

7

1-2556

### מבוא - עקרונות התכנון

כוונות התכנון הן השלמת שכונת מגורים של בתים צמודי קרקע שנבנו בשיטת בני ביתן. התכנון בא להגדיל את כמות יחידות הדיור בהקטנת השטחים הירוקים הציבוריים.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 09.07.2007  
 נתקבל

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 220/2/6  
 הודעה המחייבת לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 22/4/07 לאשר את התכנית.  
 סגן מנהל המחוז  
 מ"ר חוהה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 220/2/6  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5104  
 מיום 21/8/07

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
09.07.2002  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי - שקמים

תכנית מפורטת מס' 270/03/6

שינוי לתכנית מתאר מס' 4/234/02/6  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

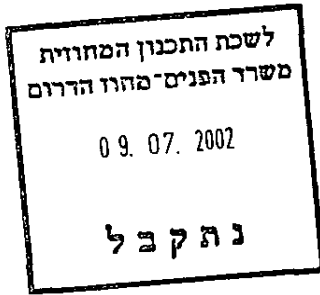
בת הדר

מחוז: הדרום

הנפה: אשקלון

המקום: בת הדר

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל



1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס 270/03/6 שינוי לתכנית מתאר 4/234/02/6. בת הדר תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית: א. תקנון - 4 דפי הוראות לתכנית.  
ב. תשריט בק.מ. 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום: מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
מקום: מועצה אזורית חוף אשקלון  
גוש: 1448 חלק מחלקה 10.

4. שטח התוכנית: 2.981 דונם  
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.  
6. מגיש התכנית: החברה הכלכלית לפיתוח ד.ג. חוף אשקלון.  
7. המתכנן: שלמה ששפורטה

8. יחס לתוכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מיתאר 4/234/02/6 בשמחים הכלולים בגבולות תכנית זו

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לתוספת מגרשים אזור מגורים א' ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה

10. ציונים בתשריט: כמסומן במיקרא וכמתואר בתשריט  
11. תכליות ושימושים:

1. אזור מגורים א':

- א. תותר בניית בתים בעלי 2 קומות בקוטיג'.
- ב. הגגות יהיו גגות רעפי חדס ב-50% לפחות ובשיפוע 40% לפחות. גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה.
- ג. הגדרות בתחנות יהיו עם ציפוי אבן כדרכר ובגובה בין 70 ס"מ ל-120 ס"מ מעל פני המדרכה.
- ד. החזיתות יהיו מטויחות בלבן ע"י טיח מחוזק או ציפוי עמיד מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

2. שטח ציבורי פתוח ניתן לבנות בהם מערכות תשתית באישור הועדה המקומית.

3. דרכים משולבות:

תשמש למעבר הולכי רגל, לתשתיות, לתנועת רכב שרות, וכן לגינון, נסועות וריהוט רחוב  
4. דרכים:

מיקום הדרכים ורחובן - כמסומן בתשריט.

12. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו, לפי טימן ד', לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965

13. שלבי ביצוע: 5 שנים מיום אישור התכנית.

14. הפקעה לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהס.

15. תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנימ 1:100 כולל פריסת גדרות וקירות.

16. הנחיות כלליות לתשתית

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוח הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ב. ביוב: הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
- ג. חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחור קבלת אישור והסכמה  
מחברת החשמל.

- ד. ניקוז: תוכן לשכונה תכנית ניקוז שתוגש לאישור רשות הניקוז ותבוצע יחד עם עבודות תשתית.  
התכנית המפורטת תתואם עם רשות הניקוז שקמה בשור.
- ה. קיימת הזכות לדשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשית 1.0 מ' מכל צד של הגבול ( להוציא גבול עם קו בנין 0.00 ) והרשות למפל כניל בכל עת לפי הצורך .
17. חניות : החנייה תודיה בתחום המגרשים על פי התקן בעת מתן היתרי בניה .
18. טבלת זכויות ומגבלות הבניה :  
א. מצב קיים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום  
09.07.2002  
מירבית לב

זור	מס מגרש	שטח	מס' קומות	אחוזי בניה			
				מס' יח' למג'	קווי בנין	תכסית מירבית	מס' יח' למג'
				מקום	למסרות עיקריות	למסרות שרות	סה"כ
ש.צ.9	106 109/2	2187 מ"ר	1				
דרך מוצעת		794 מ"ר		בהתאם להנחיות משרד התחבורה			

ב. מצב מוצע.

אזור	מס מגרש	שטח ב-מ"ר	מס' קומות	אחוזי בניה מרביים למגרש			
				מס' יח' במגרש	קווי בנין	תכסית מירבית	מס' יח' במגרש
				מקום *	למסרות עיקריות	למסרות שרות	סה"כ
מגורים א'	79	516	2	מעל מפלט הכניסה והקובעה	למסרות 35%	למסרות 1*15%	50%
	80	574			55%		
	81	572			55%		
ש.צ.9	106	390 מ"ר	1			50 מ"ר	
	109	135 מ"ר	1			50 מ"ר	

**הערות:**

- \* לא תותר בנית מרתפים
- 1\*. בניה למסרות שרות כוללת : מחסן בשטח של עד 12 מ"ר חניה מקורה לרכב בשטח של עד 30 מ"ר פרגולה עד 12 מ"ר וממ"ד 7.5 מ"ר. סככה לרכב תותר בקו בניה 0.

19. חתימות: אהוד רינד

מנכ"ל

החברה הכלכלית  
היחס לפיתוח חוף אשדוד בע"מ

בעל הקרקע: מדינת ישראל

ששפורטה אדריכלים  
המתכנן: מוסד רשמי

חתימתנו על התכנית הנה לצורכי  
קידום הליכי התכנון בלבד.  
אין בה הקניית זכויות או  
מחויבות להקנות זכות במקרקעין  
נשוא התכנית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

Wesol  
תאריך

ועדה מקומית: ועדה מחוזית:

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
09.07.2002  
נתקבל