

התקבל
-5-08-2009
מינהל התכנון

לשכת יו"ר משרד המרחב
משרד הפנים - מחוז הדרום
12.05.2009
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מתאר מפורטת מס' 161/101/02/4

לשכת המסלול המפורטת
משרד הפנים - מחוז הדרום
12.08.2009
נתקבל

שינוי לתכנית מתאר מס' 76/101/02/4

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
(רח' הטייסים - פינת גולני - אשקלון)

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 161/101/02/4
הועדה המו"צ לתכנון ובניה: החליטה
ביום 22/8/09 לאשר את התכנית
מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 161/101/02/4
כורסמת בילקוט הפרסומים מס' 6000
24/9/09 מיום

תאריך - 1/2002
עידכון - 3/04
עידכון -- 22/3/06
טייסים גולני-תקנונים
הדפיסה : פנינה מזרחי

מבוא – עקרונות תכנון

מדובר במשבצת קרקע הנמצאת בשכונת אפרידר, ברח' הטייסים פינת גולני . התכנית מציעה לשנות את יעוד הקרקע מאזור מסחרי לאזור מגורים א', ע"י חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים – על מנת להשתלב בבנייה הקיימת צמודת הקרקע המאפיינת את אזור זה של שכונת אפרידר.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' : 161/101/02/4 שינוי לתכנית מתאר מס' 76/101/02/4. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים-רח' הטייסים פינת גולני, אפרידר, אשקלון.(להלן-"התכנית").
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 6 דפי הוראות לתכנית (להלן ה"תקנון"),
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 כולל טבלת הקצאות (להלן – "התשריט").
ג. נספח בינוי ותנועה מנחה בקנ"מ 1:250 ומחייב לעניין מיקום חניות והנחיות בינוי (להלן נספח בינוי ותנועה).
3. מקום : מחוז - דרום.
נפה : אשקלון.
מקום : אשקלון, אפרידר, רח' הטייסים פינת גולני.
גוש : 2870, ח"ח: 48, 153, 155.
4. ציונים בתשריט : לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התכנית : כ – 2.732 דונם.
6. בעל הקרקע : רשות הפיתוח ועיריית אשקלון עפ"י הסכם רכישה מתאריך 21.08.62.
7. מגיש התכנית : עיריית אשקלון רח' הגבורה 7, אשקלון.
8. עורך התוכנית : אדר' מרדכי גורליק, מ.ר. 10965 אגף לתכנון, עיריית אשקלון.
9. יחס לתכניות אחרות : התכנית כפופה לתכניות מתאר 23/101/02/4, 151/101/02/4 ותכנית 2135/מק/4 ומשנה את תכנית מתאר מס' 76/101/02/4, בתחום גבולות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : הקמת אזור מגורים א' ע"י:
א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ב. שינוי יעוד ממסחר למגורים.
ג. קביעת הגבלות והנחיות בניה.
ד. קביעת השימושים המותרים באזור מגורים א' ומתן הנחיות אדריכליות בהתאם.
ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
11. היתרים והגבלות :

1. תנאים למתן היתרי בניה:
היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ותכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה וכן אישור מנהל הנדסה לגובה + - 0.00 לכל מגרש.
2. חניה:
תתוכנן עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר אשקלון מס' 23/101/02/4 החנייה תהייה בתחום המגרשים.

3. מיקלוט:
יתוכנן עפ"י תקנון הג"א.
4. עתיקות:
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות, במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
12. תכליות ושימושים:
א. אזור מגורים א':
1. (א) מגרש: 1 באזור זה תותר בניית יחידת מגורים צמודת קרקע, שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
(ב) במגרש: 2 ובמגרש: 3 באזור זה תותר הקמת יחידת צמודת קרקע בקו בנין "0" משותף עפ"י גספח בינוי.
2. לכל יח"ד תותר בניית סככת חניה לרכב אחד בקו בנין צדדי וקדמי "0".
3. הגגות יהיו גגות רעפים יותר שילוב של גג שטוח, עד 25% משטח הגג.
4. גובה מכסימלי למבנים:
למבנה עם גג משופע – גובה קו רכס יהיה 9.5 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.
למבנה עם גג שטוח – גובה כרכוב עליון של הגג יהיה 8.5 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.
- ב. דרכים:
רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.
ג. דרך משולבת:
רוחב ותוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט בתשריט – יתאפשר שילוב של תנועות הולכי רגל ורכב. כמו כן תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות.
13. הנחיות לעיצוב אדריכלי:
א. מתקנים חיצוניים כגון: קולטים ומיזוג ישולבו כחלק בלתי נפרד מהמבנה, הדוד יוסתר בחלל הגג והקולטים יונחו על שיפוע גג הרעפים.
ב. שתי היחידות הצמודות במגרשים: 2 ו-3 יתוכננו בצורה אשר תבטיח שהמבנים יראו כמבנה בעל תכנון ואופי אחיד.
ג. חומרי גמר: במבנים יותר שילוב בין טיח וחומרים עמידים כגון אבן, סיליקט, כורכר וטיח מינרלי. לא יותר ציפוי פסיפס.
14. הנחיות כלליות לתשתית:
14.1. 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.
תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
14.2. חשמל: תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו עיליים. החיבורים לבתים תת קרקעיים. 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:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו	החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	

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 הדרום.

- 14.3. תקשורת : תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.
- 14.4. ניקוז : תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- 14.5. ביוב : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- 14.6. מים : תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי אש, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- 14.7. שימור מי נגר עילי : עפ"י תכנית 34 ב"4 איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום. באזור א' כמסומן במפה מס' 2, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו') ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני ההחדרה כגון: בורות, חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- 14.8. אשפה : סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.
- 14.9. 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 מחדש של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
16. הפקעות לצורכי 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".
17. שלבי ביצוע : מיד עם אישור התכנית

18. טבלת שטחים וזכויות בניה:
 א. מצב קיים עפ"י תכנית מס' 76/101/02/4

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר) עפ"י ת.ב.ע.	מספר קומות	אחוזי בניה			קווי בנין			
				מטרות עיקריות	מטרות שרות	סה"כ	קדמי	צדדי	אחורי	
אזור מסחרי	924	1100*	1	מעל מפלס כניסה קובעת	40%	5%	45%	עפ"י המסומן בתשריט		
			1	מתחת מפלס כניסה קובעת		50%	50%			

* שטח המגרש לפי מדידה הוא 1042 מ"ר.

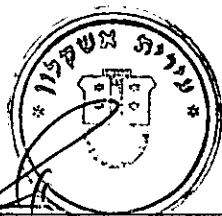
ב. מצב מוצע:

הערות	קווי בנין מעל ומתחת ל- ± 0.00	תכנית מרבית במ"ר	היקפי בניה מרביים מ"ר			מיקום ביחס ל- ±0.00	מס' קומות מרבי	מס' יח' - מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			סה"כ	מטרות שרות	מטרות עיקריות						
1	ע"פ המסומן בתשריט	140	200	40	160	מעל	2	1	378	1	אזור מגורים 'א'
			100	100	-----	מתחת	1				
1	עפ"י המסומן בתשריט	120	185	40	145	מעל	2	1	333	2	
			110	110		מתחת	1				
1	עפ"י המסומן בתשריט	120	185	40	145	מעל	2	1	331	3	
			110	110		מתחת	1				

הערות:

- חלוקת שטחי השרות ליח"ד אחת מעל ± 0.00 תהייה ע"פ הפרוט הבא:
 18 מ"ר לסככת חניה לרכב אחד.
 6 מ"ר מחסן בנפרד מהמבנה העיקרי.
 7.5 מ"ר לממ"ד.
 8.5 מ"ר לשאר שטחי השירות.

19. התימות :



עיריית אשקלון

28-07-2009

עיריית - אשקלון ומנהל מקרקעי ישראל אברהמוביץ, מתכנתת המחוז
מ"י - מחוז ירושלים

מגיש התכנית :

בעלי הקרקע :

עורך התכנית :

אדר' מרדכי גורליק, מס' רישיון - 10965.

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

תכנית מס' 26/04/09
מחוז ירושלים

ועדה מקומית :

מח' בישיבה מס' 26/04/09

הנחלים - לאשר - ב' לבחון

להחליץ חלוקת המחוזית

26/04/09

יועץ המשפטי הועדה

מחוז ירושלים

26/04/09

ועדה מחוזית