

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 16 02 2003
 נתקבל

מינהל חירייה מחוז-תכנון
 23-01-2003
 הונקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 10 02 2003
 נתקבל

תכנית מתאר מס' 139/101/02/4

שינוי לתכנית מתאר מס' 00/101/02/4

ולתכניות מס' 1/88/4, 92/4, 1/11/4, 4/מק/2039, 4/במ/141

פרדס עמיצור, אשקלון

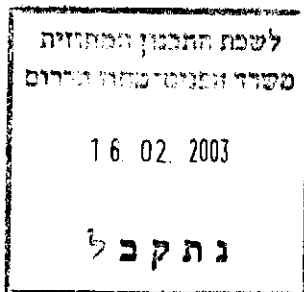
תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בלא הסכמת בעלים

- מהדורה עדכון**
- דצמבר 1998
 - עדכון מאי 1999
 - עדכון יוני 1999
 - עדכון דצמ' 1999
 - עדכון מרץ 2000
 - עדכון נוב' 2000
 - עדכון דצמ' 2000
 - עדכון מאי 2001
 - עדכון אוק' 2001
 - עדכון נוב' 2001
 - עדכון מאי 2002
 - עדכון יוני 2002
 - עדכון נוב' 2002
 - עדכון דצמבר 2002

הנהלתה לתכנון
 תיקן ע"פ דרישות הועדה
 המקומית בתאריך 30.12.02
 בד"ר אורנה תאודין 29.01.03
 יו"ר כ"און

משרד הערים ומחוז הדרום
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 גילסון וסמית מוס' 24/1/03
 הוסיפה ומאשר ל...
 בע"מ אשקלון
 מפקח המחוזי
 מסימיות ומפורטות

הודעה על אישור תכנית מס' 139/101/02/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____



אל:
חברי ועדות התכנון

א.ג.כ.,

מבוא ודברי הסבר – תכנית מס' 139/101/02/4 ת.ב.ע פרדס עמיצור

תכנית זו "פרדס עמיצור" הינה תכנית שינוי לתכנית מתאר מס' 00/101/02/4, המשנה את ייעודי הקרקע משטח חקלאי לאזור מגורים, סה"כ שיטחה כ- 224 דונם.
תכנית זו יוצרת רצף אורבני בין שכונות קיימות חדשות וישנות ומשתלבת בשלושה מתחמי מגורים המופרדים ע"י מערכת דרכים ושטחים חקלאיים.

ממזרח: שכונת נווה דקלים ונווה הדרים

ממערב: אפרזר

מדרום: מתחם אוניברסיטאי

ומצפון: שכונות חדשות בהליכי בנייה

השכונה החדשה משיקה לציר הראשי של אשקלון שד' יצחק רבין והבנייה המלווה את הציר הראשי מאופיינת כבנייה גבוהה המדגישה את הציר האורבני.

המתכנן

אדר' אבינועם בן דוד

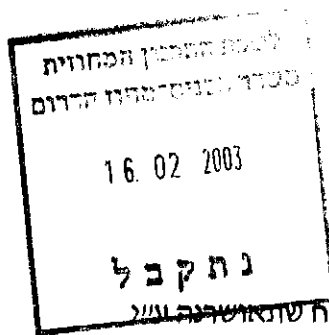
בן דוד אבינועם
אדריכל ובונה ערים
מס' רישיון 33649



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא, תכנית מתאר מס' 139/101/02/4 שינוי לתכנית מתאר מס' 00/101/02/4 ולתכנית מס' 4 / מב / 88 / 1, 4 / במ / 92, 4 / במ / 11 / 1, 4 / מק / 2039, 4 / במ / 141. פרדס עמיצור - אשקלון תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בלא הסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") כולל דף השער.
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 להלן: "התשריט".
 - ג. נספח בינוי ותנועה מנחה.
 - ד. נספח הסדרי תנועה בתחנת דלק המחייב מבחינת כניסות ויציאות.
 - ה. 2 דפים טבלת זכויות מצב קיים + 1 דף טבלת איזון זכויות - מצב מוצע.
3. מקום : מחוז דרום
נפה : אשקלון
מקום : אשקלון. (פרדס חוות עמיצור)
 בתכנית כלולים הגושים והחלקות הבאות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
1233		8
1238	8, 9, 28, 29, 33	1-3, 6, 7, 10, 13-16, 24, 26, 27, 30-32, 34, 36, 37
1239	8, 9, 10, 25, 28	1, 6, 7, 11-13, 21-23, 26
1240	13, 14, 16, 17	7, 8, (9) 25, (10) 27, (11) 29, 12, 15, 22, 24
1241	2-5, 7, 8, 10, 15, 16	6, 11, 13, 14, 18, 19, 21, 34

4. ציונים בתשריט : כמסומן במקרא לתשריט.
5. שטח התכנית : 224.904 דונם.
6. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. יוזם ומגיש התכנית : נגר כדורי את דוד חי (חוות עמיצור) בע"מ
8. המתכנן : אדר' אבינועם בן-דוד - מס' רישוי 33649
9. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את: תכנית מתאר מס' 00/101/02/4, ואת תכניות: מס' 4 / במ / 88 / 1, 4 / במ / 92, 4 / במ / 11 / 1, 4 / מק / 2039, 4 / במ / 141, בתחום גבולות תוכנית זו.
10. מטרות התכנית : הקמת שכונת מגורים ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בלא הסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.



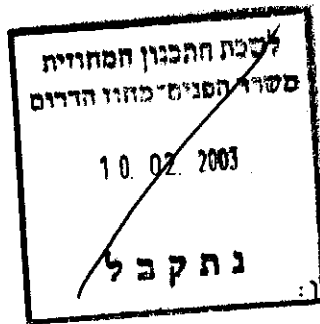
11. תנאים למתן היתרי בניה:



- 11.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 11.2 תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית, אשר תפרט:
- א. מערכות התשתית: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טלייכ, אשפה.
 - ב. תאורת רחובות.
 - ג. כבישים ומדרכות.
 - ד. גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.
 - ה. הנחיות עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה. הנחיות אלו ירוכזו בחוברת שתשמש מסמך מנחה בנושא.
- תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקני"מ 1:1250 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים, בתאום עם מהנדס העיר.
- ו. הריסת מבנה קיים במגרש בו קיים מבנה להריסה יהיה תנאי למתן היתר בניה.
- 11.3 היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו ביצוע עבודות הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 11.4 הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית.
- 11.5 היתרי בניה למגרשים 5-11 לא ינתנו עד שישלל בפועל רח' צפניה בקטע שבין שדר' רבין ועד שדרות בן צבי.
- צומת צפניה רבין תהיה בעלת 4 זרועות והאי המרכזי בשדרות רבין יהיה סגור (פניות ימניות בלבד) עד אשר ימצא הצדק לביצוע רמזור בצומת.
- 11.6 א) לתכנון תחנת התדלוק יחולו הוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון להיתרי בניה במתחם המסחר ותחנת הדלק.
- ב) היתרי בנייה לאזור מגורים מיוחד משולב עם מסחר, אזור לתחנת תדלוק ושירותי רכב, אזור מסחר, שטח לבנייני ציבור יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה.
- 11.7 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר תאום וקבלת אישור רשות העתיקות ע"פ דרישותיה באותן חלקות אשר לגביהן רשומות הערות אזהרה כשטח מוכרז ע"י הרשות.
- 11.8 הוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית ממזרח לדרך רבין תותנה בשלבויות עפ"י ניתוח התנועה:
- א. לא ינתנו היתרי בניה מעבר ל- 30% זכויות בניה ללא קיום כיכרות בצמתים:
 - (1) תמוז - אלי כהן.
 - (2) ניסן - אלי כהן.
 - ב. לא ינתנו היתרי בניה מעבר ל- 60% מזכויות הבניה, אלא לאחר בדיקת הצדק לרימזור בצמתים הנ"ל בהסתמך על ספירות תנועה עדכניות.

12. חניה:

החניה תתוכנן בתחום המגרש, ולפי תקן החניה בתוכנית מתאר אשקלון.



- 4 -

13. מקלטים ומרחבים מוגנים: עפ"י תקנות הג"א.

14. תכליות ושימושים

14.1 אזור מגורים מיוחד

- יותר לבניה יחידות מגורים כמפורט בטבלת הזכויות והנחיות משלימות כמפורט להלן:
- א. תותר בנייתן של עד 2 דירות גן לבנין ובתנאי שימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומת עמודים ו/או בקומת הכניסה.
 - ב. חצרות פרטיות הצמודות לדירות הגן.
 - ג. מחסנים דירתיים בשטח של עד 5 מ"ר ליח"ד ובתנאי שימוקמו במפלס הכניסה לבנין ו/או באזור המבואה לבנין, ו/או במרתף החניה.
 - ד. יותר קירוי מרפסות או מרפסות גג במצללות עשויות עץ או מתכת באופן שישתלב בתכנון המוצע לבנין.
 - ה. חדרים על הגג – בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר ליח"ד אשר יכללו במניין השטחים העיקריים, כולל שטח חדר מדרגות המחבר אל הדירה – ובתנאי שיהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ויכלל בזכויות הבניה. לא תותר בניית חדרים על הגג בבניינים הכוללים דירות גג.
 - ו. מרתפי חניה – תותר בניית מרתפי חניה ובתנאי שפתחי האוורור לא יופנו לשטחי הציבור ולמגרשי מגורים שכנים מעבר לקווי הבנין המותרים.
 - ז. במידה ומולאו צרכי החניה לפי תקן, תותר המרת שטחי חניה עודפים במרתף למחסנים או למתקנים הנדסיים.
 - ח. תותר בניית מספר בניינים במגרש.
 - ט. תותר בניית חדרי שנאים לחברת חשמל, חדרי מאגד לטלפונים עבור בזק, וחדרי מאגד לחב' כבלים, כחלק מהמבנה העיקרי.

14.2 אזור מגורים מיוחד משולב עם מסחר

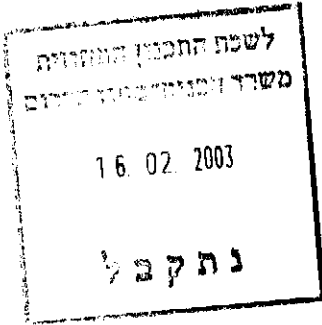
- א. באזור זה במגרשים 38-39 תותר הקמת יח"ד וכן לפי הצורך – משרדי הנהלה, מכבסה, מועדון, מעבדות מחשבים. במגרש 39 יותר שטח מסחרי למרכולית בת 300 מ"ר. במגרש 38 יותר שטח למסחר בהיקף של 200 מ"ר.
- ב. ניתן יהיה לבנות יחידות בשטח ממוצע של כ- 50 מ"ר ליחידת דיור על פי פרוט סה"כ הזכויות כמפורט בטבלת השטחים.
- ג. תובטח הפרדה בין החניות למגורים והחניות למסחר.

14.3 אזור לתחנת תדלוק ושרותי רכב

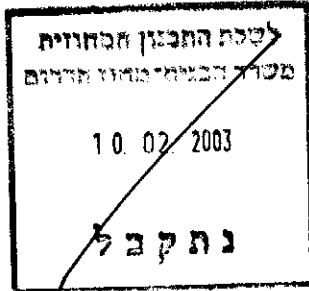
- א. תותר הקמת תחנת תדלוק דרג א'.
- ב. השימושים המותרים וההוראות של תכנית תמ"א 2/18 חלים על תחנת התדלוק שבשטח התכנית.

14.4 אזור מסחר

- א. חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי מכל הסוגים כולל חנויות כל-בו.
- ב. משרדים, מרפאות, קליניקות, מעבדות, בית רופאים, מכונים, בית מרקחת.
- ג. שרותים בנקאיים ופיננסים כגון: בנקים, חברות ביטוח סוכנויות.
- ד. מסעדות ובתי קפה, מזנונים.



- ה. חנויות לשרותים אישיים כגון: מספרות, מכבסות, חייטות, תיקונים וכיו"ב.
- ו. דרכים ושטחי חניה כולל מרתפי חניה, כולל כל השירותים הנלווים.
- ז. מרתפים שרות למסחר.
- ח. חדרי שנאים, חדרי "בזק" וחדרי מאגד לטל"כ.



14.5 שטח ציבורי פתוח

- א. שבילים ופינות משחקים.
- ב. גנים חורשות ושדרות.
- ג. שבילים להולכי רגל.
- ד. רצועות ירק.
- ה. חניה לצורך השימושים המותרים באזור.
- ו. תותר העברת קווי תשתית למערכות שונות.
- ז. בארות מים.
- ח. עמדות למיחזור אשפה.
- ט. מרכזי חלוקת דואר.
- י. יותר קירוי שטחים פתוחים במצללות עשויות עץ או מתכת עפ"י תכנית פיתוח שתאושר.

14.6 שטח לבנייני ציבור

- א. מוסדות ומבני חינוך על מתקניהם.
- ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- ג. מוסדות בריאות.
- ד. מוסדות דת.
- ה. מגרשי חניה.
- ו. מקלטים ושירותי חירום.
- ז. מגרשי ספורט.
- ח. חדרי שנאים, חדרי "בזק", וטל"כ.
- ט. יותר קירוי שטחים פתוחים במצללות עשויות עץ או מתכת עפ"י תכנית פיתוח שתאושר.

14.7 דרכים

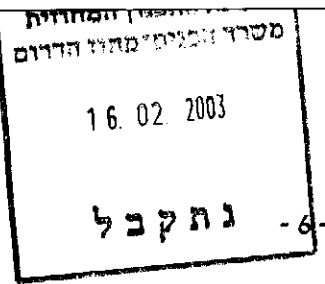
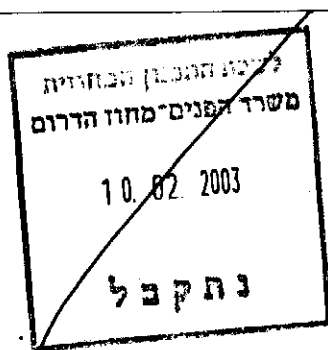
- א. זכויות הדרך וקווי הבניין של הדרכים הציבוריות כמפורט בתשריט.
- ב. יותר מעבר עילי להולכי רגל.
- ג. יותר שימוש בזכויות הדרך לצורך מערכות תשתית.

14.8 דרך משולבת

- א. זכויות הדרך וקווי הבניין של הדרכים המשולבות כמפורט בתשריט.
- ב. בדרכים משולבות תותר חניית רכב, ריהוט רחוב, ערוגות גינון וכן מעבר תשתיות בזכות הדרך.

15 הנחיות כלליות לתשתיות

- א. כל התשתיות יהיה תת-קרקעיות. כל מערכות התשתית יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.



ב. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כללית לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכד' (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותר פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס העיר יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וזאת בטרם הוצאת היתרי בניה).

תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים מחייב זאת על דעת הועדה המקומית.

ג. **חשמל** – לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי 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:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד 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 ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

ד. ביוב - תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו למערכת השפכים המרכזית של העיר אשקלון.

ה. מים – תוכניות אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. מקור אספקת המים יהיה מאושר לשתייה, תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות, וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידה ויידרש פטור מהמז"ח, תוגש בקשה למשרד הבריאות. בראש מערכת אספקת המים לתחנת תדלוק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).

הענק משלם
1.7.04

16. טבלת זכויות בניה ומגבלות בניה:

א. מצב קיים - ע"פ תכנית מתאר 00/101/02/4 - שטח חקלאי ושצ"פ.
ב. מצב מוצע - ע"פ הטבלה הר"מ.

27.06.2004

קו בנין (1)	מס' קומות	תכנית שטח מגרש	סה"כ עיקרי שרות מעל מפלס קובעת	היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר)				מסי יחיד		שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור	
				מטרות שרות		מטרות עיקריות		מגרש	לקבוצת מגרשים לאזור				
				מתחת מפלס כניסה קובעת	מעל מפלס כניסה קובעת	מתחת מפלס כניסה קובעת	מעל מפלס כניסה קובעת						
								שרות	חניה				קובעת
	מ+ע+8 חלקי	30 %	8,980	350	3,500	2,080		6,900	128	64	7	1-2	אזור מגורים מיוחד (2')
	מ+ע+9 חלקי	30 %	10,650	350	3,000	2,250		8,400	78	78	4.8	6	
	מ+ע+9 חלקי	30 %	10,110	350	2,800	2,350		7,760	72	72	4.7	16	
	מ+ע+9 חלקי	30 %	10,070	350	2,600	2,320		7,750	360	72	4.3	8-11,17	
	מ+ע+9 חלקי	30 %	10,070	350	2,500	2,320		7,750	432	72	4	14-15 18-21	
	מ+ע+9 חלקי	30 %	5,890	250	2,000	1,360		4,530	42	42	3.2	27	
	מ+ע+8 חלקי	40 %	4,910	200	1,500	1,130		3,780	140	35	2.5	25-26 36-37	
	מ+ע+8 חלקי	40 %	3,920	200	1,600	900		3,020	28	28	2.5	35	
	מ+ע+8 חלקי	40 %	3,920	200	1,400	900		3,020	56	28	2	31,28	
	מ+ע+8 חלקי	40 %	2,960	180	1,200	690		2,270	21	21	1.8	33	
	מ+ע+8 חלקי	40 %	2,960	160	1,100	690		2,270	21	21	1.6	34	
	מ+ע+8 חלקי	40 %	2,960	150	900	690		2,270	21	21	1.3	29	
	מ+ע+8 חלקי	40 %	1,970	100	600	450		1,520	14	14	0.9	32	
								1,413					סה"כ מגורים מיוחד
	מ+8	40 %	9,600	300	3,000	2,700		+ 6,700 200 מ"ר מסחר	150	150	4.5	38	מגורים מיוחד משולב
	מ+8	40 %	7,300	250	2,500	2,100		+ 4,900 300 מ"ר מסחר	110	110	3.4	39	+ מסחר (3')
								260					סה"כ מגורים מיוחד ומסחר
	1	30 %	450			15		70-מבנה משרדים 365-סככת תדלוק			1.5	5	תחנת דלק ושרותי רכב
	מ+2	60 %	1,900	100	3,000	200		1,700			3.3	5 א'	אזור מסחר
	2	40 %	600	--	--	150	--	450			1.6	30	מבני
	מ+4	45 %	24,000	2,000	2,000	4,000	--	20,000			12	40	ציבור
			24,600										סה"כ מבני ציבור

משרד הפנים - מחוז הדרום
תיקון טעות סופר
דף מס' 7 מתוקן בהתאם
להחלטת ועדה מיום 7-6-04
מזכירת הוועדה

לשכת התכנון המקצועית
מס'ד הפנים - כח"ח תכ"ג
10.02.2003

לשכת התכנון המקצועית
מס'ד הפנים - כח"ח תכ"ג
16.02.2003

מבוא

16. טבלת זכויות בניה ומגבלות בניה
א) מצב קיים - ע"פ תכנית מתאר 00/101/02/4 - שטח חקלאי נשא"ק ב
ב) מצב מוצע - ע"פ הטבלה הר"מ:

נתקבל

נתקבל

קו בנין (1*)	מס'י קומות מירבי לבנין	תכנית שטח מירבית למגרש % - ב	סה"כ עיקרי + שרות מעל מפלס כניסה קובעת	היקפי בניה מירביים למגרש (פ"מ)				מס'י יח"ד		שטח מגרש מזערי בדונם	מספר מגרש	אזור	
				מטרות שרות		מטרות עיקריות		לקבוצת מגרשים לאזור	למגרש				
				מתחת למפלס כניסה קובעת	מעל מפלס כניסה קובעת	מתחת מפלס כניסה קובעת	מעל מפלס כניסה קובעת						
													שרות
	מ+ע+ 8 חלקי	30%	8,980	350	3,500	2,080		6,900	128	64	7	1-2	אזור מגורים מיוחד (2*)
	מ+ע+ 9 חלקי	30%	10,920	350	3,000	2,250		8,400	78	78	4.8	6	
	מ+ע+ 9 חלקי	30%	10,110	350	2,800	2,350		7,760	72	72	4.7	16	
	מ+ע+ 9 חלקי	30%	10,070	350	2,600	2,320		7,750	360	72	4.3	8-11,17	
	מ+ע+ 9 חלקי	30%	10,070	350	2,500	2,320		7,750	432	72	4	14-15 18-21	
	מ+ע+ 9 חלקי	30%	5,890	250	2,000	1,360		4,530	42	42	3.2	27	
	מ+ע+ 8 חלקי	40%	4,910	200	1,500	1,130		3,780	140	35	2.5	25-26 36-37	
	מ+ע+ 8 חלקי	40%	3,920	200	1,600	900		3,020	28	28	2.5	35	
	מ+ע+ 8 חלקי	40%	3,920	200	1,400	900		3,020	56	28	2	31,28	
	מ+ע+ 8 חלקי	40%	2,960	180	1,200	690		2,270	21	21	1.8	33	
	מ+ע+ 8 חלקי	40%	2,960	160	1,100	690		2,270	21	21	1.6	34	
	מ+ע+ 8 חלקי	40%	2,960	150	900	690		2,270	21	21	1.3	29	
	מ+ע+ 8 חלקי	40%	1,970	100	600	450		1,520	14	14	0.9	32	
								1,413					סה"כ מגורים מיוחד
	8 + מ	40%	9,600	300	3,000	2,700		+ 6,700 200 מ"ר מסחר	150	150	4.5	38	מגורים מיוחד משולב + מסחר (3*)
	8 + מ	40%	7,300	250	2,500	2,100		+ 4,900 300 מ"ר מסחר	110	110	3.4	39	
								260					
	1	30%	450			380		70			1.5	5	תחנת דלק ושרותי רכב
	2 + מ	60%	1,900	100	3,000	200		1,700			3.3	5 א'	אזור מסחר
	2	40%	600	-	-	150		450			1.6	30	מבני
	4 + מ	45%	24,000	2,000	2,000	4,000		20,000			12	40	ציבור
			24,600										סה"כ מבני ציבור



הערות לטבלת זכויות הבניה

- (1*) קו בנין כמפורט בתשריט.
- (2*) 8% לפחות מכמות יח"ד בתחום התכניות יוקצו לדירות בנות 3 חדרים, שטח הדירות אלו יעלה על 100 מ"ר כולל שטחי שירות. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות הנ"ל על 50% מסך כל יח"ד לבנין.
- (3*) במגרש 39 סה"כ עיקרי 5,200 מ"ר מהם 4,900 מ"ר למגורים מיוחד ועוד 300 מ"ר למסחר.
- (4) לפחות 20% משטחי המגרשים יהיו שטחים מגוננים משותפים.
- (5) תותר בניה של דירות בקומת עמודים ומקסימום של 50% מכמות הדירות שבקומה מעל.
- (6) יותר חיבור בין שני בניינים סמוכים, בקומות העליונות, מקומה ה' ומעלה.
- (7) המרווח המינימלי בין שני בניינים סמוכים באותו מגרש, ואשר אינם מחוברים לא יפחת מ- 8 מ'.
- (8) מותרת בניית קומות במפלס מתחת לכניסה בתנאים הבאים:
 - א. הקמת המרתף תותר בגבולות המגרש – קווי בנין 0 לכל הכיוונים.
 - ב. גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ'.
 - ג. פתחי אוורור של החניונים לא יופנו לשטחי ציבור ולמגרשים שכנים מעבר לקווי הבניין המותרים.

17. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני

17.1 חומרי גמר לבניינים

- 17.1.1 הבניינים באזורי המגורים, בנייני המסחר, ובנייני הציבור יצופו בציפוי קשיח כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סליקט אריחי גרניט פורצלן, פסיפס, או בטון חשוף עם דוגמה, או שילוב של החומרים באישור מהנדס העיר.
- 17.1.2 בנייני הציבור יצופו בציפוי עמיד באישור מהנדס העיר.

17.2 גגות

- 17.2.1 באזורי המגורים – גגות הבניינים הנצפים ירוצפו בריצוף קשיח, למעט גגות הבניינים הגבוהים.
- 17.2.2 לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים.
- 17.2.3 קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע.
- 17.2.4 מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין.

17.3 אנטנות

- 17.3.1 בכל אזורי המגורים תותר התקנת אנטנה אחת למגרש, או לבנין על גג כל אחד מהבניינים.
- 17.3.2 באזור מסחר ובנייני ציבור תותר התקנת אנטנה אחת למגרש.



17.4 צנרת גלויה

לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים.

17.5 חדרים על הגג

חדרים על הגג יבנו בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממעקה הגג בחזיתות הראשיות (קדמית אחורית).

17.6 חדרי אשפה

חדרי אשפה ישולבו במסגרת מעטפת הבניין בכל האזורים.



18. חלוקה ורישום

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

19. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

20. חדרי שנאים

20.1 חדרי שנאים ישולבו במעטפת הבניינים המתוכננים. לא תותר הקמתם כמבנים עיליים נפרדים בשטחי המגרשים.

20.2 תותר הקמת חדרי שנאים במפלס תת-קרקעי במסגרת שטחי השירות המותרים.

21. איכות הסביבה

א. עסקי המזון, מסעדות, וכיו"ב יחוייבו בהתקנת המערכות הטובות ביותר למניעת פליטות וריחות מכל סוג שהוא.

ב. יוטלו הגבלות על הפעלת מכשירי מוסיקה והגברה.

ג. כל העסקים יחוייבו לעמוד בשעות פעילות והפעלת ציוד למניעת רעש בלתי סביר.

ד. בעת מימוש התכנית, בזמן הבניה, כל פסולת הבניה תפונה לאתר מוכרז בתאום ובאישור הוועדה המקומית.

ה. כל האמור בסעיף זה יהיה כפוף להנחיות ובאישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשקלון.

22. פיתוח כבישים ודרכי גישה

א. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאיכלוס.

ב. בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכן ביצוע הגישות לשכונה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

23. שטח עתיקות

שטח המכיל עתיקות. פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י נספח המתחייב מחוק העתיקות.

24. משך ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.



חתימות

חתימת בעל הקרקע :



נר, כדור, את זוד חי
(חוקת עמל צוד) ע"מ

חתימת היזם

בן דוד אבינועם
אודיאל ובנה ערים
מס' רשיון 33649

חתימת המתכנן :

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

תכנית מס' _____

יצירת מסירת הבנייה להקמת
בניין מארס

נדון בישיבה מס' 12001 ביום 2.12.01
הוחלט 1. לאשר 2. לדחות

3. להמליץ לוועדה המחוזית

יושב ראש הועדה
מהנדס תכנון 2/10/03