

העצק משדדי  
9.10.03

מינהל הנדסה מחי-תכנון

26-08-2003

התקבל

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
07.10.2003  
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 16/109/03/4

אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכניות מס': 179/03/11, 6/109/03/4, 46/147/03/4

רח' גולני - בר כוכבא

אפרידר - אשקלון

הוראות התכנית

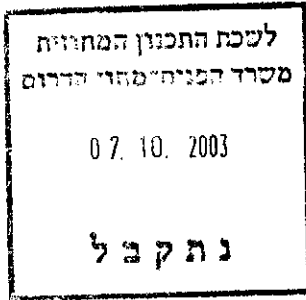
המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הוועה  
המקומית מ-12.9.03  
בדק"ר א.א. תאריך 20.9.03

- תאריך: 19.06.01
- עדכון: 16.08.01
- עדכון: 12.08.02
- עדכון: 20.08.02
- עדכון: 11.03.03

משרד הפנים מחוז הדרום  
תוק התכנון והבניה הטכני - 1968  
אישור תכנית מס' 16/109/03/4  
ההחלטה המפורטת לתכנון ולבניה התליטה  
ביום 11/8/03  
לשם אישור תכנית מס' 16/109/03/4  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5237  
מיום 16/11/03

העניק משרדי  
9.10.03



**מבוא - עקרונות התכנון**

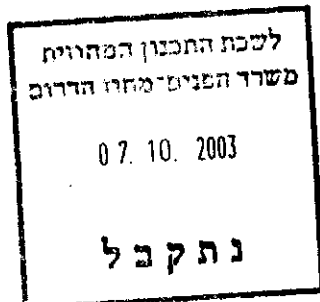
מדובר במשבצת קרקע המיועדת למגורים א' הנמצאת בשכונת אפרידר בצומת הרחובות גולני בר כוכבא.

התכנית מסדירה את מערך הגישה למגרשים תוך איחוד וחלוקה מחדש, והגדרת שטחי בנייה ע"פ התקנות החדשות.

העתק משדרי  
9.10.03

**1. שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 16/109/03/4 אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים שינוי לתכניות מס' 46/147/03/4 6/109/03/4 179/03/11, רחוב גולני-בר כוכבא . אפרידר . אשקלון . (להלן -"התכנית").

**2. מסמכי התכנית:** כל המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .  
א. 6 דפי הוראות לתכנית . (להלן - "התקנון").  
ב. תשריט בק"מ 1:500 . (להלן - "התשריט").  
ג. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בק"מ 1:500 .



**3. מקום:** מחוז - דרום .

נפה - אשקלון .  
מקום- אשקלון. אפרידר . רח' גולני בר כוכבא .  
גוש : 2870 .  
חלקה : 2,73,146 . ח"ח : 148,149,153,154 .

**4. ציונים בתשריט:** לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**5. שטח התכנית:** 10.275 דונם .

**6. בעל הקרקע:** אפרידר חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ . טל: 6730726-08 .  
עיריית אשקלון . מרכז נפתי אשקלון .

**7. מגיש התכנית:** אפרידר חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ . טל: 6730726-08 .

**8. עורך התכנית:** אדריכל אלי יהלום מ.ר. 36245 . מרכז מסחרי אפרידר אשקלון .  
טל : 6715336-08 . פקס : 6715334-08 .

**9. יחס לתכניות אחרות:** התכנית משנה תוכניות מס' 46/147/03/4, 6/109/03/4, 179/03/11, בתחום גבולות תכנית זו .

**10. מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' ע"י אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה .

**11. תכליות ושימושים:**

**א. אזור מגורים א' :**

1. באזור זה תותר הקמת יחידת מגורים אחת צמודת קרקע בכל מגרש ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 17 ב .
2. הנחיות לעיצוב אדריכלי :
- תותר בניית גגות שטוחים ומשופעים או שילוב ביניהם ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית .
- מתקנים חיצוניים כגון קולטים ומיזוג ישולבו כחלק בלתי נפרד מהמבנה . בגגות משופעים הדוד יותקן בחלל הגג בתוך המבנה והקולטים יונחו על מישור הגג המשופע .
- בגגות שטוחים הדוד והקולטים יונחו במקומות מסתור וישולבו במבנה באופן אינטגרלי .
- **חומרי גמר :** במבנים יותר שילוב בין טיח וחומרים עמידים כגון אבן, סיליקט, כורכר וטיח מינרלי . לא יותר ציפוי פסיפס .
- גגות משופעים, סככות חניה לרכב - יהיו מרעפים, או חיפוי קל אחר . כגון פח, אלומיניום, נחושת, אבץ וכו' .

**מצללות :**

- תותר בניית מצללה כהגדרתה בחוק ותקרתה משטח הצללה אופקי בלבד . יכול שתהיה בלי עמודים . בקו בנין צדדי ואחורי "0" כאשר רוחב המצללה בחזית הקדמית יהיה עד 3 מ' או ע"פ התקנות, הגדול מביניהם . במקרה של קו בנין קדמי עד 3 מ' תותר בניית המצללה בקו בנין "0" .
- המצללה תבנה מחומרים קלים (מתכת, עץ) כאשר מצללה מחומרים קשים (כגון בטון) תבנה בתחום קווי הבנין של המבנה .

הערת משדדי  
9.10.03

- במידה ותוגש בקשה למצללה מחומרים קלים בקו בנין "0" בצמוד למצללה של השכן ידרש אישור כיבוי אש.

מחסן:

- תותר בניית מחסן בקו בנין "צדדי", ואחורי "0" ובמקרים חריגים ימוקם ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית. בגודל עד 6 מ"ר ברוטו, בגובה 2.4 מ' לקו רכס בגג משופע, ו-2.20 מ' בגג שטוח. כאשר במגרשים הפונים לרחוב גולני או לרחוב בר כוכבא תותר הקמת המחסן רק בקוי בנין צדדי "0". שיפוע ניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש הפרטי בו ממוקם המחסן.

- תותר הקמת בריכת שחייה פתוחה בקוי בנין עד "0". במידה והבריכה תהיה מקורה תותר הבניה בתחום קוי הבנין ע"פ התשריט. וכחלק בלתי נפרד מהמבנה. כאשר זכויות הבניה יהיו מתוך הסה"כ המותר לבניה.

- גובה מכסימלי למבנים:

לגגות משופעים - 9.5 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.  
לגגות שטוחים - 8.5 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.

ב. דרכים:

1. רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.  
2. בתחום דרך מס' 3, בקטע שאינו מיועד בפועל לסלילת הדרך עפ"י נספח הסדרי התנועה, ישמש לפיתוח וגינון עד מועד הקמת החניה ואו שינויים שידרשו בהסדרי התנועה.

ג. דרך משולבת:

רוחב ותוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט. יתאפשר שילוב של תנועת הולכי רגל, רכב, וחניה כאשר העדיפות הינה להולכי רגל.

ד. שביל להולכי רגל:

מיועד להולכי רגל. יפותח ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
12. זכויות ומגבלות בניה:

א. מצב קיים:

1. מגרש 27:

- ע"פ תכנית מפורטת מס' 46/147/03/4:

- אחוזי בניה מותרים לקומה אחת עד 33% משטח המגרש ויכללו את המבנה מבני העזר ומרפסות אך לא את המקלט או המרתף. (שטח הסככה לרכב עולה על 18 מ"ר יכללו באחוזי הבניה).

- לגבי קוטגיים (2 קומות) אחוזי בניה מותרים - 33% משטח המגרש ו - 5% נוספים בהמלצת מהנדס העיר.

- מבני העזר, לרבות מחסן ומקלט למעט מוסך וסככה לרכב, יהיו בתחום קוי הבנין ומחוברים לבנין גופו. סעיף זה נכון לבניה חדשה.

- תותר בניית מרתפים (שטחם לא יכלל באחוזי הבניה) ובלבד שיענו על התנאים הבאים:

א. גובה מרתף נטו לא יעלה על 2.2 מ'.

ב. המרתף יבלוט מפני הקרקע. לכל היותר 1/3 מגובהו.

- קווי בנין יהיו ע"פ 6/109/03/4: צדדי 4 מ'. אחורי 6 מ'. חזיתי כמסומן בתשריט.

2. מגרשים 73 B, 146 B, 146 A.1, 146 A.2, 146 A.3, 73 A.1, 73 A.2:

- ע"פ תכנית מס' 179/03/4 זכויות ותכליות למגורים אי יהיו בהתאם ל 6/109/03/4

ו 3/165/03/4 (3/165/03/4 - קובעת שהזכויות יהיו לפי 6/109/03/4). כאשר קוי הבנין לפי התשריט, ושטחי שרות יחושבו כשטח יחסי לשטח העיקרי לפי התכליות בפועל, בנוסף לשטחי השירות לחניה שצויינו בטבלה בתשריט תנועה וחניה - במגורים - 50%.

- זכויות ע"פ 6/109/03/4 באזור מגורים א':

- מינימום גודל מגרש יהיה 600 מ"ר.

- מותר יהיה להקים 1 יחידת דיור בקומה אחת, אחוזי בניה מותרים 25% + 6% למרפסות + 2% לבנייני עזר.

- רוחב חזית מינימלית - 20 מ'.



**ב.מצב מוצע:**

הערות	קווי בנין	סה"כ תכסית מרבית % ב	סה"כ היקפי למגרש מ"ר			מיקום ביחס ל ±0.00	מס' קומות מירבי	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	איזור
			סה"כ	שרות	עיקרי						
1,2,3,4	ע"פ תשריט	35 %	356	36	220	מעל	2		580	7-1	מגורים א'
				100	---	מתחת	1	1			
		40 %	316	36	180	מעל	2		390	10-8	
				100	---	מתחת	1				

- הערות: 1. בניית סככת חנייה לרכב אחד תותר בקו בנין צדדי וקדמי "0" למעט מגרש מס' 1 בו בניית הסככה תותר בקו בנין צדדי "0" בלבד.
2. חלוקת שטח השרות המופיע בטבלא מעל ל 0.00 ± תהיה ע"פ הפירוט הבא:
- 18 מ"ר לסככת חניה לרכב.
  - 18 מ"ר לשאר שטחי השרות.
3. קווי בנין לשטחים שמתחת ל 0.00 ± יהיו ע"פ התשריט.
4. במגרשים בהם טופוגרפיה תלולה – מעל 2 מ' בין הרחוב העליון לתחתון – ניתן יהיה להעביר שטח בניה עקרי גם מתחת ל-0.00 ± - במטרה לאפשר קשר ישיר בין הבית לחצר התחתונה.

**13. היתרים והגבלות:**

**א. כללי:**

**1. תנאים למתן היתרי בניה:**

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ תכנית בינוי ותכנית פיתוח מתחמית שתאושר ע"י הוועדה המקומית, ולאחר אישור תוכניות להסדרי תנועה, טרם הוצאת היתרי הבניה.

**2. חניה:**

תתוכנן ע"פ תקן חניה לתכנית מתאר אשקלון. החנייה תהייה בתחום המגרשים

**3. מיקלוט:**

יתוכנן ע"פ תקנות הג"א.

**4. עתיקות:**

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

**14. הנחיות כלליות לתשתית:**

**כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות כאשר:**

**א. פיתוח:** תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

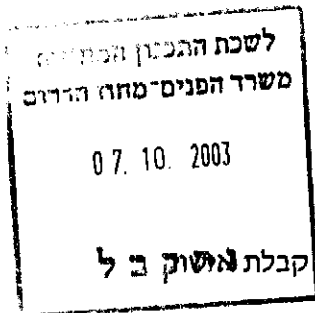
נתנן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

**ב. חשמל:** תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר

קווי החשמל מתח גבוה יהיו עילים ומתח נמוך יהיו תת קרקעיים. 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 קצה 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'





העמק משרד  
9.10.03

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ובקרבתם אלא לאחור קבלת אישור ב' ל  
והסכמה מחברת חשמל מחוז דרום.

**ג. תקשורת:**

תוכניות התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, הטלויזיה בכבלים וכו' יתואמו  
ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.  
מיקום ואופן האנטנה לטלויזיה 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 מהנדס העיר 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 בתאום עם מנהל ההנדסה.

**15. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**16. הפקעה לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי 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 בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

**17. שלבי ביצוע:**

מייד עם אישור התכנית.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 07.10.2003  
 נתקבל

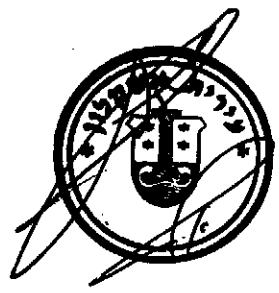
העתיק משרד  
 9.10.03

אפריר  
 חברה לשיכון ולפיתוח -  
 אשקלון - בע"מ  
 18. חתימות: מגיש התכנית:

אפריר  
 חברה לשיכון ולפיתוח -  
 אשקלון - בע"מ  
 בעל הקרקע:

אלי יגלום-אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 מרכז מסחרי אפריר-ת.ד. 7536 אשקלון  
 טל 08-6715334-7536-08  
 עורך התכנית:

ככבוד רב  
 משה מוקס  
 מנהל מח' נכסים  
 ומזכיר הוועדה המקומית  
 לתכנון ולבניה אשקלון



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

תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 שם השטח: \_\_\_\_\_  
 מס' \_\_\_\_\_  
 תאריך בישיבה מס' 22001 ביום 01.09.01  
 הוחלט להעביר לזוהר (3) להנליץ לוועדה המחוזית  
 29/09/02  
 יושב ראש הוועדה  
 מנהלס הועדה

וועדה מחוזית

וועדה מקומית