

הונקבל בתאריך:  
29-07-2009  
מינהל הנדסה-אגף תכנון

-1-

לשכת הוועדה המחוזית  
משרד הפנים תל אביב הדרום  
10.08.2009  
נתקבל

**מבוא - עקרונות תכנון**  
לתכנית מפורטת מסי' 43/152/03/4 א'

תכנית זו נעשתה במטרה לאפשר הגדלת מגרש בית הכנסת, לצורך הרחבת המבנה הקיים לרווחת המתפללים.

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

תכנית מסי' 43/152/03/4 א'  
מסמכי-הנדסה

מזון בישיבה מסי' 149002 ביום 14.7.09  
הנח'ט ו. ד"ר יוסף  
ו להמו"ע הועדה המחוזית

יושב ראש הועדה  
תמונת הועדה  
9/08/09

**המחלקה לתכנון**  
חוקן ע"פ דרישות הועדה  
23.6.09  
המקומית מחוזית מיום  
בדקן 2.8.09 תאריך 2.8.09

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מסי' 43/152/03/4 א'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10/8/09 לאשר את התכנית  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מסי' 43/152/03/4 א'  
נורסמת בילקוט הנרסומים מסי' 5999  
מיום 14/9/09

## מתוז הדרום

### מרחב תכנון מקומי – אשקלון

תכנית מפורטת מס' : 43 /152 /03 /4 א'

שינוי לתכניות מפורטות מספר:

152/03/4 (תרש"צ 5/45/3)

131/במ/4 ו- 37/152/03/4

בית כנסת תיסלית, שמשון- אשקלון.

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

יוני-2003  
עדכון: 12/03  
עידכון: 12/11/06  
עידכון: 10/07  
עידכון"5/08"  
עדכון אוגוסט 08  
הדפיסה-פנינה מזרחי  
תקנונים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 43/152/03/4 א' שינוי לתכניות מס': 152/03/4 (תרש"צ 5/45/3), 37/152/03/4 ו-4/במ/131 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. רח' תיסלית שמשון, אשקלון.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
  - א. 6 דפ"י הוראות לתכנית (להלן ה"תקנון").
  - ב. תשריט בקני"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן "התשריט").
  - ג. נספח חניה מנחה קני"מ: 1:250.
3. מקום מחוז : דרום.  
נפה : אשקלון.  
מקום : אשקלון, רח' תיסלית – שכונת שמשון.  
גוש : 1997.  
ח"ח : 60, 45.
4. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התכנית : 1.940 דונם.
6. מגיש התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אשקלון. ת.ד. 9001, אשקלון. טל': 08-6792290
7. בעל הקרקע : עיריית אשקלון, ת.ד. 9001, אשקלון, טלפון: 086792290 רשות הפיתוח ת.ד. 36259 טל: 02-3516888 ירושלים.
8. עורך התכנית : אדרי' מרדכי גורליק, האגף לתכנון, עיריית אשקלון, ת.ד. 9001, אשקלון, מ.ר. 10965 טל: 08-6792359.
9. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכניות מס' 152/03/4 (תרש"צ 5/45/3), 37/152/03/4 ו-4/במ/131 בתחום גבולות תוכנית זו. על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר אשקלון 101/02/4 על שינוייה.
10. מטרת התכנית : הרחבת מבנה ביכני"ס קיים ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. היתרים והגבלות : תנאים למתן היתרי בניה :
  - א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית בטרם הוצאת היתרי בניה.

13. טבלת מנגבלות זכויות בנייה : לפי תכנית מס' 37/152/03/4 ר-131/במ/4  
**מצב קיים:** א.

הערות:	קווי בנין			סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה אחוזי בניה מקסימלית לקומה	מס' מקס' לקומות	שטח מגרש כדונם	מס' מגרש	אזור
	א	צ	ק						
בנוסף לאחוזי בניה המותרים מותר עוד 5% למונה עזר ו-15% לעזר ולסככות צל	א	צ	ק	100%	50%	2	0.556 *	2	שטח לבנייה ציבור
	3	3	עפ"י הקיים בשטח ביום אישור התכנית						

\*שטח המגרש עפ"י תכנית מס' 131/במ/4  
 ב. טבלת מנגבלות זכויות בנייה:  
מצב מוצע:

קווי בנין	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר)			היקפי בניה מירביים לקומה (מ"ר)			מיקום ביחס ל- ±0.00	מספר קומות מירבי	שטח מגרש כדונם	מס' מגרש	אזור
		סה"כ למטרות שירות	למטרות עיקריות	סה"כ למטרות עיקריות	למטרות שירות	למטרות עיקריות						
א	46%	780	180	600	390	90	300	מעל	2	0.852	א 2	שטח לבנייה ציבור
ק		---	---	---	---	---	---					
עפ"י המסומן בתשריט												

\*שטחי שירות כוללים את שטחי הסככה והמחסן.

- ב. חניה :  
תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית  
ביצוע החניה יותנה בתיאום עם מהנדס התנועה של  
עיריית אשקלון.
- ג.. מיקלוט :  
יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

12. תכליות ושימושים :  
א. שטח לבנייני ציבור :  
מגרש מס' 2 א' ישמש לבנין בית הכנסת.  
לא יותר שימוש כאולם אירועים.

ב. שצ"פ (מגרש 3 א) :  
לא תותר כל בניה פרט למתקנים, לריהוט רחוב,  
למשחקים, לספורט, תאורת רחוב גן ומעבר קווי  
תשתיות ציבוריות.

ג. דרכים :  
רוחב ותוואי הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.  
הדרכים ישמשו לכבישים ולחניה.

14. 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:

לא ינתן היתר בניה למבנה, או חלק ממנו 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 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)		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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

ג. תקשורת:

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

ד. ניקוז:

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

ה. שימור מי נגר עילי

במגרש למבני ציבור יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגרמה 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 וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדיר מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ו. ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. מים :

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, מכבי אש, ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ח. אשפה :

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ט. תשתית קיימת :

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל הנדסה.

15. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום של השטחים יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

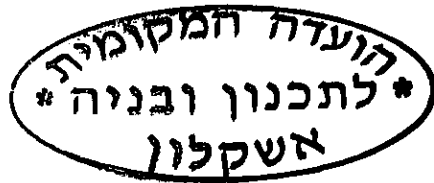
16. הפקעה לצורכי ציבור :

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

17. שלבי ביצוע :

מיד עם אישור התכנית.

: 18. חתימות



הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון.

אין לנו הונגרות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כמופה  
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנייה כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל עניין אחר  
בחוץ התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים  
בזמן, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או  
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מנת זכונו בשטח הנדון.  
עברית אשקלון  
עמליה אבדמוביץ, מתכנתת המחוז  
ממ"י - מהוז ירושלים

21-07-2009



בעלי הקרקע

*[Handwritten signature]*  
אדר' מרדכי גורליק מ.ר. 10965.

עורך התוכנית

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית: