

1-2635

6

מינהל הודעה מח' תכנון

מסל 12-1

וונקבל

לשכת התכנון והתעודות
משרד הפנים קוזר הדרום

25.12.2002

נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

משרד הפנים מחוז דרום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 144/101/02-4

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29/10/02 לאשר את התכנית.

כמוכיל לתכנון

תכנית מתאר מס' : 144/101/02-4

שנוי לתוכנית מתאר מס' : 00/101/02-4

ולתכנית מפורטת מס' : 45/147/03-4

הודעה על אישור תכנית מס' 144/101/02-4

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5854

מיום 30/10/02

לשכת התכנון והתעודות

מח' תכנון

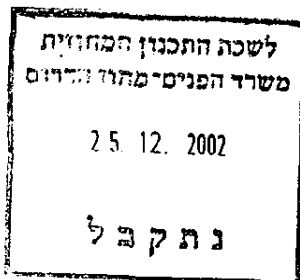
מסל 12-1

מסל 12-1

מסל 12-1

מסל 12-1

- 25.5.97 : תאריך
- 27.7.97 : עדכון (ע"פ הערות מח' התכנון)
- 11.9.97 : עדכון (ע"פ הערות הועדה)
- 15.11.99 : עדכון (ע"פ הערות מח' תכנון)
- 5.1.2000 : עדכון (ע"פ הערות הועדה/מח' תכנון)
- 6.8.2000 : עדכון (ע"פ הערות הועדה המחוזית)
- 15.11.2000 : עדכון (" " " ")
- 30.4.01 : עדכון (ע"פ ההחלטה להפקדה)



מבוא:

- (1) המגרש נמצא באיזור שלילעודו מגורים.
- (2) מטרת תכנית זו לאפשר בניית 56 יח"ד במבנה בן 9 קומות מעל קומת קרקע, הקטנת רוחבו של רח' הרב נורוק והרחבת רח' אורט ע"ח מגרש 40.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס': 4-02/101/144.
שינוי לתכנית מתאר מס': 4-02/101/00 ולתכנית מפורטת
מס' 45/147/03-4.

2. מסמכי התוכנית : 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 מנחה, ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח
בינוי).

3. מקום : מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשקלון. רחוב אורט
פינת רח' הרב נורוק.
גוש : 1941. ח"ח : 138. מגרש : 40.

4. ציננים בתשריט : כמסומן ומתואר במקרא ובתשריט.

5. שטח התכנית : כ - 3.059 דונם.

6. בעלי הקרקע : חב' אפרידר בע"מ.

7. יוזם התכנית : ש.י.א. - אור. חב' למסחר בנין ופיתוח **נתקבל**
רח' אורט 6 אשקלון. מ.ח. 512-412-107.

8. המתכנן : כהן בנימין. מ.ר. 33741. בן-גוריון 25/9 אשקלון.
07-6710460.

9. יחס לתוכניות
אחרות :

התכנית מהווה שנוי לתוכנית מתאר 4-02/101/00
ותכנית מפורטת מס' 45/147/03-4. על תכנית זו
יחולו כל הוראות תכנית המתאר על שינויה פרט
לכל ענין המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית לאזור מגורים מיוחד ע"י
שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות וזכויות בניה.

11. תנאים למתן היתרי בניה :

- (א) היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו
ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת, בכפוף להריסת
המבנים בשטח התכנית.
(ב) הוצאת היתרי בניה יוצאו בהכנת תכניות מפורטות להסדר
תנועה המאושרות ע"י רשויות התמרון.

12. תכליות ושימושים :

(א) מגורים מיוחד :

תותר הקמת 1-2 מבני מגורים בני- 9 קומות מעל
קומת קרקע + קומה מתחת למפלס הכניסה.
בקומת הקרקע תותר הקמת דירות מגורים, מבואות
ומחסנים לשימוש הדיירים, חדרים למיכלי גז,
חדרי מכונות וכיו"ב.

(ב) חניה תת קרקעית :

תותר חניה תת קרקעית וכן מחסנים ומבני עזר בהתאם
למפורט בטבלה בסעיף 19ג' להלן.
לא תותר פתיחת פתחי אורור למרתפים בהפניה לשטח
ציבורי ומגרשי מגורים שכנים, מעבר לקני בנין המותרים.



- 3 -

ג) מרחבים מוגנים:

מרחבים מוגנים יתוכננו ע"פ תקנות הר"א.

ד) דרכים:

תוואים ורוחבם יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

13. הנחיות לעצוב

ותגמיר:

(1) תגמיר המבנים יהיו מחומרים ברי קיימא, עמידים ומעולים (דוגמאת פסיפס, קרמיקה, אבן נסורה וכד') וע"פ אישור מהנדס העיר.

(2) מערכות סולריות שעל גג המבנה יוסתרו ע"י מעקה הגג ו/או ישולבו בעיצוב הגג כשצידיהם וחלקם האחורי יוסתרו ע"י בניה ו/או חומר אחר באישור מהנדס העיר.

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן החניה בתכנית מתאר אשקלון.

14. חניה:

15. הנחיות כלליות לתשתית

א) פיתוח

(1) תקבענה הדרכים 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.

(2) יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבון, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

(3) גדרות לחצרות מבני מגורים יבוצעו בבניה של בלוקי בטון בצפוי בר קיימא כגון קרמיקה קטנה (אמיק) או אלמנטים יצוקיים או טרומיים של בטון חשוף, או בניה בלבני סיליקט.

(4) תותר בניה גדרות מסד בלבד עם סבכות ברזל מגולבן בדוגמאות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

(5) שיחים ועצים ינטעו בתחומי התוכנית בהתאם לתוכנית הפתוח שתוגש ע"י הבונים ובצורה שלא יפגעו בשדה הראיה בצמתי כבישים וביציאה ממגרשי חניה.

ב. חשמל

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

25.12.2002

- 4 -

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קצוב	מרחק למציר 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ג. הקשורת

תכניות התקשורת, טלפון טלויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלויזיה 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 ויחוברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה ומכבי אש, ויחוברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה

יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העיריה.

16. אחוד, חלוקה ורישום

אחוד חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סמן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

17. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

18. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

25.12.2002

- 5 -

19. טבלאת שטחים וזכויות בניה :

נתקבל

א. מצב קלים - ע"פ תכנית מתאר מס' 00/101/02-4 :

הערות	% בניה בקומה	גודל מגרש	גובה בנין	מרווחים מינימליים			הצבע בתשריט	אזור
				אחורי	צדדי	קדמי		
כולל סככות בניני עזר	+50% 10% סככות בבנין של קומה 1	750 מ"ר	2	10	5	5	סגול מותחם סגול כהה	מלאכה

ב. מצב קלים - ע"פ תכנית מפורטת מס' 45/147/03-4 :

מרווחים מינימליים			הער'	השטח ב- % בניה מסה"כ	שטח במ"ר	סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה בקומה	מס' קומות	ייעוד השטח	מס'	גוון בתשריט
אח' מ'	צד מ'	חז' מ'									
4.0	4.0	*		69.35	2138	120+30=150	20+5	6 עע	אזור מגורים B	H	צהוב
				30.65	945				רחובות		חום

* קו בנין בחזית הוא: 5.0 מ' לגבי מבנה עד 4 קומות על עמודים. 10 מ' לגבי 2 הקומות העליונות.

ג. מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (בד')	מס' יח"ד מקסימ'	שטחי בניה מקסימליים (במ"ר)					מס' קומות	קרי-בניה
				מקום ביחס ל0.00	למטר' עיקר'	למטר' שרות	סה"כ	שטח תכנית מירבית במ"ר		
מג	40	2.086	56	מעל	6500	2000	8500	950	10	כמסומן בתשריט
רוי										
יח										
סד				מתחת					1	0.0 מ' בכל גבולות המגרש

לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים מחוז תל-אביב
25.12.2002
נתקבל

ש.א.י. - אור מידה למסמך
פגום ומשקלול בע"מ
51-241210 .ב.ר

19. חתימות

הירזמים :

בעלי הקרקע :

33741 .ד.ר

המתכנן :

א.י. - 9
א.י. - 11

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס'

יפית מסכת תכנונית
אזור אזורי מית

נדון בישיבה מס' 24/99 ת"מ 19/2/99
הוחלט 1. פרויקט 2. תוכנית

להנליץ לועדה המחוזית

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

הועדה - המחוזית

הועדה - המקומית