

1-2596

8

לטבת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 23.06.2002
 נתקבל

מחוז - הדרום

מרחב - תכנון - מקומי

אשקלון

תכנית מתאר מס' 135/101/02/4

שינוי לתכנית מתאר מס' 73/101/02/4

ושינוי לתכנית מס' 2068/מק/4

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 135/101/02/4
 הודעה המחייבת לתכנון ולבניה החליטה
 לאשר את התכנית. 2/6/2002
 גימלאים ניצולי השואה
 יו"ר תכנון המחוזית

מעון לקשישים

גימלאים ניצולי השואה

אשקלון

הודעה על אישור תכנית מס' 135/101/02/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5099
 מיום 2/6/2002

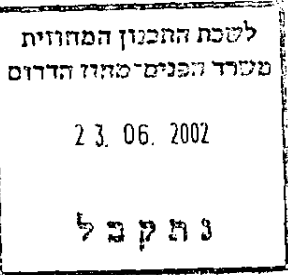
האוסמן אדריכלים ובוני ערים

רח' הסוללים 6 תל-אביב 67897 טל': 03-5623027 פקס': 03-5610607

לשכת התכנון והבנייה
משרד הפנים - תל אביב
23.06.2002
נתקבל

דף הסבר לתכנית

תכנית זאת באה לענות על צורכי גידול של האוכלוסיה המבוגרת של חסרי דיור, באתר בו קיימים כבר בניינים של דיור מוגן בבעלות חברת עמיגור. במגרש שני מבנים: מבנה קיים של 4 קומות לאוכלוסיה המבוגרת ובו 36 דירות מוגנות, מבנה בהקמה (ע"ס תכנית שתוקף) בן 3 קומות לאוכלוסיה המבוגרת ובו 48 דירות מוגנות. מטרת תוכנית זאת להוסיף קומה דביעית למבנה בהקמה ובו 16 דירות מוגנות נוספת לאוכלוסיה המבוגרת שה"כ 100 דירות מוגנות במוסד. כמו כן שטחים ציבוריים בקומת הקרקע כגון לובי כניסה משותף לשני המבנים ושטחי שרות לרווחת קהילת הקשישים במוסד

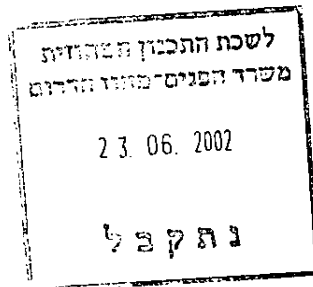


תכנית מתאר מס' 135/101/02/4 מענונת לקשישים גימלאים ניצולי השואה אשקלון
 עמוד מס' 2 מתוך 6 עמודים

הוראות התכנית

1. שם התכנית:
 תכנית מתאר מס' 135/101/02/4 מענונת לקשישים וגימלאים - ניצולי השואה - אשקלון
 שינוי לתכנית מתאר מספר 4 / 73/101/02/4 ולתכנית 4 / מק / 2065..
2. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט).
 ג. נספח בינוי מנתה בקנ"מ 1:500. (מצ"ב לתשריט).
3. נפה:
 אשקלון.
4. מקום:
 שכונת שמשון, אשקלון.
5.

גוש	1963	1962
חלקות	72	
חלקי חלקות	-	120
6. שטח התכנית:
 8.522 דונם.
7. ציונים בתכנית:
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
8. בעל הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל.
9. יזום התכנית:
 עמיגור מפעלי דיור הסוכנות היהודית.
10. עורך התכנית:
 אלישע האוסמן אדריכל ובונה ערים מ.ר. 24143 -
 רח' הסוללים 6 ת"א טל': 03-5623027.
11. מטרות התכנית:
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת מוסד עבור מענונת לקשישים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
12. יחס לתכניות אחרות:
 א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מספר 4 / 73/101/02/4 בתחום גבולות תכנית זו.
 ב. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 4 / מ"ק / 2065.
13. היתרים והגבלות:
 א. כללי



תכנית מתאר מס 135/101/02/4
מעונות לקשישים גימלאים ניצולי השואה אשקלון
עמוד מס 3 מתוך 6 עמודים

1. תנאים למתן היתר-בניה

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לתכנית זו.

ב. חובה על מבקש היתר בניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכניות הסדרי תנועה ותמרוד ע"י רשויות התמרוד המוסמכות.

ד. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה על פיניו לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

2. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי לבתי אבות.

3. חומרי גמר

היו עמידים וקשיחים כגון: אבן, קרמיקה, ו/או בשילוב קיר מסך.

4. מספרי המגרשים והחלקות הם זהים.

14. תכליות ושימושים:

בתכנית זו: מעונות לקשישים - דירות לקשישים בלבד אשר ינוהלו ויתוחזקו בידי גורם אחד. הדירות כאמור תהיינה מיועדות להשכרה או בשיטה דומה ולא תיועדה למכירה.

א. שטח למוסד:

מעונות לקשישים: תותר הקמת דירות מוגנות שטח של כ- 45 מ"ר ברוטו, ועד מכסימום 100 דירות מוגנות.

א' 1. במפלס מתחת לקומה הקובעת יותרו השימושים הבאים: מחסני תחזוקה, מאגרי מים, מקלט, חדרי משאבות וכיוצא בזה.

א' 2. במפלס בקומת הכניסה הקובעת יותרו השימושים הבאים: דירות מוגנות, משרד לניהול, מועדונים, חדרי חוגים, שירותים ציבוריים, חדרי עובדים מקצועיים, צוות לובי כניסה, ושירותים טכניים המשרתים את כל דיירי המוסד.

א' 3. בקומות מעל הכניסה הקובעת יותרו השימושים הבאים: דירות מוגנות.

א' 4. בשטח הגג יותרו השימושים הבאים: מתקנים הנדסיים וחדר מדרגות בגג.

ב. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

15. הנחיות כלליות לתשתית

א. פיתוח

תכנית פיתוח תקבע הדרכים והסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת מגרשי חניה, הנחת קווי השמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב, וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. תשמל

לשכת התכנון המהווית
משרד השיכון בתחום הדרום

23.06.2002

נתקבל

תכנית מתאר מס 135/101/02/4
מעוגנת לקשישים גימלאים ניצולי השואה אשקלון
עמוד מס 4 מתוך 6 עמודים

לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקו השמל עיליים, בקרבת קו השמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשורר על הקרקע בין ציר קו השמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

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

ג. תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז

תכנית ניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים

תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה

יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. תשתית קיימת

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. העתק קווי תשתית תת קרקעית באם נדרשת תבוצע בכפוף לסעיף 15 א' דלעיל וע"ח בעל היתר. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונם בתיאום עם מנהל ההנדסה.

16. שלבי ביצוע

משך ביצוע של תכנית זו יהא 5 שנים.

17. חלוקה ורישום

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

18. הפקעה לצורכי ציבור

"מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל. או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והאחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

19. טבלת אזוריים, שימושים, זכריות ומגבלות בניה.
 א. מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	הצבנת בתחומים	אחוזי בניה מרביים	קו בנין	בנין ציבור
	מס' מגרש	7988	תום תחום בתום כהה	40%	לפי המסומן בתכנית הבנייה	

ב. מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	היקפי בניה מירנביים במ"ר		מפלס בניין	מס' קומות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' קומות	אזור	
				סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח שרות במ"ר							
שטח למוסד מעון לקשישים	72	7988	1	250	250	מתות 1 לכניסה הקובעת	1			1		
				1280	130	הכניסה הקובעת ± 00.0						1
				3090	240	מעל הכניסה הקובעת						
קווי בנין כמסומן בתשריט	17%	4620	620	4000	המפלסים בכל	4	4	סה"כ				

1. השימושים המותרים מתחת לכניסה הקובעת הם: מקלט (קרייט) חוד משאבות ומגר מים.
2. יתרו הקמת מתקנים הנדסיים וחד מדרגות בגג, בשטח כולל של 75.0 מ"ר מקסימום.
3. במפלס מתחת לקומת הכניסה הקובעת יהיו קווי הבנין בתואם לקווי הבנין בקומת הכניסה הקובעת.
4. מס' יחידות דיון מירנבי 100 יח.

לשכת התכנון המרחבית
 משרד הפנים - תחום התכנון
 23.06.2002

תכנית מתאר מס 135/101/02/4
מעונות לקשישים גימלאים ניצולי השואה אשקלון
עמוד מס 6 מתוך 6 עמודים



חתימות



האוסמן אלישע
א. האוסמן אדריכל

עמנואל נחמן נכסים בע"מ

עמיגור מפעלי דיור
הסוכנות היהודית

מנהל מקרקעי
ישראל

עורך התכנית

בעל הקרקע

היזום