

העתק משרדי

24.8.05

לשכת התכנון הסחווית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
24 08. 2005  
נתקבל

מבוא לתכנית ממורטת מס' - 2/175/03/4

התכנית ממוקמת בשכונת נווה הדרים אשקלון.

מטרות התכנית הינן לאפשר בניית בניינים המתאימים למקבץ דיור ע"פ מכרז של משרד הקליטה ועמידר.

או למעונות סטודנטים, או למגורים.

התכנית מתירה תוספת יחידות והקטנת שטח הדירות בהתאם, בכל המגרשים.

למעט מגרש מס' 8 שיעודו מגורים בלבד.

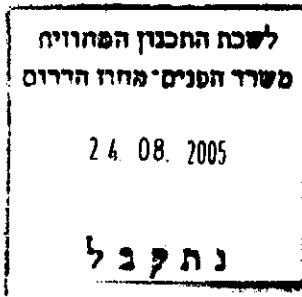
התכנית מסדירה את החניה למגורים, לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים.

בכבוד רב,

איל איצקין, אדריכל

משרד הפנים מחוז הדרום  
ת"ת התכנון והפיקוח השטחית - 1945  
מס' 2/175/03/4  
6/6/05

הודעה על אישור תכנית מס' 2/175/03/4  
מס' 5442  
29/9/05



העתק משרדי

24.8.05

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס': 2/175/03/4

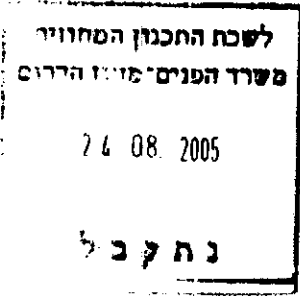
שינוי לתכנית מקומית מס': 2134/מק/4 ולתכנית מס' 1/88/במ/4

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

תאריך: 06/12/04

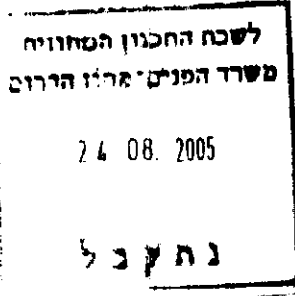
העתק משרדי

24.8.05



1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/175/03/4 (אזור נווה הדרים - אשקלון). שינוי לתכנית מקומית מס' 4/מק/2134 ולתכנית מס' 4/במ/188. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
2. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלי נפרד מהתכנית:
  - א. 7 דפי הוראות לתכנית (להלן: "התקנון").
  - ב. תשריט ערוך בק.מ. : 500 : 1 (להלן: "התשריט").
  - ג. נספח בינוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה (להלן: "הנספח").
3. **מקום:**

מחוז:	דרום.
נפה:	אשקלון.
מקום:	אשקלון, נווה הדרים.
גוש:	1238.
חלק מחלקות:	24 - 26, 30, 32, 33, 36.
גוש:	1239.
חלק מחלקות:	26.
4. **ציונים בתכנית:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרה.
5. **שטח התכנית:** 19.701 דונם.
6. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל, עיריית אשקלון.
7. **מגיש התכנית:** ג.א.ב. יזום נכסים והשקעות בע"מ  
טלפקס: 08-6750671  
כתובת: רחוב צהל 4 - אשקלון.
8. **עורך התכנית:** איל איצקין, אדריכל, מ.ר. 27886.  
טלפון: 02-5336618  
פקס: 02-5333680  
כתובת: רחוב היצירה, ת.ד. 3471, מבשרת ציון 90805.
9. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית משנה את תכנית מס' 4 / מק / 2134 ו- 4/במ/188 בתחום גבולות תכנית זו.



העתק משרד י

24.8.05

**מטרת התכנית:**

10.

1. הקמת אזור מגורים מיוחד ע"י שינויים בייעודי קרקע כמפורט להלן:
  - א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ו - ג' לאזור מגורים מיוחד.
  - ב. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לדרך משולבת.
  - ג. ביטול שביל להולכי רגל והפיכתו לשצ"פ.
  - ד. שינוי במספר הקומות המרביים.
2. צרוף נספח בינוי הסדרי תנועה וחניה וקביעת שטחים לחניה פרטית.
3. במכלול קביעת השימושים המותרים לאזור מגורים מיוחד נקבעו שימושים כתוספת למגורים גם מקבץ דיור או מעון סטודנטים, לרבות קביעת תקן לחניה לשימושים אלה.
4. קביעת מס' יח"ד מקסימלי ללא שינוי בשטחי הבניה.
5. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

**תנאים למתן היתרי בניה:**

11.

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו תאום עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

**הנחיות המשרד לאיכות הסביבה:**

ג.

- תוגש לאישור הועדה המקומית, תכנית לשימור מי הגשמים אשר תכלול:
- (1) התייחסות לאגני ההיקוות במעלה התכנית, במורד התכנית ולאגני היקוות השכנים.
  - (2) בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים על ידי שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בחיקף של כ - 30% - 15%.
  - השטח המחלחל יהיה שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו עליו.
  - (3) מי הרזבות והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.
  - (4) במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, על עבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.
  - (5) אין באמור לעיל, כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המייעדת לקליטת מי הגשם.

- ד. תנאי למתן היתר יהא אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית.

**חניה:**

12.

חניה תתוכנן בתחום המגרשים ולפי תקן חניה בתכנית מתאר אשקלון. למקבצי הדיור תתוכנן חניה אחת לכל 100 מ"ר בניה עיקרי ולמעונות סטודנטים תתוכנן חניה אחת לכל 2 דירות.

לשכת החכנון הסחודי  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 24.08.2005  
 נתקבל

העתק משרד  
 ארץ 24.8.05

13. תכליות ושימושים:

1. אזור מגורים מיוחד מגרשים 2, 3, 7, 8. באזור זה תותר בניית מבנה מגורים או מעונות סטודנטים או מקבץ דיור, בארבע מירבי של 6 קומות + קומה מתחת ל-0.00 ± (מרתף). בכל מגרש תותר בניית מרתף בקווי הבניין כפי שמופיע בתשריט מעל הקרקע וישמש למחסנים פרטים לדיירים, חדרי מכוניות ומתקנים טכניים וחניה מקורה. במגרש מס' 8 תותר בנייה של מבנה מגורים בלבד.
  - א. במגרש מס' 8 גודל דירה מקסימלי יהיה 120 מ"ר (שטח עיקרי) ומס' יחיד המקסימלי יהיה 20 יח"ד. והבניין יאפשר שטחים משותפים פתוחים לרווחת הדיירים לפחות 7 מ"ר לכל יח"ד.
  - ב. במקבץ הדיור במגרשים 2,3,7, תתאפשר רק בכפוף להתקשרות עם משרד הקליטה או עמידר, והבניין ינוהל ויתוחזק ע"י גורם אחד. מס' יח"ד מקסימלי יהיה 240 יח"ד וגודל דירה מקסימלי יהיה 60 מ"ר (שטח עיקרי).
  - ג. מעונות הסטודנטים במגרשים 2,3,7 יתאפשרו רק בכפוף להתקשרות עם גוף מוסדי / אקדמאי העוסק בהשכלה גבוהה. מס' יח"ד מקסימלי יהיה 240 יח"ד וגודל דירה מקסימלי יהיה 60 מ"ר. במידה וההתקשרות שנקבעה בחוזה עם משרד הקליטה או גוף מוסדי אקדמאי לא תצא אל הפועל או תסתיים, יבנו במגרשים הנ"ל מגורים בלבד ע"פ הפרוט כדלהלן:
    - במגרש 3: 20 יח"ד, גודל דירה מקסימלי יהיה 120 מ"ר (שטח עיקרי).
    - במגרש 7: 40 יח"ד, גודל דירה מקסימלי יהיה 120 מ"ר (שטח עיקרי).
    - במגרש 2: 40 יח"ד, גודל דירה מקסימלי יהיה 120 מ"ר (שטח עיקרי).
2. דרכים: בתחומי הדרכים יותר להעביר קווי תשתיות, תינתן זכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.
3. דרך משולבת: בתחומי הדרך המשולבת תינתן זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, חניה וגינון.
4. שטח ציבורי פתוח: בתחומי השצ"פ תותר גינון בלבד, והעברת קווי תשתיות ולא ניתן יהיה לבנות בתחומי השצ"פ.
5. זכות מעבר לציבור:
  - א. במגרש מס' 2 תובטח זכות מעבר להולכי רגל בשטחים המסומנים בתשריט.
  - ב. זכות המעבר לציבור כאמור בסעיף 5א' לעיל תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בסיפרי המקרקעין.

14. טבלת שטחים וזכויות בניה:

א. מצב קיים לפי תכנית מקומית מס' 4 / מק / 2134

קווי בניין	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר				מיקום ביחס ל-0.00 ±	מס' יח"ד מירבי	שטח מגרש מ"ר	מגרש מס'	אזור
		תכנית מירבית מ"ר	סה"כ	למטרות שדות	למטרות עיקריות					
ע"פ תשריט	4	500	1502	2	1500	מעל מתחת	22	1218	3	מגורים ב'
			339	339	---					
ע"פ תשריט	6	1900	6500	1250	5250	מעל מתחת	96	4419	1	מגורים ג'
			1731	1731	---					
		1100	4250	1250	3000	מעל מתחת	96	3534	2	
			1254	1254	---					
			15576	5826	9750		214			

24.08.2005

נתקבל

העתק משו"י

File 24.805

ב. מצב מוצע

קווי בניין על ותת קרקעי	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מדביים למגרש במ"ר				מיקום ביחס ל- ± 0.00	מס' יח"ד מירבי למענות סטודנטים (להשכרה בלבד)	מס' יח"ד מירבי למקבץ דיור	מס' יח"ד מגורים	שטח מגרש מ"ר	מגרש מס'	אזור
		תכנית מירבית מ"ר	סה"כ	למטרות שרות	למטרות עיקריות							
ע"פ תשריט	6	500	2300	750	1550	מעל	48	48	20	1218	3	מגורים מיוחדים
ע"פ תשריט	1		300	300	---	מתחת						
ע"פ תשריט	6	1000	4600	1500	3100	מעל	96	96	40	2997	7	
ע"פ תשריט	1		238	238	---	מתחת						
ע"פ תשריט	6	1000	4600	1500	3100	מעל	96	96	40	3534	2	
ע"פ תשריט	1		238	238	---	מתחת						
ע"פ תשריט	6	500	3000	1000	2000	מעל			20	1422	8	
ע"פ תשריט	1		300	300	---	מתחת						
			15576	5826	9750		240	240	120			סה"כ

15. תנחיות כלליות לתשתית:

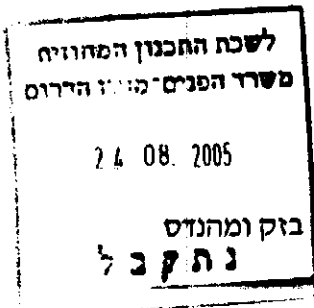
**א. פיתוח:** תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסכמות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.  
(בהמשך יפורטו כוונות המתכנן לגבי אופי תאורת הרחובות, רהוט - גן, שבילים, דרכים משולבות, גדרות, נטיעות וכו').

ב. חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי 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 חשמל	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 (קייים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קייים או מוצע)		34 מ'

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



העתק משרד  
24.8.05

**ג. תקשורת:** תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת העיר במשק תת קרקעי.

מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

**ד. ניקוז:** תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

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

**ו. מים:** תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי - אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

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

**ח. תשתית:** לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.

**16. שטח עתיקות:**

אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

**17. חלוקה ורישום:**

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

**18. הפקעה לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי 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.

**19. תאריכים ושלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 02 08. 2005  
 נתקבל

העתק משרד

24.8.05

20. חתימות:

ג.ג.א.ב. יזום נכסים  
 והשקעות בנ"מ  
 ח.מ. 0210332

מגיש התכנית: ג.ג.א.ב. יזום נכסים והשקעות בע"מ  
 טלפקס: 08-6750671  
 כתובת: רחוב צהל 4 - אשקלון

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שיש תחיה כפוסה  
 לאישור רשות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי לתקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר  
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמו הסכם מתאים  
 בגינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
 תגדור ו/או כל רשות מוסמכת, לשי כל הוות ונפ"י כל דין.  
 למען הפר טפק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם  
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הזכרת או  
 - 5-07-2005

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לכתוב בגלל  
 חזרתו על מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ונפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עיריית אשקלון

איל איצקין אדריכלים בע"מ  
 EYAL ITSKIN ARCHITECTS LTD.  
 תל"ד 3471. ת.ד. 02-5336618  
 מבשרת ציון 9085 MEVASSELET ZION

עורך התכנית: איל איצקין, אדריכלים  
 טלפון: 02-5336618  
 פקס: 02-5333680  
 כתובת: רחוב היצירה, ת.ד. 3471, מבשרת ציון 9085

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 שני' חצי' אמצעים ק"ו-1-2 אמצעים נ"מ ?  
 (ממ"י) 0210332/א' א' א' א' א'  
 מדון בישיבה מס' 2003/14 ביום 27/8/05  
 הוחלט: לאשר 2 לבנות  
 להמליץ לוועדה המחוזית (3)

ועדה מחוזית

ישיב ראש הועדה

מנהל תחומי תכנון ומית

11-190-5735  
 06/12/04