

העדה מטעם
מ.ס. 10.01

- 1 -

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
28.08.2005
נתקבל

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תוכנית מפורטת מס' 2/114/03/4
שינוי לתכנית מס' 1/114/03/4

בית ספר אורנים וגן ברוש (רח' אלי כהן).

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מסמך תוכנית מחוזית
התקן התכנון והמפרט לתכנית מס' 2/114/03/4
מס' 105/114
2/...

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 11/03/04
בדק... 19/11/05

ינואר 1999
עדכון: דצמבר 03/
עדכון: 11/03
עדכון: 7/04
עדכון: 2/05
(תקנונים) - בייס אורנים וגן ברוש
הדפיסה - פנינה מזרחי.

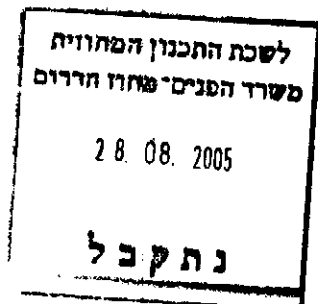
הודעה מס' 105/114
מס' 5452
מיום 3/11/05

חודעה על הפקדת תכנית מס' 2/114/03/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

הענתק משנה
20.8.05

מבוא - עקרונות תכנון

תכנית זו באה לענות על צורך בהרחבת בית ספר "אורנים" וגן "ברוש" לילדים מוגבלים
הקיימים במקום.



הענתק מס' 20-8/05

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/114/03/4 שינוי לתכנית מס' 1/114/03/4 בייס אורנים וגן ברוש (רח' אלי כהן - אשקלון). תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 6 דפי הוראות לתכנית (להלן: התקנון)

ב. תשריט ערוך בקני"מ: 1:500 הכולל טבלת הקצאה (להלן: תשריט).

3. מקום : מחוז : דרום
נפה : אשקלון
מקום : אשקלון, מגדל (רח' אלי כהן).
גוש : 1234
ח"ח : 44, 67, 65.

4. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית : 11.753 דונם.

6. בעל הקרקע : עיריית אשקלון עפ"י הפקעה ומ.מ.י.

7. מגיש התכנית : עיריית אשקלון.

8. עורך התכנית : אדרי' מרדכי גורליק, המחלקה לתכנון, עיריית אשקלון מ.ר. 10965.

9. יחס לתכניות : על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר אשקלון 101/02/4, על שינוייה ותכניות מפורטות מס' 1/114/03/4, החלות אל שטחיה, פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית : הרחבת מגרש לבנייני ציבור (בייס " אורנים" וגן "ברוש") ע"י :
1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
2. שינוי יעוד מחניה שצ"פ ודרך לשטח לבנייני ציבור.
3. קביעת זכויות בניה במ"ר כולל הפרדה בין שטחים עיקריות ושטחי שירות.
4. תוספת קומה מתחת לקרקע.

11. היתרים והגבלות :

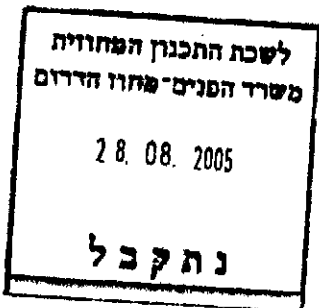
11.1. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

11.2. חניה : החניה תתוכנן בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה, תכנית מתאר אשקלון 23/101/02/4.

11.3. מיקלוט ואו מרחב מוגן : יתוכנן עפ"י תקנות הג"א ובאישורם.

12. תכליות ושימושים :

12.1. שטח לבנייני ציבור : במגרש מס' 3א' תותר הרחבת בייס וגן ילדים הקיימים, גובה מרבי 2- קומות.



לשכת ההשקעות
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 28.08.2005
 נתקבל

העמק מטר (1)
 20-8-05

- 3 -

12.2 שטח ציבורי פתוח : מגרש מס' 1/ב 6 השטחים ישמשו לשטחים ציבוריים פתוחים, תותר בהם בניית מתקני שעשועים ומעברים, להולכי רגל.

12.3 חניה ציבורית : מגרש מס' 1/א 6 ישמש לחניית רכב בלבד.

12.4 דרכים : תוואי ורוחב הדרכים לפי המסומן בתשריט.

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

13. טבלת שטחים חכירות בניה:

א. מצב קיים עפ"י תב"ע מס' 1/114/03/4 א':

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	אחוזי בניה מקס' לקומה	מס' מקס' קומות	סה"כ אחוזי בניה	קווי בנין			הערות
						ק	א	צ	
שטח לבנייני ציבור	3	6.28 עפ"י תב"ע קיימת	60%	2	120%	לפי תכנית בינוי			ראה הערה לסבלה

הערה:

קווי בנין למבני ציבור יהיו לפי תכנית מס': 25/101/02/4.

ב. מצב מוצע:

קווי בנין	תכנית מירבית %	חיקפי בניה למגרש (מ"ר)			חיקפי בניה לקומה (מ"ר)			מיקום (ביחס ל- 0.00±)	מס' קומות מירבית	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	אזור
		סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות					
עפ"י המסומן בתשריט	50%	6700	700	6000	3350	350	3000	מעל	2	6.423	3 א	שטח לבנייני ציבור
5 5 5		150	150	—	150	150 *	—	מתחת	1			

*שטחי שירות מתחת ל- 0.00 ± (שימושיים).
 - אחסון
 - מ.מ.מ.
 - מתקנים טכניים.

הערת משדר
20.8.05

- 4 -



14. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכות התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. פיתוח:

כל מערכות התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. בהמשך יפורטו כוונות המתכנן לגבי אופי תאורת הרחובות, רחוט גן, שבילים, דרכים משולבות, גדרות, נטיעות, וכו'.

ב. חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, עיליים בקרבת קווי 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 (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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו'. יתואמו יאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.
מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.

ג. תקשורת:

הנדסה מעלה
20.8.05

- 5 -



- 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 עירונית הקיימת.
- ו. מים : תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה ומכבי אש ויתחברו לרשת עירונית הקיימת.
- ז. אשפה : סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.
- ח. תשתית קיימת : לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה.
15. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
16. הפקעה לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
17. שלבי ביצוע : מיד עם אישור התכנית.

הענק מש"ס
20.5.00

18. חתימות :



מגיש התכנית

עיריית ראשון-הציון.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - פתחו הדרום
28.08.2005
נתקבל



בעל הקרקע

עיריית - אשקלון ע"פ הפס"ה, כ"מ.י.

עורך התכנית

אדר' מרדכי גורליק, מס' רישיון - 10965.

ועדה מחוזית :

ועדה מקומית :

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

חברות מש'

ר' צ'בי - אשכנזי - מנהל תכנון, אשקלון
ד"ר א. א. א. - מנהל תכנון, אשקלון

מזון בישיבה מס' 5/99 ביום 28/8/99
החלט 1. לאשר 2. לדרווח
3. לחמליץ לועדה המחוזית

יושב ראש הועדה

מנהל הועדה

22/8/05