

9831

- 1 -

|                      |
|----------------------|
| התקבל בתאריך:        |
| 03-09-2007           |
| מינהל המטה-אגף תכנון |

|                                              |
|----------------------------------------------|
| לשכת התכנון המרחבית<br>משרד הפנים-מחוז הדרום |
| 17.09.2007                                   |
| הדרום נתקבל                                  |

|                                              |
|----------------------------------------------|
| לשכת התכנון המרחבית<br>משרד הפנים-מחוז הדרום |
| 01.07.2007                                   |
| נתקבל                                        |

מחוז

מרחב תכנון מקומי – אשקלון

תכנית מפורטת מס': 100/147/03/04

שינוי לתכניות מפורטות מס': 11/147/03/4, 21/165/03/4  
90/147/03/4 ו- 88/147/03/4

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

(קאנטרי קלאב – רחוב הטייסים  
ביהכ"נ-רחוב השייטת, אשקלון)

|                                    |
|------------------------------------|
| משרד הפנים מחוז דרום               |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965       |
| אישור תכנית מס' 100/147/03/04      |
| הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה |
| ביום 16/10/07                      |
| י"ר הועדה המחוזית                  |
| מינהל התכנון                       |

המחלקה לתכנון  
תוקן ע"פ דרישות הועדה  
המקומית מחוזית מיום 16/10/07  
בדק... אגף תכנון... 30/05/07

|                                        |
|----------------------------------------|
| הודעה על אישור תכנית מס' 100/147/03/04 |
| כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5735        |
| מיום 21/10/07                          |

יולי-2003  
עידכון-12/03  
עידכון-4/05  
עידכון-12/05  
עידכון-5/06  
הדפסה- פנינה מזרחי.  
(תקנונים)- קאנטרי קלאב

## מבוא - עקרונות תכנון

תכנית זו באה להגדיל שני מגרשים לבנייני ציבור:

א. מגרש הקאנטרי קלאב ברחוב הטייסים יורחב לכיוון דרום ומזרח ע"ח השצ"פ עפ"י הקיים בפועל.

ב. מגרש בית הכנסת ברחוב השייטת יורחב לכיוון מזרח וצפון ע"ח השצ"פ תוך הסדרת תנועת הולכי הרגל במתחם.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 100/147/02/4 שינוי לתוכניות מפורטות מס', 88/147/03/4, 90/147/03/4, 21/165/03/4, 11/147/03/4 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. (קאנטרי קלאב – רח' הטייסים בהכניס – רח' השייטת, אשקלון) "להלן התכנית".
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
 א. 8 דפי הוראות לתכנית (להלן "התקנון").  
 ב. תשריט בקי"מ : 1:1000 הכולל טבלת הקצאה (להלן "התשריט").  
 ג. נספח הסדרי חניה מנחה.  
 ד. נספח לעניין שימור העצים (ופירוט הפעולות שיש לנקוט בהם).
3. מקום : מחוז : דרום.  
 נפה : אשקלון.  
 מקום : אשקלון, רח' השייטת פינת הטייסים, שכונת אפרידר.
- | גוש  | חלקות                         | ח"ח                    |
|------|-------------------------------|------------------------|
| 1938 |                               | 98,144                 |
| 1941 | 99,103,105,<br>106,116<br>118 | 112,113,115<br>65, 117 |
4. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התכנית : 18.578 דונם
6. בעל הקרקע : רשות הפיתוח ומדינת ישראל.
7. מגיש התכנית : עיריית אשקלון, רח' הגבורה 7, טל' 08-6792290 פקס : 08-6792529
8. עורך התכנית : נעם רימון – אדריכל מס' רישיון 111970 .  
 אגף תכנון, עיריית אשקלון.
9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר אשקלון על שינוייה ומשנה תכניות מפורטות מס' 88/147/03/4, 90/147/03/4, 21/165/03/4, 11/147/03/4. בתחום גבולות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : הגדלת שטחים לבנייני ציבור ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
 א. שינוי יעוד משצ"פ לשטח לבנייני ציבור.  
 ב. קביעת הגבלות בניה וזכויות בניה.  
 ג. הגדרת קווי הבניין.  
 ד. הסדרת התנועה והתניות למגרשים.  
 ה. קביעת הנחיות לשימור העצים בתחום המגרשים המיועדים לבניה.

11. תנאים למתן היתרי בניה :

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.  
ב. היתרי בניה יוצאו בתיאום עם רשות העתיקות.  
ג. היתרי בנייה לשטח לבנייני ציבור יוצאו בתיאום ואישור משרד הבריאות לענין ביוב, מים ותנאי אגף תברואה.  
ד. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מסודר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.  
ה. תנאי להוצאת היתר בניה הוא קבלת רשיון יעור מנציג פקיד היערות באיזור (קק"ל), לעצים המופיעים בנספח לעניין הנחיות לשימור העצים.

12. חניה : עפ"י תקן חניה לאשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 .

13. מקלוט : יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

14. חומרי גמר : יותר שילוב בין טיח וחומרים עמידים כמו אבן, סיליקט, כורכר וטייח מינרלי- לא יותר ציפוי פסיפס.

15. תכליות ושימושים  
ש.צ.פ.

א. : מגרש מס' 106 א' :  
שטח המיועד לציבור, לגינון ופנאי, ככרות וגנים לעיבוד, נטיעות מתקני גן ציבוריים מגרשים משחקים ושעשועים, מתקנים ומבנים הכרוכים בתכליות הנ"ל.  
ישמר רצף הליכה ונוף בשטחים הציבוריים הפתוחים בכיוון מרכז "אפרידר" אל קו הים.

ב. : מגרש מס' 107 א' :  
שטח המיועד לציבור הרחב לגינון והמתקנים הכרוכים בכך , כמו מתקני השקיה, גדרות וכדומה.

א. : שטח לבנייני ציבור : מגרש 16א' : שטח מיועד לבניית בית כנסת, מתנ"ס וגני ילדים. מועדונים ציבוריים ופרטים, מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת וספורט עפ"י התכליות המוגדרות בתכנית מתאר מס' : 25/101/02/4 .  
ב. : מגרש 2א' : מיועד לבית כנסת המשמש לתפילה בלבד.

א. : שביל להולכי רגל : מגרשים מס' 1א', 4 א' : שטח המיועד למעבר הולכי רגל .  
ב. : דרכים : תוואי רוחב הדרכים עפ"י המסומן בתשריט.

16. הנחיות כלליות לתשתית :

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.  
תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. **חשמל** : תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר.  
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.

| 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<br>(קיים או מוצע) |                  | 20 מ'         |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו<br>(קיים או מוצע) |                  | 35 מ'         |

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה 3 מ' כמו כן, יותר לחצות ועל פי העניין להעביר לאורך קווי החשמל קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.  
ניתן להקים חדרי טרנספורמציה (שנאים) גם בשטחים ציבוריים.

- ג. **תקשורת:**  
תכניות התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, טלוויזיה בכבלים וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקע.
- ד. **ניקוז:**  
תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ה. **ביוב:**  
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר משרד הבריאות ומכבי אש ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
- ו. **מים:**  
א. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר, משרד הבריאות ומכבי האש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.  
ב. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשכונה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) במידת הצורך וע"פ הנחיות משרד הבריאות.
- ז. **אשפה:**  
סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר אגף התברואה של העירייה.
- ח. **תשתית קיימת:**  
לא תורשה כל בניה על קווי התשתית הקיימת. כל פגיעה בתשתית הקיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונם בתיאום עם מנהל ההנדסה.
17. **רעש:**  
א. מפלסי הרעש לא יעלו על רמת הרעש שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשנ"ג 1990, מניעת רעש 1992.  
ב. במידה ויתקבלו תלונות רעש בדיירי השכונה בגרים הגרים בסמיכות לקאנטרי קלאב, יידרש יזם התכנית להגיש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון לאישור, סקר אקוסטי, אשר יוכן על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון. המלצות הסקר יישמו על ידי יזם התכנית.  
ג. תאסר התקנת מערכת כריזה מחוץ למבנה.  
ד. לא יתקיימו אירועים בשטח הקאנטרי תחת כיפת השמים.  
ה. התרי בניה ילוו בחוות דעת של יועץ אקוסטי מוסמך, אשר יבטיח עמידה ברמות הרעש עפ"י התקנות.
18. **עתיקות:**  
אין לבצע עבודה בתחום שטח עתיקות **מוכרז** ללא אישור בכתב מרשות העתיקות, במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
19. **חלוקה ורישום:** : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
20. **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 הוועדה המחוזית.

**21. א. טבלת שטחים וזכויות בניה מצב קיים עפ"י תב"ע מס': 21/165/03/4**

| הערות כלליות | קווי בנין לפי כיוונים |      |      |      | סה"כ % בניה          | שטח בניה מירבי למגרש | מס' קומות מירבי       | שטח בניה מירבי לדונם | שטח מגרש מיני | שימושים מותרים בתכליות                                                                                                                                                                | שטח מגרש (בדונם) | מס' מגרש | הסימון בתשריט | אזור       |
|--------------|-----------------------|------|------|------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|---------------|------------|
|              | מערב                  | מזרח | דרום | צפון |                      |                      |                       |                      |               |                                                                                                                                                                                       |                  |          |               |            |
| 5            |                       |      |      |      | 5%                   | 250                  | 1                     | 50                   | 5.260         | כללי: שטחים שהכניסה אליהם לא מבוקרת. מיועדים לציבור, לגינון ונופש. ככרות וגנים לעיבוד. נטיעות מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים מגרשי משחקים ושעשועים, מתקנים ומבנים הכרוכים בתכליות הנ"ל. | 5.260            | 106      |               | ש.צ.פ.     |
| 1,2,3,4      | 15                    | 3    | 3    | 8    | 40 % לקומה סה"כ 160% | 2750                 | מפל 2 דונם עד 4 קומות | 1600                 | 500 מ"ר       | כללי: מועדונים ציבוריים ופרטיים. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת וספורט                                                                                                               | 3,090            | 16       | חום מותחם חום | מבני ציבור |

**הערות לטבלה:**

1. אחוזי הבניה אינם כוללים מבני עזר, מתקנים טכניים/הנדסיים, בריכות שחיה, מקלטים ומרתפים לאחסנה, גובה פנימי של המרתף לא יעלה על 2.25 מ'. מרתפים לשימוש אחר יכללו באחוזי הבניה וגובהם לא יפחת מ- 2.50 מ'.
2. במקרה של סתירה בין אחוזי הבניה לשטח המירבי המותר, יקבע השטח הקטן יותר.
3. לא תורשה כל חריגה מקווי הבנין הרשומים, אלא אם כן צויין אחרת.
4. המגרשים ניתנים לחלוקה.
5. ישמר רצף הליכה ונוף בשטחים הציבוריים הפתוחים בכיוון מרכז "אפרידר" אל קו המים.

22. טבלת שטחים וזכויות בניה מצב קיים עפ"י תב"ע מס': 90/147/03/4.

| אזור   | מס' מגרש | שטח מגרש (דונם) | מס' קומות מירבי | מיקום ביחס ב- 0.00 | שטח עיקרי מירבי מ"ר | שטח שירות מירבי מ"ר | סה"כ שטח לבניה מ"ר | תכסית ב- % | קו בנין           |      |       |
|--------|----------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|------------|-------------------|------|-------|
|        |          |                 |                 |                    |                     |                     |                    |            | קידמי             | צדדי | אחורי |
| ש.ב.צ. | 2        | 0.963           | 2               | מעל מתחת           | 700                 | 80                  | 780                | 60%        | לפי המסומן בתשריט |      |       |
|        |          |                 | 1               |                    | -----               | 350                 | 350                | ----       | כפי המסומן בתשריט |      |       |

הערות לטבלה:

שטחי השירות מתחת לקרקע מיועדים לחניה, מתקנים טכניים, אחסנה, תחנות טרנספורמציה החניה התת קרקעית היא מתחת למפלס  $\pm 0.00$ .

23. טבלת שטחים וזכויות בניה, מצב מוצע:

| אזור              | מס' מגרש | שטח מגרש (מ"ר) | מס' קומות  | מיקום ביחס ל- 0.00 $\pm$ | סה"כ היקפי בניה - מ"ר |             |       | תכסית מירבית | קווי בנין לפי כיוונים |           |      |       |
|-------------------|----------|----------------|------------|--------------------------|-----------------------|-------------|-------|--------------|-----------------------|-----------|------|-------|
|                   |          |                |            |                          | מטרות עיקריות         | מטרות שירות | סה"כ  |              | צפון                  | דרום מזרח | מערב | הערות |
| שטח לבנייני ציבור | 2 א'     | 1768           | 2          | מעל                      | 500                   | 80          | 580   | 40%          | עפ"י המסומן בתשריט    |           |      |       |
|                   |          |                |            | מתחת                     | -----                 | -----       | ----- |              |                       |           |      |       |
|                   | 16 א'    | 4099           | עד 4 קומות | מעל                      | 2200                  | 750         | 2950  | 30%          | עפ"י המסומן בתשריט    |           |      |       |
|                   |          |                | 1          | מתחת                     | 400                   | 200         | 600   |              |                       |           |      |       |
| ש.צ.פ.            | 106 א'   | 4244           | 1          | מעל                      | 20                    | ---         | 20    | 0.5%         | עפ"י המסומן בתשריט    |           |      |       |

הערה:

- לא תורשה כל חריגה מקווי הבניין הרשומים, אלא אם כן צוין אחרת, תותר בניית מרתף רק מתחת לתחום מעטפת הבניין, המקלטים והמרתפים ישמשו לאחסנה, גובה פנימי של המרתף לא יעלה על 2.25 מ'.
- מרתפים לשימוש אחר יכללו באחוזי הבניה וגובהם לא יפחת מ 2.50 מ' ויחשבו כשטח עיקרי.

24. שלבי ביצוע: מייד עם אישור התכנית.



## מגיש התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בדנאי שזו תהיה כפופה  
לשיעור רשויות הבטחון המוסמכות.  
א, זה כדי להקנות לב זכות ליועץ ההכנות או לכל בעל ענין אחר  
בטיב התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ותחתם עמנו הסכם תחלים  
בטח, ואין לחייבם לו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
הזה (ו/א) כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם  
- 5 - 08 - 2007

בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על החסות הכרת או  
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/א ויתור על זכויות לבטל בגלל  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות לשהו בשטח, ו/א  
על כל זכות אחרת העומדת לו מכה וחסם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, מהכנת המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

**רשות הפיתוח ומדינת ישראל**

אדרי נעם רימון, מס' רישיון - 111970.

ועדה מקומית:

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

תכנית מס' 13107  
מספר ת.כ.ל. 21/11/02  
חשבונית 82002  
3 יקור  
בדון בישיבה מס' 2. ודחות  
הוועט' 1. ואשר 2. לדחות  
(3) להמליץ לעושה המרחות  
יושב ראש העדה  
המכנס העודה  
10/06/02