 .

9.יחס לתוכניות אחרות: על תוכנית זו חלים כל הוראות תכנית המתאר 101/02/4 על שינוייה ותכנית מס' 4/במ/88/1 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו .

10.מטרת התכנית: א. השינוי מתייחס לכלל המגרשים שבתחום התכנית: אחוד וחלוקת המגרשים, תוספת סה"כ שתי קומות, שינוי בקוי בנין, הרחבת דרך, הגדלת שטחי צבור, שינוי גודל מגרש מזערי, עפ"י סעיפים 62 א (א) - (1), (2), (4), (5), (6), (7), (8), בתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה, תוך שמירה על היקפי הבנייה הקיימים.

11. תכליות ושמושים יהיו ע"פ הנחיות תכנית מס' 4 / במ / 1/88 למעט השינויים המפורטים להלן:

- א. אזור מגורים ב' - באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים עד 4 קומות בבניה טורית כאשר בקומת הקרקע תותר הצמדת חצר פרטית ליחידות הדיור.
 ב. אזור מגורים ג' - באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים עד 6 קומות - כאשר בקומת הקרקע תותר הצמדת חצר פרטית ליחידות הדיור.
 ג. אזור מגורים ג' וחזית ארכיטקטונית - באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים עד 6 קומות - כאשר בקומת הקרקע תותר הצמדת חצר פרטית ליחידות הדיור.

12. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום מחדש של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

13. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

14. טבלת שטחים ומגבלות בניה:

א. מצב קיים ע"פ תכנית מס' 4 / במ / 1/88 שעברה הסבת שטחי ערות ע"פ החלטת ועדה מקומית מס' 14/97 מיום 20/7/97

קווי בנין	מס' קומות	מיקום ביחס ל ±0.00	היקפי בניה למבנה במ"ר			מס' יחיד מירבי	שטח המגרש במ"ר	מגרש מס'	מבנין מס'	איזור														
			סה"כ	שרות	עיקרי																			
6	3	5	478	1284	162	1122	מעל	6	1,108	140	4	מגורים ב'												
													478	478	-----	מתחח								
													425	1156	162	994	מעל	6	977	141				
																					425	425	-----	מתחח
													589	1596	216	1380	מעל	8	1341	142				
																					589	589	-----	מתחח
													736	1993	270	1723	מעל	10	1684	170				
																					736	736	-----	מתחח
														8257	3038	5219		30						סה"כ
													6	3	5	1101	3852	540	3312	מעל	32	3312	210	1
1101	1101	-----	מתחח																					
480	1689	270	1419	מעל	16	1419	211																	
								480	480	-----	מתחח													
475	1672	270	1402	מעל	16	1402	212																	
								475	475	-----	מתחח													
627	2181	270	1911	מעל	16	1911	213																	
								627	627	-----	מתחח													
492	1732	270	1462	מעל	16	1462	214																	
								492	492	-----	מתחח													
	14301	4795	9506		96						סה"כ													

קווי בנין	תכנית מירבית במ"ר	מס' קומות	היקפי בניה למבנה במ"ר			מיקום ביחס ל ±0.00	מס' יחיד מירבי	שטח המגרש במ"ר	מגרש מס'	מבנן מס'	איזור				
			סה"כ	שרוח	עיקרי										
6	3	5	4	590	1948	270	1678	מעל	16	1678	340	מגורים ג' עם חוות ארכיטקטונית			
				528	1753	270	1483	מעל	16	1483	341				
				532	1773	270	1503	מעל	16	1503	342				
				795	2637	405	2232	מעל	24	2232	343				
				778	2585	405	2180	מעל	24	2183	370				
				498	1659	270	1389	מעל	16	1389	371				
				522	1732	270	1462	מעל	16	1462	372				
				766	2545	405	2140	מעל	24	2142	373				
					21644	7577	14067		152				סה"כ		
					44202	15410	28792		278				סה"כ		

הערה:

שטחי המגרשים הינם ע"פ המופיע בתכנית המאושרת - כאנשר בסוגריים מצויין שטחים בפועל ע"פ מדידה.

ג. מצב מוצע:

קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית מ"ר מירבית	היקפי בניה למגרש במ"ר			מיקום ביחס ל ±0.00	מס' יח"ד מירבי	שטח מגרש מ"ר	מגרש מס'	אזור		
			סה"כ	למטרות שרות	למטרות עיקריות							
ע"פ תשרים	4	500	1664	326	1338	מעל	16	1710	'א 140	מגורים ב'		
			332	332	-----	מתחת						
		500	1664	326	1338	מעל	16	1566	'א 170			
			657	657	-----	מתחת						
		500	1140	150	990	מעל	13	1696	ב' 210			
			339	339	-----	מתחת						
			5796	2130	3666		45					
ע"פ תשרים	6	900	3024	500	2524	מעל	20	1444	'א 210	מגורים ג'		
			209	209	-----	מתחת						
		500	2380	600	1780	מעל	20	1366	'א 211			
			761	761	-----	מתחת						
		500	2380	600	1780	מעל	20	1402	'א 212			
			761	761	-----	מתחת						
		500	1664	326	1338	מעל	16	1736	'א 213			
			627	627	-----	מתחת						
		500	1664	326	1338	מעל	16	1589	'א 214			
			627	627	-----	מתחת						
		600	2531	488	2043	מעל	24	1957	'א 343			
			780	780	-----	מתחת						
					17408	6605	10803		116			
		עפ"י תשרים	6	600	2531	488	2043	מעל	24		1850	'א 340
400	400				-----	מתחת						
600	2531			488	2043	מעל	24	1665	'א 341			
	353			353	-----	מתחת						
600	2531			488	2043	מעל	24	1971	'א 342			
	346			346	-----	מתחת						
600	2531			488	2043	מעל	24	1820	'א 370			
	788			788	-----	מתחת						
600	2531			488	2043	מעל	24	1731	'א 371			
	322			322	-----	מתחת						
600	2531			488	2043	מעל	24	1961	'א 372			
	335			335	-----	מתחת						
600	2531			488	2043	מעל	24	1896	'א 373			
	715			715	-----	מתחת						
			20976	6675	14301		168					
			44180	15410	28770		329					

סה"כ לתכנית : 329 יח"ד .

אין לנו התנגדות עקבית לביטול, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. ייתכנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה תשתית מתאם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ו/אפי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או

26-01-1998

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חסרהו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
מחוז ירושלים

13. התימות :

היוום : בן יקר גת
תסה טענותה ונצק מ"מ

בעל הקרקע:

המתכונן: ת.ר. אדריכלים בע"מ
חזן השלום 7, תל-אביב 87882
טל: 0954456

אלי יהלום - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
הנשיא 101 ת.ד. 9098 אשקלון
טל: 07-6736177, פקס: 07-6736585

וועדה מחוזית

וועדה מקומית

ועדה מקומית אשקלון
הפקדת תכנית מס'
ועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 23/97 ביום 21/12/97

א. א. א.

אנסי אילנה
התכנן