

8

1-2135

שכת התכנון המחוזית
1-10-1993
מחוז הדרום

מבוא - עקרונות תכנון

הת.ב.ע הנ"ל באה להשלים ולאפשר רצף בינוי במתחם אודס.
רצף זה בא לישם מדיניות אורבנית של הרשות המקומית לפיתוח וחזוק
המתחם ולשלבנו במסגרת הבינוי של כלל הרחוב בשכונת אפרידר.

במסגרת תכנון מס' 132/תשנ"ד
1965
מס' 132/תשנ"ד
מס' 191/תשנ"ד
מס' 191/תשנ"ד
מס' 191/תשנ"ד

הודעה על אישור תכנית מס' 132/תשנ"ד
מס' 191/תשנ"ד
מס' 191/תשנ"ד

שכת התכנון המחוזית
10-10-1953
מחוז הדרום

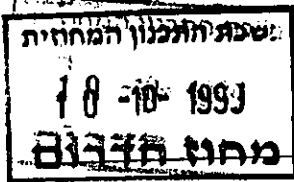
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מתאר מס' 132/101/02/4
שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4
ולתכניות מפורטות מס' 45/147/03/4

אשקלון - אפריזר

תאריך: 1/6/98
עדכון 1/9/98
עדכון 15.10.98
עדכון 8.12.98



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אשקלון.

1. שם התכנית: תכנית מתאר מס' 132/101/02/4
שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4
ולתכניות מפורטות מס' 45/147/03/4

2. מטמכי התכנית : א. (6) דפי הוראות לתכנית. (תקנון).
ב. תשריט בק.מ. 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד.
מהתכנית.

3. מקום: מחוז דרום
נפה : אשקלון
מקום: אשקלון אפרידר
גוש: 1942
חלקות: ח"ח 138

4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.

5. שטח התכנית: 5023 מ"ר.

6. בעל הקרקע: ח. אפרידר בע"מ ודויטש דגן בע"מ *
* הערה: כל הקרקע של ח' אפרידר בחכירה לדויטש דגן בע"מ
7. יוזם התכנית: אליאס דני יוזם (1996) בע"מ

8. המתכנן: שלמה ששפורטה אדריכל רשיון מס' 33878

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את התכניות מס' 101/02/4 , 45/147/03/4
בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד ע"י
שניים ביעודי הקרקע קביעת הנחיות ומגבלות הבניה.

11. היתרים והגבלות: א. כללי:

1. תנאים למתן היתרי בניה:
 - א) היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכניות בינוי ופיתוח
שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. כשהחזניה, תתוכנן
בתחום המגרש.
 - ב) הריסת המבנה היא תנאי להיתר בניה.
 - ג) היתר בניה ינתן רק לאחר שיובטח שהמגרש הסמוך
(בצד המערבי) ישמש למגורים ולא לתעשייה
2. חניה
תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס'
23/101/02/4
3. מיקלוס:
יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

ב. הנחיות לעצוב ותגמיר:

1. תגמירי המבנים יהיו מחומרים ברי קיימא עמידים
ומעולים ובהסכמת מהנדס העיר.
2. המבנים יתוכננו ככל הנתן בדריג ובעקר בכל האמור
בסיומות המבנים (2 הקומות העליונות).
3. מערכות סולריות ישולבו במבנים בצורה אינטגרלית
תוך כדי הסתרת הדודים ומקום הקולטים במסגרות
בנויות.

שכת התכנון המחוזית
 10-10-1993
 ביהמ"ד הדרום

12. תכליות ושימושים:

א) אזור מגורים מיוחד - מבנה מגורים בגובה עד 9 קומות. בקומת קרקע תותר הקמת יחידות מגורים ומבואות, ובקומת מרתף תותר חניה ובנייה של מחסנים וחדרי עזר.

ב) זכות מעבר לציבור - בתחום המגרש תותר בניה רק מעל קומה א', אך באיסור מעבר רכב. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

ג) דרך קיימת - רוחבם ומיקומם הדרכים לפי המסומן בתשרים..

13. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. פיתוח: תקבענה הדרכים ויובסחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, סלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכניות למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחוייב זאת.

ב. חשמל: לא תינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך 3 מ'.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח עליון 161 ק"ו 20 מ'.

ג. תקשורת: תכניות התקשורת, סלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לסלוחיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר, ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה, מכבי-אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ח. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בהתאם עם מנהל ההנדסה.

14. חלוקה ורישום: א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. הפקעה לצרכי ציבור: השמזים 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'

16. תאריכי ושלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

שכת התכנון המחוזית

10-10-1993

~~מצב קיים~~

17. טבלת שטחים וזכויות בניה:
א. מצב קיים (ע"פ התוכנית מתאר 101/02/4)

האזור	הצבע בתשרים	מרווחים מינמליים			גובה בנין	גודל מגרש	% הבניה בקומה	חמרות
		קדמי	צדדי	אחורי				
מלאכה	סגול מותחם סגול כהה	5	5	10	2 קומות	750 מ"ר	+50% 10% סככות בבנין של קומה אחד	כולל סככות ובניני עזר

ב. מצב קיים (ע"פ תכנית מפורטת 45/147/03/4)

גוון בתשרים	מס'	יעוד השטח	מספר קומות	אחוזי בניה בקומה	ס"ה אחוזי בניה	שטח במ"ר	השטח ב-% מס"ה שטח תכנון	הרווחים המינימליים		
								חזית מ'	צד: מ'	אחור: מ'
	1.	אזור מגורים א	4 ענ.	25+6	100+24 124=	3599	71.6	5.0	4.0	4.0
ירוק	5	שטח ציבורי פתוח				326	6.5			
אדום+חום	6	רחובות				1102	21.9			

ג. מצב מצע

אזור מגורים מיוחד	מס' מגרש	מס' קומות מקסימלי	שטח מגרש במ"ר	מס' יח' דיון	שטח בניה מקסימלי במ"ר			תחסיבית מירבית ב-מ"ר	קווי בנין		
					מקום עיקריות	למטרות שרות	סה"כ		קדמי	אחורי	צדדי
	41	9	3921	80	מעל מפלס כניסה קובעת	9300	2300	11600	2000	לפי המסומן בתשרים	
		1			מתחת מפלס כניסה קובעת		3500 יתר שרות 421	3921		תותר קו בניה 0 בכל הצדדים	

שכת התכנון המחוזית
10-10-1993
מחוז הדרום

17. חתימות:

אלחנן דני יקום
1995 בע"מ
מס' חברה 5-237271-51

היוזם:

בעל הקרקע:

ששפורניה יקום
מס' חברה 5-237271-51

מתכנן:

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית: