

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הוועדה
המקומית לתכנון מיום 13.6.99
בדק 12.12.99 לתאריך 29.3.99

מחוז הדרום

14-07-1999

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 4 / מק / 2035
בסמכות הוועדה המקומית ע"פ תיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה

שינוי לתכניות מפורטות מס' 4/170/03/4 , 10/126/03/4 א'

שכונת נווה ים - שמשון - אשקלון

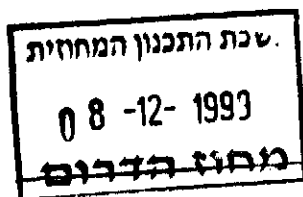
הודעה על אישור תוכנית מס'	
פורסמה בעיתון	הארץ
ביום	29/9/99
ובעיתון	הצופה
ביום	1/-
ובעיתון מקומי	כאן צופה
ביום	3/9/99
ובילקוט פרסומים מס'	4819
ביום	9.11.99

תאריך: 13.05.97

עדכון: 14.09.98

עדכון: 29.03.99

עדכון: 12.05.99



מבוא - עקרונות התכנון

מדובר במשבצת קרקע השייכת לחברת שו"פ - בשכונת שמשון באשקלון. בסמוך לנווה ים ובין הרחובות ש"י עגנון, שפירא והרב ניסים.

על מנת לממש את הפוטנציאל התכנוני של המתחם באופן אופטימלי, תוך ניצול הטופוגרפיה וקבלת נוף לים - הוגשה בעבר תכנית אחוד למגרשים כפי שנקבעו בתכנית 4/170/03/4. תכנית האחוד קבעה שני מגרשים גדולים:

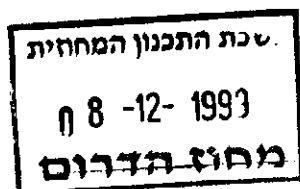
- מגרש מס' 1 - בו ניתן לבנות סה"כ 48 יח"ד.
- מגרש מס' 2 - בו ניתן לבנות סה"כ 12 יח"ד.
- 60 יח"ד.

תכנית האיחוד אפשרה הכנת תכנית בינוי, שמשפרת באופן משמעותי את הגישה למבנים ויוצרת חזית רחבה לכל המבנים עם נוף לים. תכנית הבינוי אושרה וכמו כן, אפשרה להוציא היתר בניה ליח"ד המאושרות (סה"כ 60 יח"ד).

מאחר וזכויות הבנייה כפי שנקבעו בתכנית 4/170/03/4 - מאפשרות הוספת מספר יח"ד לכל מגרש מבלי להגדיל את סה"כ היקף הבנייה המותר. תכנית הבינוי הציעה מבנים בני 6 יח"ד בני 3 קומות כאשר:

- במגרש מס' 1 - סה"כ 10 מבנים - בסה"כ 60 יח"ד.
- במגרש מס' 2 - סה"כ 3 מבנים - בסה"כ 18 יח"ד.
- סה"כ 78 יח"ד למתחם.

תוכנית זו מוגשת כאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים - שהם מנהל מקרקעי ישראל לניצול מלא של זכויות הבנייה תוך יצירת מגרשים חדשים ומוגדרים, יצירת רחוב משולב ושטחים ציבוריים פתוחים, הוספת יח"ד מבלי להגדיל את סה"כ הבניה המותרת בתכנית. התכנית מובאת לאישור הוועדה המקומית בהתאם לתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה.



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 4 / מק / 2035
בסמכות הוועדה המקומית ע"פ תיקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה
שינוי לתכניות מפורטות מס' 4/170/03/4 , 10/126/03/4 א'

1.שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/מק/2035, שכונת נווה ים,שמשון
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 . (להלן "התשריט") .
ג. נספח בינוי ק.מ 1:500 מנחה, מחייב לקוי ביין בלבד.

3.מקום:

מחוז: הדרום .
נפה: אשקלון.
מקום: אשקלון - שכונת נווה ים - שמשון.
גוש: 2433 . חלקה 125 . ח.חלקה: 121, 123
3015 . חלקה 14 . ת.חלקה 11,12,13 .

4.שטח התכנית: כ- 16.818 דונם .

5.ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא .

6.בעל הקרקע :מנהל מקרקעי ישראל .

7.יזום התכנית: חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ .

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

9.יחס לתוכניות אחרות: על תוכנית זו חלים כל הוראות תכניות מס' 4/170/03/4 ,
10/126/03/4 א' - למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

10. מטרת התכנית:

א. השינויים מתייחסים למגרשים 1 ו-2 ע"פ סעיף 62 א. (א) בתקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה.

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

- הרחבת דרך בתוואי מאושר - סעיף (2).

- הוספת שטחים לחניה ציבורית ושטח ציבורי פתוח - סעיף (3).

- שינוי בקוי בנין - סעיף (4).

- שינוי בתכנית הבינוי - סעיף (5).

- שינוי גודל מגרש מינימלי - סעיף (7).

- הוספת סה"כ 18 יח"ד לכל המתחם מבלי להגדיל סה"כ השטח המותר - סעיף (8).

- הקלה 6% תוספת לסה"כ זכויות הבניה - סעיף (9).

11. הנחיות ומגבלות בניה:

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אשור תכנית פיתוח מפורטת כולל ציון ± 0.00 , למבנים - ע"י הוועדה המקומית.

12. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים א' - מיוחד: באיזור זה תותר הקמת יחידות מגורים במבנים עד 3 קומות, כאשר תותר הצמדת חצר פרטית ליחידות בקומת קרקע ובקומה א' תוך ניצול הטופוגרפיה.

הנחיות לעיצוב אדריכלי:

1. יותר גימור המבנה עם טיח אקרילי בשילוב אריחי קרמיקה.

2. הגגות יהיו שילוב בין גגות משופעים (רעפים), לבין גגות שטוחים.

3. על הגגות השטוחים ניתן יהיה למקם את דורי השמש והקולטים תוך פתרון הסתרה שיהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה או ע"י הצמדת הקולטים למישור גג הרעפים.

4. תותר הצבת אנטנה לרדיו וטלוויזיה - אחת לכל המתחם.

5. יש לדרג את המבנה ע"י יצירת מרפסות פתוחות.

ב. שטח ציבורי פתוח: יפותח ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. בשטח זה תותר ביצוע תשתיות ציבוריות, עבודות פיתוח, נטיעות, ריצוף וריהוט גן.

ג. דרך משולבת: רוחב ותוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט.

יפותח ע"פ חוכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

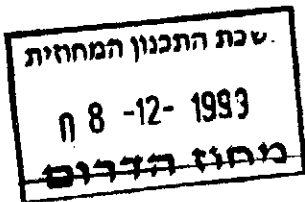
ד. חניה ציבורית: רוחב ותוואי החניה יהיה כמסומן בתשריט. יפותח ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

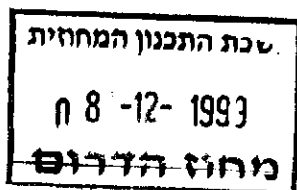
ה. דרך לביטול: במקום זה תבוטל הדרך והייעוד יהיה כמסומן בתשריט.

ו. 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 ובניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.





14. טבלת שמחים ומגבלות בניה:

א.מצב קיים ע"פ תכניות 4/170/03/4 ו 101/02/4 :

אזור	מס' מגרש ע"פ חכנית אחוד	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	רוחב חוית מינימלי למגרש	אחוזי בניה מותרים			מס' יח"ד מקס'	קווי בנין במ'			שמחי בניה מותרים לנספחים לכל יח"ד	
					קומת קרקע	קומה א+ב	סה"כ בכל המבנה		ק	צ	א	מקלט	סככת רכב
מגורים א' מיוחד	1	9052	3	18 מ'	30 %	45 %	75 %	מגרש מס' 1 יח"ד 48	4-5 ראה הערה 5	3	4	20 מ"ר יותר קו בנין צדדי "0" קדמי מותר	בחק נגרש
	2	2204						מגרש מס' 2 יח"ד 12					

כמו כן, נקבעו בתכנית האחוד שני מגרשים למגורים:
מגרש מס' 1 בשטח - 9.052 מ"ר (לבניית 48 יח"ד).
מגרש מס' 2 בשטח - 2.204 מ"ר (לבניית 12 יח"ד).
סה"כ 11,256 מ"ר

ב. מצב קיים (ע"פ הסבה לתכנית מס' 4/170/03/4):

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' יח"ד מירבי למגרש	מס' קומות מירבי	מיקום ביחס ל 0.00 ±	היקפי בניה מירבים לכל הקומות במגרש במ"ר			תכנית מרבית למגרש במ"ר	קווי בנין			הערות
						עיקרי	שרות	סה"כ		ק	צ	א	
מגורים א' מיוחד	1	-----	48	3	מעל מתחת	6789	1296	8085	4073	4-5	3	4	1
	2	-----	12	3	מעל מתחת	1653	324	1977	991	4-5	3	4	1
						---	---	10062	1620	8442			
						---	---	5064	5064	-----			
												סה"כ מעל	
												סה"כ מתחת	

1. בנוסף ניתן להוסיף אחוזי בניה במסגרת הקלה עד 6 % לשמחים עיקריים.בסה"כ מבוקשת תוספת 503 מ"ר המהווים הקלה של 4.5 % .

ג. מצב מוצע:

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' יח"ד מירבי למגרש	מס' קומות מירבי	מיקום ביחס ל ±0.00	היקפי בניה מירבים לכל הקומות במגרש (מ"ר)			תכנית מירבית למגרש במ"ר	קוי בנין	הערות
						למטרות עיקריות	למטרות שרות	סה"כ למגרש			
מגורים א' מיוחד	1-8	600	6	3	מעל	665	112	777	280	ע"פ תכנית בינוי	1
					מתחת	-----	389	389			
	9-11	700	6	3	מעל	665	112	777			
					מתחת	-----	389	389			
	12	1000	12	3	מעל	1630	388	2018	600		1
					מתחת	-----	785	785			
						סה"כ מעל	8945	1620	10,565		
						סה"כ מתחת	-----	5064	5064		

הערות: 1. גובה מקסימלי למבנה לא יעלה על 11.70 מ' ממפלס הכניסה של קומת הקרקע.

שכת התכנון המחוזית
 1993-12-8
 מחוז הדרום

15. חתימות:

היוזם:

בעל הקרקע:

אלי יחלום-אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 קניון "חוצות", שד' בן גוריון-אשקלון
 טל. 07-6757540, פקס. 07-6757542

המתכנן:

וועדה מקומית

הועדה המקומית אשקלון
 התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
 ונמצאה ראוינה לדעון בוועדה מקומית
 25/6/99
 תאריך

ועדה מקומית אשקלון
 אישור תכנית מס' 2036/ת/4
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 12/99 ביום 12/6/99
 יו"ר הועדה