

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 21.12.2003
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

[Handwritten signature]
 22.12.03

15/109/03/4

תכנית מפורטת מס'

46/147/03/4 - 1 109/03/4

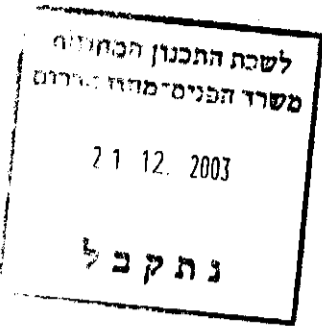
שינוי לתכניות מפורטות מס'

מסדור התכנון המחוזי
 חוק התכנון והבנייה, תשנ"ב
 15/109/03/4
 21/12/03
[Handwritten signature]
 יו"ר הוועדה המחוזית

חובלות לתכנון
 ריקי נוי, ראש הוועדה
 רפואות מחוזיות מיום 2.11.03
 בדקו את האג'נדא תאריך 4.12.03

- 2/11/1998 תאריך:
- 03/12/98 עדכונים:
- 03/12/99
- 26/03/01
- 24/02/02
- 11/12/02

הודעה על אישור הכנת מס.
 15/109/03/4
 12/6/04
 בורסמה בילקוט הברסונים מס.
 15/109/03/4
 מיום



22.12.03

מבוא - עקרונות תכנון

במגרש שנסוא התוכנית בצועו בעבר פעילויות בניה אשר בחלקן חרגו מהמותר עפ"י תוכניות מאושרות. המוצע בתוכנית בא לאפשר הסדרת חריגות אלה, כדלהלן:

1. בצד הצפוני של המגרש קיימת בניה במרחק של כ- 3.0 מ' מגבול המגרש, למרות שקו הבניין המאושר הוא 4.0 מ'. בקזמת הקרקע הבניה כוללת מקלט וחדר כביסה ובקומה העליונה היא כוללת את חדר השינה הראשי.
2. היקף הבניה המותר הוא 38% (סה"כ) שהם 229.52 מ"ר במגרש בשטח של 604 מ"ר. בפועל בנויים 334 מ"ר, כולל 76 מ"ר מרפסות מקורות וכן 9 מ"ר מקלט. לפיכך מבוקש לאשר כשטח עיקרי 325 מ"ר שהם 53.8% (כולל 76 מ"ר שהם 12.6% למרפסות מקורות), 9 מ"ר כשטח שירות כללי שהם 1.5% ועוד 18 מ"ר סככה או מוסך לרכב שהם 3%.

-2-
22.12.03

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
21.12.2003
נתקבל

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 15/109/03/4 שינוי לתוכניות מפורטות מס' 109/03/4 ו- 46/147/03/4
2. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות תקנון (הוראות לתוכנית).
ב. תשריט בק.מ: 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
3. מקום: מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום: אשקלון- שכ' אפרידור - רח' הטייסים
גוש : 2870
חלקות : 101, 140 (ח'), 155 (ח')
4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התוכנית: 1,008 מ"ר.
6. בעל הקרקע: אריאלי אריה וליליאן. רח' הנשיא 101, טלפון 08-6711180.
7. המגיש: אריאלי אריה וליליאן. רח' הנשיא 101, טלפון 08-6711180.
8. המתכנן: אדריכל רולנדו רייטר - מס' רשיון 39629. ת.ד. 5176 אשקלון, טלפון 08-6716351
9. יחס לתכניות אחרות: התוכנית משנה את תוכניות מס' 109/03/4 ו- 46/147/03/4 בתחום גבולות תוכנית זו.
10. מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים ע"י שינוי בזכויות הבניה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
21.12.2003
נתקבל

22.12.03

11. טבלת שטחים חכיויות בניה:
א. מצב קיים:
לפי ת. מ. 147/03/4 (ד' / 370):
קוי בניין: קדמי= 5 מ' (לפי רוחה); אחורי= 4 מ'.
לפי ת. מ. 46/147/03/4 שאושה בשנת 1978:
אחוזי בניה:

א. אחוזי בניה מותרים לקומה אחד עד 33% משטח המגרש ויכללו את המבנה מבני עזר ומרפסות אך לא את המקלט או מרתף (שטח סככה לרכב עולה על 18 ממ"ר בכלל באחוזי בניה).
ב. לגבי קוטג'ים (2 קומות) אחוזי בניה מותרים 33% משטח המגרש ו- 5% נוספים בהמלצת מהנדס העיר.
ג. לבניינים קיימים מקומה אחד לקוטג'ים בנוסף ל- 38% ראשית ועדת ערים בהמלצת מהנדס העיר לאשר 3% נוספים למי שחורס מבנה העזר הישן שלו ויכללו בתוספת הבניה החדשה, בתחום קוי בניה ומחובר לבנין גופי.
מספר קומות:
בשטח התוכנית תותר בניית קוטג'ים (שתי קומות) כאשר חלק מהמפלס הגבוה יכול לעמוד על עמודים.
מרתפים:
תותר בנית מרתפים (שטחים לא יכלל באחוזי הבניה) ובלבד שיענו על התנאים הבאים:
א. גובה המרתף, נטוי, לא יעלה על 2.20 מ'.
ב. המרתף יכלול מפני הקרקע, לכל היותר 1/3 מגבה.
מבני עזר:
מבני העזר, לרבות מחסן ומקלט למעט מוסך וסככה לרכב, יהיו בתחום קוי הבניין ומחויבים לבניין גופי. סעיף זה נכון לבניה חדשה ולא לתוספת בניה למבנים קיימים שעבורם תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר לפי שיקול דעה.
גנות:
הגנות יהיו גנות רעפים. רכס הגג לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה לבית. שימועי הגנות יהיו בשיעור של 40% לפחות. (ועדת בניין ערים, בהמלצת מהנדס העיר, רשאית להגביל את רכס הגג לגובה הנמוך מ- 8.50 מ' עם שיקולים ארכיטקטוניים - תכנוניים יצדיקו זאת).

ב. מצב מוצע:

תכנית מירבית (%)	יח"ד	קווי בניין*	סה"כ	היקפי בניה מירביים (%)			עיקרי	מיקום ביחס למפלס כניסה הקובעת	קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	'עוד' הקרקע
				שירות	חניה	שירות אחר						
33	1	לפי המסומן בתשריט	59	2	3	54	מעל מתחת	2	604	269		איזור מגורים א'
			33	33	-	1						

קוי הבניין מתחת למפלס הכניסה הקובעת זהים לקוי הבניין מעל הקרקע.



12. היתרים והגבלות:

א. תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו.
2. 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.

3. מיקלוט: יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

4. הנחיות עיצוב:

- חומרי גמר לבניינים ולפיתוח יהיו מעולים ועמידים ויתואמו עם מהנדס העיר במסגרת היתרי הבניה, באופן שישתלב עם הבניה הקיימת.
- גגות: מתקנים על הגגות כגון מכלי מים, קולטי שמש וכד' יתוכננו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין באופן שישולב עם הקיים.
- צנרת גליה: לא תותר התקנת צנרת גליה בחזיתות הבניין.
- מצללות: יותר קירוי מרפסות, מרפסות גג ויציאות מהבית במצללות. תיאור המצללות יהיה חלק מהבקשה להיתר - המצללות תהיינה בעיצוב שישתלב עם הקיים ו/או על פי הנחיות הועדה המקומית ויפורטו בבקשה להיתר בק"מ 1:50.
- היקף המצללות יהיה בהתאם לתקנות שפרסם שר הפנים ביום 7/1/97 בעניין זה.

ב. תכליות ושימושים:

1. איזור מגורים א' (מגרש מס' 269):
יותר להקים יח"ד אחת במגרש. הבניה תהיה חד קומתית או קוטג' (2 קומות). יותר להקים מרתף למטרות שירות בגובה פנימי של עד 2.20 מ'.
הגג יהיה מרעפים, רכס הגג לא יעלה מ - 8.50 מ' ממפלס המדרכה הצמודה לכניסה הראשית לבית.
היקף הבניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 11. ב' לעיל וקוי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.
תוספת היקף הבניה שתותר למטרות עיקריות תהיה של 16% (מעבר ל- 38% המותרים לפני אישור תוכנית זו).
היקף הבניה למטרות שירות כלליות תהיה של 1.5% עבור מקלט (בעבר לא במסגרת אחוזי הבניה) ולמטרות שירות לחניה תהיה 3% (זהה ל-18 מ"ר המותרים לפני אישור תוכנית זו).
קו הבניין הצפוני יהיה 2.95 מ' במקום 4 מ' המותר לפני אישור תוכנית זו בקטע של כשני שליש מאורך החזית הצפונית.
אין שינוי בקו בניין אחורי, קדמי וצדדי (לדרום) ביחס למותר לפני אישור תוכנית זו.

2. שטח ציבורי פתוח:

יותר מעבר הולכי רגל, וכן תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. השטח יפותח ויגונן עפ"י תכניות פיתוח שתאשר הועדה המקומית.

3. דרכים:

תואים ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

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

לשכת התכנון המחוזית
מסרד הפנים-מחוז הדרום
21.12.2003
נ ת ק ב ל
הגם חשמל עיליים, ינתן
בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

22.12.03

-5-

השמל: ב. הוראות בינוי ופיתוח:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קצוני	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 אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז-דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על-פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל-פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקה, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז-דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג. 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 היתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

14. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. הפקעה לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיעודים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. שלבי ביצוע: מיד עם אישור התכנית. **חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס'
הסדרה 234 קיים האגף למאזניים
שנייה בהיקף סנייה ומקווי סיני
נדון בישיבה מס' 15/99
החולט 2
כחולץ לועדה המחוזית
3/12/03
מהנדס הועדה
יושב ראש הועדה

17. חתימות:
המגיש: _____
בעל הקרקע: _____
מתכנן: _____
דולגו דיטור
אדריכל תכנון ע"י
21/1/03

ועדה מקומית: _____ ועדה מחוזית: _____