

[Handwritten signature]
 18.6.03

לשכת התכנון ומתקנים
 משרד הנדסה ומתקנים
 17.06.2003
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 29/165/03/4

אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכניות מס': 109/03/4 , 21/165/03/4 , 88/147/03/4 , 147/03/4

מתחם רח' הטייסים , עליזה תגר

אפרידר - אשקלון

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 משרד תכנית מס' 29/165/03/4
 תשרי המועצה לנכס ולבניה החליטה
 10/12/01
[Signature]

29/165/03/4
 5207
 A/7/03

המחלקה לתכנון
 תוקן ג"ס חדשות הועבר
 הנקובות נא...
 15.6.03
 15.6.03
 29.06.99: תאריך
 29.01.99: עדכון
 25.05.99: עדכון
 09.05.00: עדכון
 21.08.01: עדכון
 21.05.02: עדכון
 16.01.03: עדכון



מפקד משרד
18.6.03

מבוא - עקרונות התכנון

מדובר במשבצת קרקע הנמצאת בשכונת אפריר בין הרחובות הטייסים ועליזה תגר.

התכנית מציעה לשנות את ייעוד הקרקע ממלונאות למגורים אי ע"י אחד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים - על מנת להשתלב בבנייה הקיימת צמודת הקרקע המאפיינת את שכונת אפריר. כאשר אזורי המלונאות והנופש מרוכזים לאורך חוף הים. והכוונה היא לשמור על איזור זה כאזור מגורים שקט.

בסה"כ ישנה הקטנה בהיקף הבנייה והצפיפות.

משרד
18.6.03

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 29/165/03/4 אחד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים שינוי לתכניות מס' 109/03/4, 21/165/03/4, 88/147/03/4, 147/03/4 מתחם רחוב הטייסים, עליזה תגר. אפרידר אשקלון. (להלן - "התכנית").

2. מסמכי התכנית: כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 6 דפי הוראות לתכנית. (להלן - "התקנון").
ב. תשריט בק"מ 1:1250 כולל טבלת הקצאות. (להלן - "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:500. מחייב לקווי בנין בלבד.
ד. נספח תנועה מנחה בק"מ 1:500.

3. מקום: מחוז - דרום.

נפה - אשקלון.

מקום - אשקלון. אפרידר. רח' הטייסים, רח' עליזה תגר.

גוש - 2870. חלקות - 116-119. ח.חלקות: 155,138,115.

גוש - 1938. ח.חלקות: 98,101,113.

גוש - 1941. ח.חלקות: 1,2,65,55.

4. ציונים בתשריט: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית: 37.15 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. עיריית אשקלון.

7. יוזם התכנית: החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ.

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

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה תוכניות 147/03/4, 88/147/03/4, 109/03/4, 21/165/03/4, בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' ע"י אחד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. היתרים והגבלות:

א. כללי:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"פ תכניות הבינוי ותכנית פיתוח מיתחמית לביצוע שתאושר ע"י הוועדה המקומית, ולאחר אישור תוכניות להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה ע"פ תכנית בינוי.

2. חניה:

תוכנן ע"פ תקן חניה אשקלון מס' 23/101/02/4. החנייה תהייה בתחום המגרשים הפרטים.

3. מיקלוט:

יתוכנן ע"פ תקנות הג"א.

4. עתיקות:

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.



משרד תחבורה ומבנה
18.6.03

12. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים 'א':

1. באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודי קרקע.
 2. הנחיות לעיצוב אדריכלי:
 - קירוי הגגות יהיה מרעפים יותר שילוב של גג שטוח עד 25% משטח הגג.
 - מתקנים חיצוניים כגון: קולטים ומיזוג ישולבו כחלק בלתי נפרד מהמבנה, הדוד יותקן בתוך המבנה.
 - תותר הקמת מחסן בקו בנין צדדי ואחורי "0" ובמקרים חריגים ימוקם ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית בגודל עד 6 מ"ר ברוטו בגובה 2.4 מ' – לקו רכס בגג משופע 1-2.2 מ', בגג שטוח המחסן יהיה מחומרים קלים.
 - לא תותר הקמת חצרות משק.
 - חומרי גמר: במבנים יותר שילוב בין טיח וחומרים עמידים כגון אבן, סיליקט, כורכר וטיח מינרלי. לא יותר ציפוי פסיפס.
 - גגות, סככות, חניה לרכב - יהיו מרעפים.
- מצללות: תותר בניית מצללה אופקית מחומרים קלים בקו בנין "0" שטח המצללה ע"פ התקנות.
- גובה מכסימלי למבנים:
 - למבנה עם גג משופע – 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.

ב. דרכים:

1. רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.
2. יש להבטיח שיהיה ניתוק פיזי בין דרך מס' 3 לשביל להולכי רגל מס' 116 ולדרך משולבת מס' 5.
3. יש להבטיח קיומה של כיכר בצומת דרכים מס' 1 ו- 35.

ג. דרך משולבת:

- רוחב ותוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט - יתאפשר שילוב של תנועת הולכי רגל, רכב, וחניה כאשר העדיפות הינה להולכי רגל. כמו כן תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות. ביצוע הדרך המשולבת יהיה ע"פ תכנית פיתוח בק"מ 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינויה מעת לעת.

ד. שביל הולכי רגל:

- יתוכנן ויבוצע ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. יאפשר מעבר תשתיות ציבוריות. וכן תותר כניסת רכב פרטי לחניה במגרשים הפרטים הגובלים בשביל כולל כניסת רכב שרות וחרום.

ה. שטח ציבורי פתוח:

- יתוכנן ויבוצע ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. יותר ביצוע עבודות פיתוח, סלילה, גינון תשתיות ומתקנים הנדסיים. וכן תותר כניסת רכב שרות וחרום.

13. הנחיות כלליות לתשתיות:

- 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.
- ב. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- ג. חשמל: תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיים.
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין קצה קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:



העתק משרדי
18.6.03

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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.
ג. תקשורת:

תוכניות התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, הטלוויזיה בכבלים וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.
מיקום ואופן האנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז: תוכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב: תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים: תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי האש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. תשתית: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית הקיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מנהל ההנדסה.

14. חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

15. תפקעה לצרכי ציבור:

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

16. שלבי ביצוע:

מייד עם אישור התכנית.

לשכת התכנון והכחידות
משרד הבינוי והנדסה
17.06.2003
נתקבל

17. טבלת שטחים וזכויות בניה :
א. מצב קיים ע"פ 21/165/03/4 :

צפיפות מירבית יחיד/דונם	קווי בנין			סח"כ אחוזי בניה	שטח בניה למגרש במ"ר	שטח בניה למגרש במ"ר	מס' קומות מירבי	שטח מגרש מינימלי		שטח מינימלי	שטח מותר	שימושים מותרים בתכליות	מס' מגרש	אזור
	מערב	מזרח	דרום	צפון										
25 יח' מלון או 10 יח' / 100 מ"ר 16 יח' / 60 מ"ר	15	5	8	5	100 %	22,900 מ"ר	עד 3 קומות	1,000 מ"ר	22,900 מ"ר			בית למגורי נופש או מלונות בסגור בבית. דירות למגורי נופש עונתיים בגודל 60 מ"ר ליח', ודירות רווחה מעל 100 מ"ר ליח'. לא תותר בניית יחיד בשטח בן 60 מ"ר ל- 100 מ"ר	59	מגורי נופש דירות ואו מלונות.

הערות : בנוסף תותר בניית מרתף במסגרת קו הבנין המותרים ובשטח תכנית המבנה :

ב. מצב מוצע:

אזור	מס' מגרש	מס' מגרש מינימלי במ"ר	מס' קומות מירבי	מיקום ביחס למגרש ± 0.00	סה"כ היקפי בניה - מ"ר		תכנית מירבית במ"ר	קווי בנין	הערות
					מטרות עיקריות	מטרות שרורות			
מגורים א'	1-12	350	2	מפל	200	36	140	ע"פ תכנית בינוי	1,2
					מחלת	100			
	41		1	סה"כ	200	136			
					מפל	36			
	13-38	300	2	מחלת	175	100			
					סה"כ	136			
מגורים א'	42-55		1	מחלת	175	136	140	ע"פ תכנית בינוי	
					מפל	100			
				סה"כ	200	136			
					מחלת	36			
				סה"כ	175	100			
					מחלת	136			

העתק משוואי
18.6.03

- הערות:
1. בכל מקום בתכנית הבינוי שמצויין קו בנין צדדי "0" - תהייה הבניה מחייבת בקו בנין "0".
 2. תותר בניית סככת תניה לרכב בקו בנין צדדי "0" בהתאם לתכנית הבינוי - כאשר חלוקת שטח השרות המופיע בטבלה מעל ± 0.00 תהייה ע"פ הפירוט הבא:
 - 18 מ"ר לסככת חניה לרכב.
 - 6 מ"ר למחסן - בקו בנין "0" בהתאם לתכנית הבינוי.
 - 12 מ"ר לשאר שטחי השרות.

ע"מ משרדי
18.6.03

לשכת התכנון המחוזית
 משרד התשתית והתחבורה
 17.06.2003
 נתקבל



18. חתימות:



כבוד רב
 משה פוקס
 מנהל מח' נכסים
 יושב ראש הוועדה המקומית
 לרשות ולבניה אשדוד

בעל הקרקע:

המחכנן: *אלי יוזלס, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ*
מרכז מסחרי אפריר-ת.י. 5536 אשקלון
08-6715339 פקס 08-6715336/7 סל

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד

תכנית מס' *13/98*
אשדוד
13/98
13/98
 לחמליץ לוועדה הנחה
 יושב ראש הוועדה
 15/06/03

וועדה מחוזית

וועדה מקומית