

(1)

24.05.2005

### מחוז הדרום

## מרחב תכנון מקומי – אשקלון

תכנית מפורטת מס' 4/מק/2142

שינוי לתכניות מתאר מס': 101/02/4 ו 33/101/02/4

ולתכניות מפורטות מס':

165/03/4, 6/109/03/4, 46/147/03/4

3/165/03/4

התכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף מס' 62 א.א.(4)(5)(8)(9)

בתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה

שכונת אפרידר, רחוב גולני - אשקלון

המחלקה לתכנון  
תוקן ע"פ דרישות הוועדה  
המקומית מחודת מיום 28.12.04  
בדק נעם...ה.מ.ויקאריך...23.1.05  
אורי זולתי

הודעה על אישור תוכנית מס'	
פורסמה בעיתון	יארד ביום 13/2/05
ובעיתון	הערים ביום 10/2/05
ובעיתון מקומי	עין בנים ביום 14/2/05
ובילקוט פרסומים מס'	338 ביום 20/3/05

תאריך : 2/03  
עידכון : 4/04  
תקנון - גולני 74 מקומית  
חדפיסה : מינה מורחי

## מבוא – עקרונות תכנון

תכנית זו באה לאפשר בניה של 4 מבנים נפרדים במגרש מס' 358, עפ"י אופי הבינוי הקיים בסביבה.

עיקרי התכנית הם תוספת מס' יחידות, שינוי בקווי בנין, הקלה בדבר תוספת בניינים במגרש, תוספת קומה והקלה באחוזי הבניה.  
התכנית מובאת לאישור הועדה המקומית בהתאם לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

כמו כן קובע החוק כי שינוי זה אינו מהווה סטייה ניכרת מאחר ואינו משנה את אופי הסביבה הקרובה.

(2)

**מחוז הדרום**

**מרחב תכנון מקומי – אשקלון**

**תכנית מפורטת מס' 4/מק/2142**

**שינוי לתכניות מתאר מס' 101/02/4 ו 33/101/02/4  
ולתכניות מפורטות מס': 6/109/03/4 , 3/165/03/4 , 46/147/02/4.**

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית מס' 4/מק/2142 שכונת אפרידר, רח' גולני- אשקלון (ל"הלך-ה"תכנית").
2. מסמכי התכנית : א. 5 דפי הוראות לתכנית (להלן "התקנון").  
ב. תשריט בקני"מ- 250 : 1 מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית (להלן – ה"תשריט").
3. מקום מחוז : דרום.  
נפה : אשקלון.  
מקום : אשקלון, שכונת אפרידר, רח' גולני.  
גוש : 2870 חלקה 74 ח"ח : 154 מגרש : 358
4. ציננים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התכנית : כ - 2.6 דונם.
6. בעל הקרקע : רשות הפיתוח (עיריית אשקלון).
7. עורך התוכנית : אדרי' נועם רימון מ.ר- 111970  
אגף לתכנון, עיריית אשקלון.
8. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, אשקלון.
9. יחס לתוכניות : על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכניות מתאר מס' : 101/02/4 , 33/101/02/4 ותכניות מפורטות מס' : 6/109/03/4 , 3/165/03/4 , 46/147/03/4, פרט לכל עניין המופיע בתוכנית זו.

(3)

10. מטרת התכנית:

- 10.1 הוספת מס' יחידות דיור בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) 8.
- 10.2 שינוי בקו בנין בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) 4.
- 10.3 שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) 5.
- 10.4 הוספת מבנים במגרש, וכן תוספת של 6% בניה כהקלה ( התכנית החלה במקום אושרה לפני 1 לאוגוסט 1989 ).  
כל זאת בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) 9.

11. זכויות בניה מצב קיים עפ"י תבע"ות מס' 6/109/03/4, 3/165/03/4

ו-46/147/03/4

- 1.1.1 באזור מגורים א' מותר יהיה להקים יחידות דיור אחת בגובה שתי קומות, מינימום גודל מגרש יהיה 600 מ"ר, אחוזי בניה מותרים 38% מהם 2% בנייני עזר.
- 11.1.2 רוחב חזית מינימלית 20 מטר.
- 11.1.3 הגגות יהיו. גגות רעפים אדומים עובי קו רכס גגות הרעפים לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה לבית.

11.2 קווי בניה:

- צידיים יהיו 4 מ'.  
אחוריים יהיו 6 מ'.  
חזיתיים כמסומן בתשריט.

12. הוראות התכנית:

זכויות הבניה יהיו עפ"י תוכניות מס' 3/165/03/4 ו-46/147/03/4.

- 12.1 למעט השינויים המפורטים בשטח תוכנית זו. הגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים.
- 12.2 שינוי בקו בנין, עפ"י המסומן בתשריט.
- 12.3 שינוי של הוראות תוכנית בדבר בינוי:
- 12.3.1 הגדלת מס' המבנים ממבנה אחד ל-4 מבנים.
- 12.3.2 גובה המבנה יהיה 9.5 מ' מפני הקרקע או מפני הכביש הגובל איתו, עד קו רכס גג הרעפים הקטן מבניהם.
- 12.4 תוספת 6% כהקלה, (התוכנית החלה במקום אושרה לפני 1 באוגוסט 1989 ).

(4)

13. הנחיות לעיצוב אדריכלי:

1. קירוי הגגות יהיו מרעפים, יותר שילוב של גג שטוח עד 25% משטח הגג.
2. תותר הקמת מחסן לכל יחידה בקו בניין צדדי ו/או אחורי "0" עפ"י שיקול דעת הועדה בגודל של עד 6 מ"ר ברוטו בגובה 2.4 מ' לקו רכס בגג משופע ו- 2.2 מ' בגג שטוח.

3. גובה מקסימלי למבנים:

- למבנה עם גג משופע- גובה קו רכס 9.5 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.
- למבנה המשלב גג שטוח גובה כרכוב עליון של הגג יהיה 8.5 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.

4. קווי בניין:

- מרווחים בין המבנים וקווי הבניין יהיו עפ"י התשריט.

5. מצללות:

- תותר הקמת מצללה לכל יחידה, מצללה אופקית מחומרים קלים בקווי בניין "0" בקו בניין קידמי ( מול דרך מס' 2) תותר הקמת מצללה עד עומק 3 מ' (בניצב למבנה העיקרי), שטח המצללות עפ"י התקנות.
- כל זאת עפ"י סעיף 62 א (א) 5.

14. פירוט שטחי השירות:

- לכל יחידה יהיו סה"כ 36 מ"ר שטחי שירות על פי הפירוט הבא:

א. 18 מ"ר סככת חניה .

ב. 6 מ"ר מחסן.

ג. 12 מ"ר לממ"ד ולשאר שטחי השירות.

כל זאת בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) (8).

15. תנאים למתן היתר בניה:

- היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

16. הפקעות לצרכי ציבור:

- "מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית .

17. חלוקה ורישום:

- חלוקת ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

18. שלבי ביצוע:

- מייד עם אישור התכנית.

(5)

19. חתימה:

הועדה המקומית  
\* לתכנון ובניה \*  
אשקלון

\_\_\_\_\_ : מגיש התוכנית

\_\_\_\_\_ : בעל הקרקע

\_\_\_\_\_ : עורך התוכנית

\_\_\_\_\_ : ועדה מקומית

ועדה מקומית אשקלון  
אישור תוכנית מס'  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' \_\_\_\_\_ ביום 28.12.04  
חמסותה על המח'ו יו"ר הועדה