

20-07-2004

התקבכ

לשכת התכנון הנמונית
 משרד הפנים- מחוז הדרום
 04.08.2004
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

~~דניאל משפטי~~
 8.8.04

156/101/02/4

תכנית מתאר מס'

101/02/4

שינוי לתוכנית מתאר מס'

45/147/03/4

ולתוכנית מפורטת מס'

תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלי הקרקע

מתחם "פסגת אפרידר"

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הנעדה

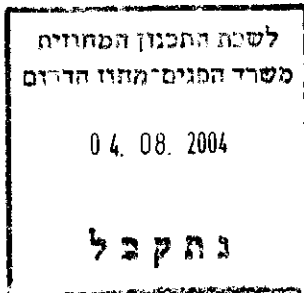
11.7.04
 המקומית מחוזית מיום...
 בדק. ד. ג. א. י. תאריך: 11.7.04
 (א"כ ר"א)

01/09/01 תאריך:

17/02/04 עדכונים:

התכנית מתאר מס' 156/101/02/4
 תוכנית מתאר מס' 101/02/4
 תוכנית מפורטת מס' 45/147/03/4
 תאריך: 11.7.04
 בדק. ד. ג. א. י. תאריך: 11.7.04
 (א"כ ר"א)

הודעה על אישור תכנית מס' 156/101/02/4
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5202
 26/8/04
 ימים



דעת משולית
8.8.04

מבוא - עקרונות תכנון

מוצע בתוכנית מתחם מגורים מיוחד ע"י שינוי ביעוד הקרקע, בהמשך לכוונת הרשות המקומית לשיפור רמת החיים במתחם ע"י העברת פעילות המלאכה אשר עדיין קיימת בשכונה לאזורי התעשייה בשולי העיר. כמו כן, היות ובעבר אושרה תוכנית בסמיכות לתוכנית זו, אשר הרחיבה את דרך מס' 20 לרב אורכה ע"י יעוד לדרך מוצעת לצורך הפקעה ברוב של כ-1 מ', מוצע כאן להכיל את הרחבת הדרך בחזית המגרש ע"מ להתאימה לרוחבה הכללי.

הנפק משפטי
8.8.04

-2-

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 156/101/02/4, מתחם "פסגת אפרידר" שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/4 ולתוכנית מפורטת מס' 45/147/03/4. תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלי הקרקע.

2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק.מ: 1:250, הכולל נספח בינוי והסדרי תנועה מנחה.

3. מקום: מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשקלון - מרכז אפרידר- רח' אורט 16
גוש : 1932
חלקות : 69, 74 (חלק)



4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.

5. שטח התוכנית: 1,050 דונם.

6. בעל הקרקע: פיסגת אפרידר בע"מ, ע"י עו"ד שמעון וקנין רח' הרצל 17 אשקלון, טל: 08-6751014

אפרידר חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ
ת.ד. 5005 אשקלון, טל: 08-6710613

עיריית אשקלון
ת.ד. 9001, אשקלון, טל: 08-6792290

7. המגיש: פיסגת אפרידר בע"מ, ע"י עו"ד שמעון וקנין רח' הרצל 17 אשקלון, טל: 08-6751014

8. המתכנן: אדריכל רולנדו רייטר - מס' רשיון 39629 ת.ד. 5176 אשקלון, טל: 08-6716351

9. יחס לתכניות אחרות: התוכנית משנה את תוכנית מתאר מס' 101/02/4 ואת תוכנית מפורטת מס' 45/147/03/4 בתחום גבולות תוכנית זו.

10. מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד והסדרת רוחב דרך בהתאם לרוחב הקיים בסמיכות ע"י שינויים ביעוד הקרקע, בהנחיות ומגבלות בניה ואיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלי הקרקע.

דעתק מערתי
8.8.04

11. תנאים למתן היתרי בניה: - היתרי בניה מותנים באישור הועדה הארצית לאבק מזיק.
- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ותוכנית בניו ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.

- **מבנים להריסה:** הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט הינו תנאי להוצאת היתרי בניה.
- **עתיקות:** במידה ויתגלו בשטח עתיקות, חלה חובה להודיע על כך לרשות העתיקות ולהפסיק כל עבודת בניה או פיתוח עד לקבלת הסכמת רשות העתיקות.

12. חניה: תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה אשקלון (ת.מ 23/101/02/4), וכן דרישות משרד התחבורה, אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

תקציבים כגון המזויזית
משרד הפנים מחוז הירושם
04.08.2004
נתקבל

13. מיקלוט: יתוכנן עפ"י תקנות והנחיות הג"א, כאשר החלונות המוגנים יגררו לתקציבים כגון המזויזית
בקירות בלבד.

14. טבלת שטחים וזכויות בניה:
א. מצב קיים:

לפי תוכנית מפורטת מס' 45/147/03/4

| יעוד | גוון בתשריט | מס' קומות | % בניה בקומה | סה"כ % בניה | שטח במ"ר | קוי בניין | | |
|----------------|-------------|-----------|--------------|-------------|----------|-----------|------|-------|
| | | | | | | קדמי | צדדי | אחורי |
| אזור מגורים ב' | צהוב | 6 ע"ע | 20+5 | 150=120+30 | 875 | * | 5* | 4 |

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

לפי תוכנית מתאר מס' 101/02/4

| יעוד | הצבע בתשריט | גודל מגרש (מ"ר) | גובה הבניין (קומות) | % בניה בקומה | קוי בניין | | | הערות |
|------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------------------------|-----------|------|-------|----------------------|
| | | | | | קדמי | צדדי | אחורי | |
| אזור מלאכה | סגול תחום סגול כהה | 750 | 2 | 10% + 50% סככות בבניין של קומה 1 | 5 | 5 | 10 | כולל סככות בניין עזר |

ב. מצב מוצע:

| יעוד | מס' מגרש | שטח המגרש (מ"ר) | מיקום ביחס ל- 0.00 ± | מס' קומות | שטח בניה מירבי ביחס לשטח המגרש (מ"ר) | | | יח"ד | תכסית (%) | קוי בניין |
|-------------------|----------|-----------------|----------------------|-----------|--------------------------------------|-------|-----|---------------|-----------|-----------|
| | | | | | עיקרי | שירות | | | | |
| | | | | | | חניה | אחר | | | |
| אזור מגורים מיוחד | 74/1 | 855 | מעל | *11 | 2400 | 400 | 800 | 3600 | 60 | 19 |
| | מתחת | 1 | --- | --- | 510 | 510 | 510 | 0 לכל הכוונים | - | 0 |

* כולל קומת גג טכנית

לשכת הנכונן המורחית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 04.08.2004

הנדסה מעלה
 8.8.04

15. תכליות ושימושים:

1. איזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 74/1):

תותר בניית למגורים בבניה רוויה, ע"ג קומת קרקע שתוכל להיות מפולשת בחלקה או ל בשלמותה. תותר בניית יח"ד בקומת קרקע וכן יח"ד דו או תלת מפלסיות בחלקים השונים של המבנה, לרבות בקומת הגג. במידה ותתוכנן קומת קרקע מפולשת בחלקה או בשלמותה, היא תוכל לכלול חניה מקורה, מבואה לכלל הבניין, חדרי שירות כגון עבור עגלות, מחסן וכד' במסגרת היקף הבניה למטרות שירות. במידה ותתוכנן קומה מתחת ל- 0.00± היא תוכל לכלול חניה עבור דיירי הבניין וחדרים עבור מתקנים טכניים בלבד.

2. דרכים:

תואים ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט. הרחבת הדרך הינה ע"מ להתאימה לרוחב המאושר בסמיכות לתחום התוכנית (הרחבה שאושרה בעבר ע"י תוכניות אחרות).

16. הנחיות כלליות לתשתית:

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. תנתן זכות מעבר במגרשים למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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' |

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת- קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

ג. תקשורת:

תכניות התקשורת והטלפון תתואמנה עם חב' בזק וחב' הטל"כ הפועלת במקום ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבנינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חברת בזק.

ד. ניקוז:

תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הקיימת.

ה. ביוב:

תכניות הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הביוב הקיימת.

לטכנת התוכנית המחוזית
 משרד המינהל מחוז הדרום
 04.08.2004
 נתקבל

חתום: *[Signature]*
 8.8.04 -5-

1. מ"ם: תכניות המים תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הקיימת.
2. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.
3. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, אלא באישור מפורש של מהנדס הרשות כחלק מהיתר הבניה. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.
17. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבצעו בהתאם להוראות סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
19. הפקעה לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם הנ"ל יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה.
20. שלבי ביצוע: תוך עד 10 שנים מיום אישור התוכנית תופסק הפעילות לשימוש מלאכה. תוך עד 15 שנה מיום אישור התוכנית תבוצע פעילות הבניה והאיכלוס למגורים. לא תוחל פעילות הבניה והאיכלוס למגורים עד להפסקת פעילות המלאכה במגרש.

21. חתימות:

פסגות אפריזר בע"מ
 ח.פ. 51-3075002
 רח' הרצל 17 ת.ד. 237 אשקלון

המגיש : פסגות אפריזר בע"מ
 ח.פ. 51-3075002
 רח' הרצל 17 ת.ד. 237 אשקלון

בעל הקרקע : פסגות אפריזר בע"מ
 ח.פ. 51-3075002
 רח' הרצל 17 ת.ד. 237 אשקלון

אפריזר
 חברה לשכונ ולפיתוח
 אשקלון בע"מ

מתכנן : *[Signature]*
 משרד המינהל המחוזי לתכנון ולבנייה אשקלון
 תחילת הפיקוח: 1965

חבית מ"ם
 הוציא: *[Signature]*
 אישור: *[Signature]*
 מיון בשימוח מס' 11200011 ביום 2.6.04
 החלטת 1. לאשר 2. לדחות
 לחמליץ לועדה המחוזית
 2/08/04

ועדה מחוזית : *[Signature]*
 ועדה מקומית : *[Signature]*
 יושב ראש הועדה : *[Signature]*