

31-05-2000
וייטנאם

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 4 / מק / 2076

אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

בסמכות הוועדה המקומית ע"פ תיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה

שינוי לתכניות מס' 10/101/02/4 , 1 - 66/101/02/4

שכונת אשכולי פז

אפרידר אשקלון

תאריך: 22.02.99

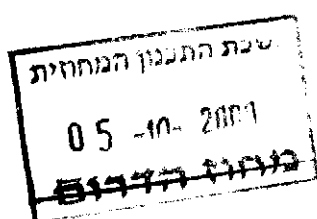
עדכון: 11.05.99

עדכון: 09.05.00

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות העדה
המקומית מחוזית מיום
כדק. תאריך תאריך תאריך
16/5/99
28/5/99
31/5/00
ועד הבנין

הודעה על אישור תוכנית מס'	
16/8/00	ביום 16/8/00
11	ביום 11
18/8/00	ביום 18/8/00
7/9/00	ביום 7/9/00

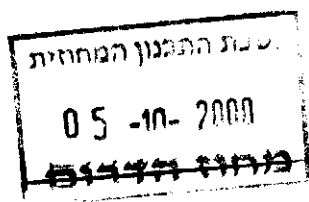


מבוא - עקרונות תכנון

מדובר במשבצת קרקע השייכת לחברת "אפרידר" - בשכונת אשכולי פז באשקלון. בין הרחובות האפרסמון, הסחלב, התפוז והפרדס.

על מנת לממש את הפוטנציאל התכנוני של המתחם באופן אופטימלי, מציעה התכנית אחוד וחלוקה מחדש של המגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים בקווי בנין, הרחבת שביל, שינוי בחלוקת שטחי הבניה ושינוי בהנחיות הבינוי - כל זאת מבלי להגדיל את סה"כ היקף הבניה המותרת.

התכנית מובאת לאישור הוועדה המקומית בהתאם לתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה.



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4 / מק / 2076, אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים בסמכות הוועדה המקומית ע"פ תיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה. שיוני לתכניות מס' 10/101/02/4 - 1 66/101/02/4, שכונת אשכולי פז. אפריר. אשכול. (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית: כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א. 6 דפי הוראות לתכנית. (להלן "התקנון").

ב. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").

3. מקום:

מחוז: דרום.

נפה: אשכול.

מקום: אשכול. שכונת אשכולי פז, אפריר.

גוש: 1941. ח. חלקות: 46.

גוש: 1958. ח. חלקות: 4, 41.

4. שטח התכנית: 9.33 דונם.

5. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

6. בעל הקרקע: חברת אפריר בע"מ.

7. יוזם התכנית: חברת אפריר בע"מ.

8. המתכנן: אדריכל אלי יהלום. מ.ר. 36245.

9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה תכניות מס' 10/101/02/4 - 1 66/101/02/4 בתחום גבולות התכנית.

10. מטרת התכנית:

א. השינויים מתייחסים למגרשים מס' 155-159, ע"פ סעיף 62 א (א), בתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה:

- סעיף (1) - אחוד וחלוקת המגרשים. בהסכמת הבעלים.

- סעיף (3) - הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור. (דרכים ושבילי הולכי רגל).

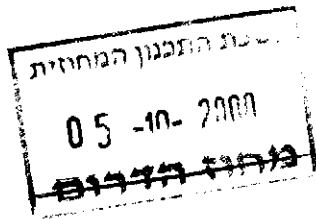
- סעיף (4) - שינוי בקוי בנין.

- סעיף (5) - שינוי בהוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

- סעיף (6) - שינוי בחלוקת שטחי הבניה.

- סעיף (7) - שינוי גודל מגרש מינימלי.

- סעיף (9) - תוספת 6% לשטח עיקרי כהקלה-לשיפור תנאי דיור.



11. הנחיות ומגבלות בניה:

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ותכנית פיתוח מפורטת כולל ציון ± 0.00 למבנים - ע"י הוועדה המקומית.
- ב. חניה - תתוכנן ע"פ תקן חניה תכנית מתאר אשקלון.

12. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים ב'.

- באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודי קרקע ב - 2 קומות ומרחף. סה"כ 30 יח"ד.

הנחיות לעצוב אדריכלי:

1. יותר גמר המבנה עם מיח אקרילי בשילוב אריחי קרמיקה, כורכר, או אבן.
2. יותר שילוב בין גגות משופעים (רעפים) לגגות שטוחים.
3. הקולטים יוצמדו למשור הגגות המשופעים, והדודים יוסתרו בחלל הגג.
4. תותר הצבת אנמנה לרדיו, טלוויזיה, אחת לכל המחחס.
5. גובה מקסימלי למבנה - 9.5 מ' מגובה ± 0.00 של המבנה.

ב. שביל להולכי רגל:

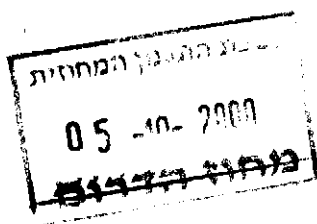
אזור זה מיועד למעבר הולכי רגל. באזור זה תותר בצוע עבודות פיתוח ותשתית ע"פ תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ג. דרכים:

רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

13. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.



14. סבלת זכויות ושטחי בניה:

א. מצב קיים - ע"פ תכניות מס' 10/101/02/4 - 1 66/101/02/4 :

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה למגרש	% בניה לקומה	מסי קומות מידבי	שטח מגרש מינימלי	מגרש מס'	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי						
1,2	5	4	כמצוין בתשריט	50 %	25 %	2	1200	156-159	מגורים ב'
							1044	155	

הערות:

1. תותר בנית מבנה עזר בשטח 5 % משטח המגרש, המקלט ומבני העזר יבנו בתוך תחום קוי הבנין ובצמוד לעיקר הבית.
2. חניה-סככת חניה תותר על קו בנין צדדי "ס". חניה מבניה קשה תותר רק בתחום קוי הבנין ובצמוד לעיקר הבנין. שטח הנוסף לחניה מעל 10 מ"ר יחשב באחוזי הבנין.
3. ע"פ תכנית מחאר-תותר בנית מרתף בגבולות קוי הבנין ובגודל תכנית המבנה.

ב. מצב מוצע:

קוי בנין	היקפי בניה מרבים לכל חקומות המגרש (%מ"ר)			מיקום ביחס ל 0.0 ±	מס' קומות	מס' יחיד מירבי למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
	שרות		עיקרי (1)						
	ממ"ד (2)	כללי							
ע"פ תשריט	45 מ"ר	5 %	85 + 56 % מ"ר	מעל	2	6	1206	155 א'	מגורים ב'
	-----	(3) 25 %	-----	מתחת	1				
	45 מ"ר	5 %	90 + 56 % מ"ר	מעל	2	6	1143	156 א'	
	-----	(3) 25 %	-----	מתחת	1				
	45 מ"ר	5 %	192 - 56 % מ"ר	מעל	2	6	1678	157 א'	
	-----	(3) 25 %	-----	מתחת	1				
	45 מ"ר	5 %	8 - 56 % מ"ר	מעל	2	6	1412	158 א'	
	-----	(3) 25 %	-----	מתחת	1				
	45 מ"ר	5 %	25 + 56 % מ"ר	מעל	2	6	1352	159 א'	
	-----	(3) 25 %	-----	מתחת	1				

הערות:

- זכויות הבניה בהתאם לתכניות שבחוקף הכוללים:
1. 6 % כהקלה לשטח עיקרי לשפור דיוור - נכלל בסבלת זכויות הנ"ל.
 2. חוספת שטח שרות לממדי"ס. סה"כ 7.5 מ"ר לכל יח"ד.
 3. ובסה"כ 45 מ"ר = 6 X 7.5 מ"ר לכל מגרש.
 4. שטח למרתפים בשרות מתחת לקרקע - ע"פ תכנית המתאר.
 5. שטחי הנשרות מתחת ל 0.00 ± הינם לשובת מרתף שהינו חלק בלתי נפרד מדירת המגורים, וישמש רק את דירת המגורים שמעליו.

מחלקת המסחר
05-10-2009
מחלקת הדפוס

15. חתימות:

[Handwritten signature]

יוזם התכנית:

[Handwritten signature]

בעל הקרקע:

אלו יהיו-אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
קניון "חוצות", טד' בן גוריון-אשקלון
טל. 07-6757540, פקס. 07-6757542

מחכנן:

וועדה מקומית

ועדה מקומית אשקלון

אישור תכנית מס'

תדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 11/2009 ביום 11/6/09

[Handwritten signature]
סגנית מנהל