

108-2393

שכת התכנון המחוזית
04-01-04
מחוז הדרום

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 31/126/03/4

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מס' 7/126/03/4

מתחם רחוב ההסתדרות - שו"פ-שמשון.אשקלון

המחלקה לתכנון

21-12-2000

יועץ

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הועדה

המקומית מחצית מיום 19.6.99

תאריך 26.12.00

27.12.00

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 31/126/03/4

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.12.00 לאשר את התכנית.

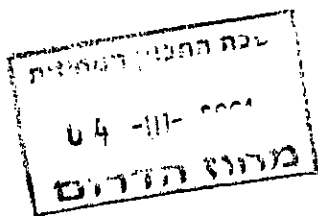
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 31/126/03/4

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4971

מיום 16.12.00

תאריך: 30.03.98
ערכון: 23.12.98
ערכון: 25.05.99
ערכון: 07.11.99
ערכון: 11.10.00



מבא - עקרונות תכנון

מדובר במתחם הצמוד למרכז מסחרי קיים-קניון "לב אשקלון" ברחוב ההסתדרות בשמשון.
המרכז המזרחי (הקניון) נבנה על חלק מהמגרש המסחרי המקורי - ולכן נשארה יתרת מגרש מסחרי לא מנוצלת.
מאחר ואין דרישה היום לתוספת גדולה של יח"ד מציעה התכנית איחוד וחלוקה מחדש על מנת לנצל רק חלק מהמגרש למגורים ואת היתרה להשאיר בייעוד המסחרי ליצירת רצף לאורך הרחוב.
באותה הזדמנות מסדירה התכנית מחדש את גבולות מגרש המגורים הקיים הצמוד.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 31/126/03/4 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים- שיווי לתכנית מס' 7/126/03/4 מתחם רחוב ההסתדרות-שו"פ,שמשון,אשקלון.(להלן - "התכנית").

2. מסמכי התכנית: כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 6 דפי הוראות לתכנית ודף מבלאת הקצאה (להלן - "החקוון").
ב. תשרים בק"מ 500:1. (להלן - "התשרים").
ג. תכנית בינוי בק"מ 500:1 - מנחה בלבד.

3. מקום: מחוז:דרום.
נפה:אשקלון.
מקום:אשקלון-שמשון-רחוב ההסתדרות.
גוש:1998. חלקה: 82. ח"ח: 83,84,86.

4. ציונים בתשרים: כמצויין בתקוון ומסומן בתשרים.

5. שטח התכנית: כ-8.143 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.

7. יום התכנית: חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.

8. המתבנין:אלי יהלום- אדריכל ובונה ערים מ.ר. 36245.

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה תכנית מס' 7/126/03/4 בתחום גבולות תכנית זו ומסתמכת על תשרים איחוד וחלוקה של מגרשים 20,136.

10. מטרת התכנית:יצירת מסגרת תכנונית להקמת אוור מגורים מיוחד ואוור מסחרי על ידי איחוד וחלוקה מגרשים בהסכמת הבעלים שיויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. היתרים והגבלות:

א. כללי:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

- היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- איכלוס המבנה המסחרי בעימושים בעלי השלכות סביבתיות בתחומי רעש, זיהום אוויר, ריחות וכד' יחייב אשור מוקדם מאיגוד ערים לאיכות הסביבה למניעת מטרדים לבתי המגורים הסמוכים.

2. חניה:

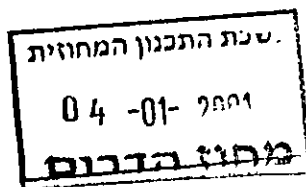
החניה תתוכנן בתחום המגרש וע"פ תקן חניה תכנית מחאר אשקלון.

3. מיקלוט:

יחונן ע"פ תקנות הנ"א.

4. עתיקות:

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויחגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.



12. תכליות ושימושים:

א. איזור מגורים מיוחד: מגרש 10 א' - תותר הקמת בנין מגורים בגובה עד 9 קומות. מגרש 20 א' - תותר הקמת מבני מגורים בגובה עד 10 קומות, כאשר בקומת הקרקע תותר בניית יחידות דיור צמודות חצר. בתנאי שלפחות 20 % משטח המגרש יתוכנן ויפותח כשטח ירוק משותף, כאשר 10 % ממנו יילכזו בסמוך ללובי. כמו כן, תותר בניית דופלקס בקומות תשיעית ועשירית.

חומרי הגמר יהיו מסוג עמיד-שילוב של בטון-קרמיקה, אבן, שיש, אלומיניום וזכוכית.

ב. אזור מסחרי: מגרש 20 ב' - באזור זה תותר הקמת מבנים לשמוש מסחרי. מלווים בקולונדה בעומק 2.5 מ' לפחות תואמת לזו של הקניון הצמוד. התכליות המותרות יהיו חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, משרדים, חנויות למתן שירותים שונים (ספר, צלם, שען וכו') וסדנאות אומן. חומרי הגמר יהיו מסוג עמיד-קרמיקה, אבן, בטון, זכוכית, אלומיניום, מתכת והשילוב בניהם.

ג. שטח ציבורי פתוח: אזור זה יתוכנן ויפותח השטח ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. יותר ביצוע עבודות פיתוח, רצוף, סלילה, שתילה, תאורה העברת תשתיות ציבוריות. וכמו כן תותר מעבר רכב שרות וחרום.

ד. דרכים: רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

ה. דרך לביטול: בשטח זה תבטל הדרך - והיעוד יהיה כסימון הרקע.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

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

ב. חשמל: חוכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשקחת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

תחנות טרנספורמציה יבנו בתחום המגרשים הפרטים.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מוותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, יותר לחצות ועל פי העניין להעביר לאורך קווי החשמל קוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג. תקשורת: תוכניות התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בוק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.

מיקום ואופן האנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

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

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

ו. מים: תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה משרד הבריאות ומכבי האש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

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

ח. תשתית: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית הקיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בחאום עם מנהל ההנדסה.

14. חלוקה ורישום:

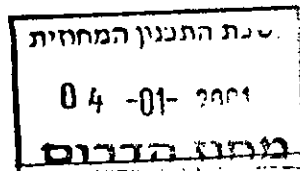
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וישמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

16. שלבי ביצוע:

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



17. טבלת שמחים וחכיות בניה:

א. מצב קיים ע"פ תכנית מס' 7/126/03/4

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	אחוזי בניה לקומה	הערות
מגורים מיוחד	136	2655	-----	8	20 %	ובתנאי שלא יחרוג מהבינוי
מסחרי	20	3610		2	לפי הבינוי	-----

ב. מצב מוצע :

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	מיקום ביחס לכניסה הקובעת	היקפי בניה במ"ר לכל הקומות			חכסית מירבית במ"ר	קווי בנין	הערות
						מטרות עיקריות	מטרות שדות	סה"כ			
מגורים מיוחד	136 א'	2112	32	9	מעל	3200	800	4000	700	כמסומן בחשריט	1
	20 א'	2494	58	10 מעל עמודים	מעל	5800	1750	7550	800	-//-	
אזור מסחרי	20 ב'	1561		1	מעל	300	200	500	500	-//-	

הערות:

1. בניין מגורים קיים.

שנת התכנון המחוזית
04-01-04
מחוז הדרום

18. חתימות :
שיכון ופיתוח ישראל בע"מ
היוזם :

אין לנו התנגדות לעסקה בנכסי שווי תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המקומיות. התכנון הינה לצרכי תכנון בלבד,
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא תוקם תוכנית מתאר עירונית או תוכנית
בנייה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ופני כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
2000-12-20
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל
הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ופני כל דין,
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

בעל הקרקע: שיכון ופיתוח ישראל בע"מ

אלי יהלום-אדריכלים ומתכנני ערים ב"מ
קניון "חוצות" אשד' בן גוריון-אשקלון
המחכונן טל. 07-6757540, פקס 07-6757542

ועדה מחוזית

ועדה מקומית

תוקף התכנון והגניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס' 1
יצירה מס' 1 תכנונית ארץ אשד
מגורוק מיוזם אשד
21/6/98 21/6/98
לשם יצירה
9/1/01
יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

מתחם רח' ההסתדרות - שו"פ

- מחוז - דרום
- נפה - אשקלון
- מקום - אשקלון-מתחם רח' ההסתדרות - שו"פ
- גוש - 1998 חלקות - 82
- חלקי חנקות - 83,84,86

טבלת הקצאות לתכנית מס' 31/126/03/4

מצב קיים									
י"רשח ע"ש	שם בעלות	י"ער הקרקע	שטח מגרש בולר	שטח חקלאי	מספר חקלאי	מספר חקלאי	שטח חקלאי	מספר חקלאי	מספר חקלאי
שו"פ	רשות הפזונה	מגור'ים		1047	82 (חלק)	1998	1086	83 (חלק)	1998
	רשות הפזונה	מגור'ים		764	83 (חלק)	1998	1145	82 (חלק)	1998
	מדינת ישראל	מגור'ים	2112	301	84 (חלק)	1998	424	84 (חלק)	1998
שו"פ	רשות הפזונה	מגור'ים		94	82 (חלק)	1998			
	רשות הפזונה	מגור'ים		323	83 (חלק)	1998	22	82 (חלק)	1998
	מדינת ישראל	מגור'ים	2494	1740	84 (חלק)	1998	1	83 (חלק)	1998
שו"פ	רשות הפזונה	מגור'ים		337	86 (חלק)	1998	2315	84 (חלק)	1998
	רשות הפזונה	מגור'ים		26	82 (חלק)	1998	1272	86 (חלק)	1998
	מדינת ישראל	מגור'ים	1561	791	84 (חלק)	1998			
ע. אשקלון	רשות הפזונה	מגור'ים		744	86 (חלק)	1998			
	רשות הפזונה	מגור'ים		343	86 (חלק)	1998	473	82 (חלק)	1998
	מדינת ישראל	מגור'ים	343	473	82 (חלק)	1998	40	83 (חלק)	1998
ע. אשקלון	רשות הפזונה	מגור'ים		40	83 (חלק)	1998	386	84 (חלק)	1998
	רשות הפזונה	מגור'ים		293	84 (חלק)	1998	979	86 (חלק)	1998
	רשות הפזונה	מגור'ים	1633	827	86 (חלק)	1998			
			8143	8143			8143		

מדבא מדידות והנדסה בע"מ

שיכון ופיקוח לישראל בע"מ

לא קצבתי רישום
 אריה פישמן מודד מסמך (368)
 29.01.2001
 רח' הברזל 3, תל-אביב 69710 טל. 03-6485999