

1-2414

(3)

שנת התכנון המחוזית  
21-06-2001  
מחוז הדרום

מבוא - עקרונות תכנון לתכנית 146/101/02/4

תכנית המתאר 101/02/4 יעדה את האזור למלאכה. תכנית מפורטת 45/147/03/4 נערכה במטרה לשנות את יעוד השטח ואופיו אך מאחר ותכנית מפורטת אינה יכולה לשנות מתאר - למרות שקיבלה תוקף סטטוטורי בעצם אינה ברר השפעה.

התכנית מציעה לשנות את יעוד הקרקע (כ-2 דונם) ל"שטח למוסד", למטרת הקמת בית אבות סיעודי.

ע"פ יעודי הקרקע בשטחים הגובלים והתכנית המנחה לאיזור, משתנה אופיו של האיזור מתעשייה למגורים.

יחל הגדרת מח' תכנון  
14-06-2001  
2001-06-14  
התקבל

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הישור תכנית מס: 146/101/02/4	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 21/6/2001 לאשר את התכנית.	
ספנכ"ל לתכנון	י"ר הועדה המחוזית

המחלקה לתכנון  
תוקן ע"פ דרישות הועדה  
המקומית מהח"ח מיום 25.8.01.  
סדרה 156/101/02/4

הודעה על אישור תכנית מס: 146/101/02/4	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 3499	
ביום 2/8/2001	

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
21-06-2001  
מחוז הדרום

## מחוז הדרום

### מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מתאר מס' 146/101/02/4  
שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4  
ולתכניות מפורטות 45/147/03/4

מתחם המשקם - שכ' אפריזר

תאריך: מאי 2000  
נובמבר 2000  
ינואר 2001  
פברואר 2001

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 146/101/02/4 שינוי לתכנית מתאר 101/02/4 ולתכנית מפורטת 45/147/03/4.

2. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 8 דפי הוראות לתכנית (להלן: התקנון).

ב. תשריט ערוך בק.מ.: 1:500 (להלן: התשריט) הכולל נספח בנוי מנחה בקנה מידה 1:250.

3. מקום

מחוז	: דרום
נפה	: אשקלון
מקום	: שכונת אפרידר
גוש	: 1932
חלקות	: 73,76
חלק מחלקה	: 69

4. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

5. שטח התכנית

2.49 דונם.

6. בעל הקרקע

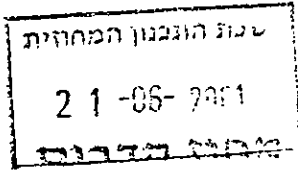
חברת מבני תעשיה.

7. יוזם התכנית

חברת מבני תעשיה רח' קויפמן 4, תל-אביב טל' 03-5190808

8. המתכנן

גבולי קורן אדריכלים. דב קורן - אדריכל ומתכנן ערים רח' בול 3, תל-אביב טל' 03-5469798 מס' רשיון 34132.



9. יחס לתכניות אחרות

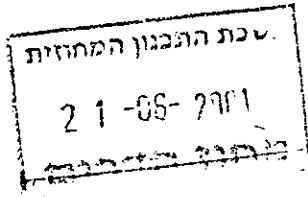
התכנית משנה את תכנית מס' 101/02/4 ו-45/147/03/4 בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית אבות - מוסד סיעודי ע"י שינויים ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. היתרים והגבלות

א. כללי



(1) תנאים למתן היתרי בניה

(א) היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

(ב) היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר הריסת המיבנים המיועדים להריסה עפ"י המסומן בתשריט. תנאי להוצאת היתר בניה והיתר להריסה יהיה פינוי פסולת הבניין מהריסת המבנים הקיימים לאתר פסולת בניין מאושר לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה.

(ג) לאורך 2 מצלעות המגרש נטעות שורות ברושים. יש לשמר את הברושים.

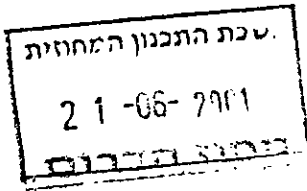
(ד) יש לקבל אישור משרד הבריאות לבית אבות סיעודי.

(2) חניה

תוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה אשקלון 23/101/02/4 וכן עפ"י דרישות משרד התחבורה, אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

(3) מיקלוט ו/או מרחב מוגן

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א ובאישורם.



ב. הנחיות כלליות לעיצוב אדריכלי

- 1) לפחות 75% משטח החזית (ללא חלונות) יחופה בחומר קירוי עמיד כדוגמת: אבן נסורה, לבני סיליקט, לבנים אדומות וכד'. שאר שטח החזית יחופה בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.
- 2) יש להקים על הגג מתקן שיסווה את קולטי השמש והדוודים.
- 3) יש להציע פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר במבנים.
- 4) בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים תוך צפוי בחומר קשיח באישור מהנדס העיר.

12. תכליות ושימושים

שטח למוסד

- א. במגרש יוקם מבנה לבית אבות - מוסד סיעודי בגובה 5 קומות.
- ב. בקומת הקרקע תותר הקמת מבואות, מחסנים, משרדים, מטבח, חדרי פעילות לשימוש הדיירים וחדרים למתקנים טכניים.
- ג. ניתן להשתמש בחלק מקומת הקרקע למטרת חניה מקורה.
- ד. תותר הקמת מצללות (פרגולות) ע"פ התיקון לחוק התכנון והבניה.
- ה. בקומה העליונה ניתן לבנות חדרי יציאה לגג, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים (מעליות, מיזוג אויר וכד').
- ו. ניתן לבנות 72 יח"ד בהתאם לדרישות משרד הבריאות, המתייחסות לבתי אבות סיעודיים.

טבת התכנון המחוזית  
21-06-2011  
בנין התכנון

13. טבלת שטחים וזכויות בניה

א. מצב קיים (עפ"י התוכנית מתאר 101/02/4)

הערות	% הבניה בקומה	גודל מגרש	גובה בנין	מרווחים מינימליים			הצבע בתשריט	האזור
				קדמי	צדדי	אחורי		
כולל סככות ובניני עזר	10% + 50% סככות בבנין של קומה אחד	בהתאם לתוכנית מכורטת	לפי צורך התעשיה	5	5	10	סגול מותחם סגול כהה	מלאכה

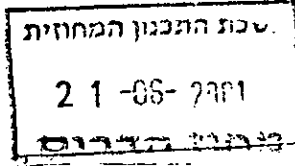
ב. מצב קיים (ע"פ תכנית מכורטת 45/147/03/4)

המירווחים המינימליים	הערות	השטח ב- % מס"ה שטח תכנון	שטח במ"ר	סה"כ אחוזה בניה	אחוזי בניה בקומה	מספר קומות	יעוד השטח	מס'	גוון בתשריט
	כולל שטחים ירוקים פרטיים	34.54	860	80+8 88=	40+4	2 קומות	מבני ציבור וספורט	4	חום+ירוק
		47.39	1180				שטח ציבורי ירוק	5	ירוק
		18.07	450				רחובות	6	אדום+חום

קו הבניין בחזית הוא כדלקמן: 6.0 מ' לגבי מבנה עד 4 קומות ע.ע. 10.0 מ' לגבי 2 הקומות העליונות.

ג. מצב מוצע

קווי בנין	מס' יח"ד	תכנית מירבית	שטח בניה מקסימלי				שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	מס' מגרש	אזור
			מקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות	חניה מקורה				
לפי המסומן בתשריט	72	50	מפלס כניסה קובעת	3600	700	4600	2040	5	1001	שטח למוסד
			מתחת מפלס כניסה קובעת	-	-	-				



14. הנחיות כלליות לתשתית

כל התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

א. פיתוח

תקבענה הדרכי 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. (בהמשך יפורטו כוונות המתכנן לגבי אופן תאורת הרחובות, רהוט-גן, שבילים, דרכים משולבות, גדרות, נטיעות וכו').

ב. חשמל

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

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

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ג. תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר במשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה 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 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 העיריה.

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

15. הפקעה לצרכי ציבור  
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

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

17. שלבי ביצוע  
התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.



שבת התכנון המחוזית  
21-05-2001

חתימות: 18

חברת מבני תעשייה בע"מ

4/6/01

חברת מבני תעשייה רח' קויפמן 4, תל-אביב טל' 03-5190808

היוזם :

חברת מבני תעשייה בע"מ

4/6/01

חברת מבני תעשייה רח' קויפמן 4, תל-אביב טל' 03-5190808

בעל הקרקע :

**גבולי-קורן אדריכלים**

רחוב בזל 3, תל-אביב 62285  
טל. 03-5469798/9 פקס. 03-5465730

30/5/01

המתכנן :

גבולי קורן אדריכלים. דב קורן - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' בזל 3, ת"א טל' 03-5469798 מס' רשיון 34132

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית:

חוק התכנון והקנייה תשמ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון וקנייה אשקלון

תכנית מס' .....

רשות אזורית תענית  
לשטח גבולי-קורן

נדון בישיבה מס' 2815/01  
הוחלט: יאשר רישום  
להנכיח לעדה המחוזית

יושב ראש הועדה

מנהל הועדה