

מי יודעה חתימת ייכנון

10-02-2005

101111

1

לטובת הבעלים  
 משרד המשפטים  
 22 02 2005  
 נתקבל

### מחוז הדרום

## מרחב תכנון מקומי אשקלון

חתום: משה  
 23.2.05

# תכנית 4 / 03 / 139 / 14 (מספר קודם 4 / מק / 2126)

שינוי לתכניות מס': 4 / במ / 85 , 4 / במ / 85 א' ו- 4 / במ / 85 / 1

ולתכנית שיכון ציבורי מס' 5 / 45 / 39

## תכנית איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים

אשקלון- שכונת גן הורדים  
 בית אבות "נאות אבי"

חתום: משה  
 14/139/03/14  
 23/2/05

תאריך: ינואר 2005

הודעה על אישור תכנית מס' 14/139/03/14  
 מורכבת מלקוח הפרסומים מס'.  
 תיום

22 02 2005

נתקל

~~היתוך משותף~~  
23.2.05

## מבוא - עקרונות תכנון

במסגרת הקמת שכונת "גן הורדים" באשקלון הוקצו מספר מגרשים להקמת בניני ציבור, הן

ברמה השכונתית והן ברמה העירונית.

על בסיס ההקצאה האמורה הוקם בין היתר במגרש מס' 904 בית אבות המשמש את

תושביי הקהילה במקום.

מתוך הכרה בחשיבות המוסד האמור ולאור העובדה שמגרש מס' 322 הצמוד, טרם פותח,

מוגשת תכנית זו איחוד המגרשים, בהסכמה, וזאת על מנת לאפשר הרחבת בית אבות

בהתאם לתחזיות הביקוש ההולכות וגדלות.

הענק משלוח  
22.2.05

2

לשכת האדריכלות והתכנון  
משרד הנדסה ומערכת הדרום

22.02.2005

נתקבל

1. שם התכנית: תכנית 14/ 139 /03 /4 (מספר קודם 4 /מק/ 2126)  
שינוי לתכניות מס' 4 /במ/ 85, 85/4 במ/85 א ו-4/במ/1/85  
ולתכנית שיכון ציבורי מס' 5 / 45 /39  
תכנית לאיחוד מגרשים בהסכמת הבעלים  
אשקלון - שכונת גן הורדים- בית אבות "נאות אבי"

2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכניות:  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות תכנית)  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט)

3. המקום: מחוז : הדרום  
נפה : אשקלון  
מקום : רחוב יצחק רבין, שכונת גן הורדים, אשקלון.

4. גושים וחלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
1229		98
2390	32,33	41,47

5. שטח התכנית: 9.450 דונם

6. מגיש התכנית: עיריית אשקלון  
רחוב הגבורה 7, ת.ד. 9001, עיריית אשקלון 78190, טל': 6792290-08, פקס: 6792529-08

7. בעל הקרקע: עיריית אשקלון  
רחוב הגבורה 7, ת.ד. 9001, עיריית אשקלון 78190, טל': 6792290-08, פקס: 6792529-08

8. עורך התכנית: שמעון טוכלר ארכיטקט בונה ערים (רשיון מס' 7875).  
ת.ד. 383 הרצליה ב' 46103 טל 6881006-03, פקס 6397210-03.

9. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

10. מטרות התכנית:  
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שטח לבנייני ציבור המיועד לבית אבות ע"י איחוד  
מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. יחס לתכניות אחרות:  
תכנית זו כפופה לתכניות מס' 4 /במ/ 85, 85/4 במ/85 א ו-4/במ/1/85  
ותכנית שכון ציבורי מס' 5 /45 /39 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

העוסק משרד  
23.2.01

12. תכליות ושימושים:

12.1 שטח לבנייני ציבור  
שטח זה מיועד להרחבת מוסד בית אבות סיעודי קיים על ידי בניית אגף סיעודי נוסף לקשישים הכולל מחלקות: סיעודית/שיקומית/ותשושי נפש, על פי פרוגרמה של משרד הבריאות.

12.2 דרכים  
תוואי הדרכים ורוחבן לפי המסומן בתשריט.

13. חלוקה ורישום:  
הרישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. תאריכי ושלבי ביצוע:  
התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

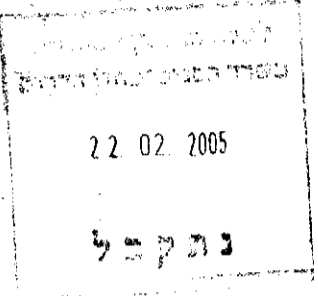
15. חניה:  
החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה תכנית מתאר אשקלון

16. הפקעה לצרכי ציבור:  
מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהלי מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והאחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית

17. תנאים למתן היתר:  
היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו והתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
תנאי להוצאת היתר בניה- תאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

18. הנחיות בניה, פיתוח ועיצוב אדריכלי

18.1 תכנית בינוי:  
הבניה תהיה על פי תכנית בינוי לכלל המתחם אשר תתוכנן בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ותאושר על ידי הועדה המקומית.  
התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור.  
גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד/עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכי"ב) או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באשור הועדה המקומית. הועדה המקומית תהא רשאית לסרב או להתנות חומרי הגימור על מנת להשיג התאמה ארכיטקטונית עם בניינים סמוכים ו / או עם העיצוב והחזות הכוללים של האזור.  
תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.



18.2 תכנית פתוח:

הבניה תהיה על פי תכנית פיתוח והוראות איכות סביבה לכלל המתחם שתאושרנה על ידי הועדה המקומית.  
 התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: פתוח מסביב לבנינים לרבות גינות, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, רהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן, לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכד'.

19. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכות התשתית תתואמנה עם הרשויות המוסמכות:

19.1 מים – אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.  
 החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

19.2 ביוב – תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות וגורמים המוסמכים לכך.

19.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל – פיתוח רשת החשמל וחיבורה לרשת הארצית, רשת המתח הגבוה והנמוך תהיה בקווים עיליים.  
 חיבורי החשמל למבנים יהיו בקווים תת קרקעיים ויהיו כפופים לתקנות חברת החשמל:

19.3.1 לא יינתן 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 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)		36 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 קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.

19.5 אשפה – סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

19.6 תקשורת - תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, כבלים וכיו"ב יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס הועדה המקומית כמשק תת קרקעי.

משרד המבנים והתשתיות  
 22.02.2005

העתק מס' 1  
23.2.05

19.7. תשתיות קיימות - לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים.  
העתקת קווי תשתית, אם תידרש, תבוצע בכפוף לסעיף א2 דלעיל  
וע"ח בעל ההיתר. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר  
ועל חשבונו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

לשכת רישום הנדסה  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
22.02.2005  
נתקבל

22.02.2005

6  
הנדסה מטרית  
22.2.05

20. טבלת שטחים וזכויות בניה:

א. מצב קיים

עפ"י תכנית מס' 4/במ/85.

קווי בנין			מס' קומות מירבי	אחוזי בניה סה"כ	אחוזי בניה לקומה	מספר מבנים למגרש	שטח מגרש מ"ר	מגרש מס'	אזור
א	צ	ק							
עפ"י המסומן בנספח בינוי			2	60%	30%	1	1827	322	שטח בנייני ציבור

עפ"י תכנית מס' 4/במ/1.

קווי בנין			מס' קומות מרבי	תכנית שטח מרבית	היקפי בניה מרביים במגרש				שטח מגרש מ"ר	מגרש מס'	אזור	
א	צ	ק			סה"כ עיקרי ושרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
כמסומן בתשריט			+4 מרתף	50%	150%	20%	30%	100%	-----	6053	321 (904)*	שטח בנייני ציבור

\* מס' מגרש עפ"י תרש"צ מס' 5/45/39.

הערות:

1. מרתף ממוקם מתחת לגבולות תכנית הבניין.
2. חניה בשטח 1,000 מ"ר כלולה בשטחי השרות מתחת לקרקע.

ב. מצב מוצע :

קווי בנין			מס' קומות מרבי	תכנית שטח מרבית	סה"כ עיקרי ושרות	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר				שטח מגרש מ"ר	מגרש מס'	אזור
א	צ	ק				מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע			
כמסומן בתשריט			+4 מרתף	50%	10,012	1189	1783	7040	----	7880	322/1	שטח בנייני ציבור

הערות:

1. מרתף ממוקם מתחת לגבולות תכנית הבניין.
2. חניה בשטח 1,000 מ"ר כלולה בשטחי השרות מתחת לקרקע.

*[Handwritten signature]*  
העונק מס' 23  
23.2.05

21. חתימות:

ל שם המוסד המדעי  
מסדר הפוסט-דוקטורט  
22.02.2005  
נתקבל

מגיש התכנית:



בעל הקרקע:

~~בתי אבות  
ארת אבי בע"מ~~

*[Handwritten signature]*  
8-2-05

עורך התכנית:

22. תאריך: ינואר 2005  
שם הקובץ: תקנון נאות אבי- אחוד מגרשים