

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 24.3.10
בדק לא גולגלן.....תאריך 12.5.10

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מיתאר מס': 140/101/02/4

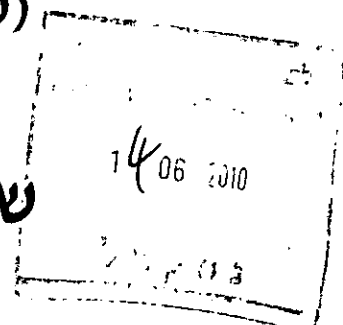
שינוי לתכניות מיתאר: 101/02/4,

118/101/02/4

ולתוכנית מפורטת: 152/03/4

(שיכונים ציבוריים 5/45/9)

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 140/101/02/4
המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/5/10
ליתן את התכנית
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית



שכונת שמשון - אשקלון

הודעה על אישור תכנית מס' 140/101/02/4
בדרכמה בילקוט הפרסומים מס' 6/10
ביום 5/8/10

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

תכנית מס' 140/101/02/4
גורם מטעם גננות
אחראית ציבור אנטק
בדון בישיבה מס' 6/99 ביום 14/3/99
הוחלט ו.א.א. להסליף לועדה המחוזית
מחוז דרום
מחנכס הועדה

- 98 תאריך: מרץ
- 98 עידכון: אוקטובר
- 99 מאי
- 2001 יוני
- 2003 פברואר
- 2003 אוגוסט
- 2006 פברואר
- 2007 ינואר
- 2008 ינואר
- 2008 ספטמבר
- 2009 יולי
- 2009 אוקטובר

(Large handwritten signature/initials)

מבוא:

המטרה: שינוי לתכניות קיימות על מנת לאפשר תוספות בנייה בעתיד, לכל זירה בשלושת הבנינים הקיימים, ולפתור בעיות חנייה קיימות למיתחם זה. פתרון החנייה, יהיה ברובו במסגרת החנייה הציבורית הקיימת, שתשרת את דיירי המיתחם, ובחלקו בתוך מגרש 1 בחנייה פרטית. מיתחם זה, נבנה בזמנו עפ"י תכנית מפורטת 152/03/4 (שיכונים ציבוריים 5/45/9). במיתחם זה קיימות בסה"כ: 36 יח"ד. מספר יחידות הדיור הכולל, יישאר ללא שינוי. הדירות שבמיתחם קטנות ויש צורך להרחיבן לרווחת התושבים. תכנית זו באה להציע מיתווה להרחבת הדירות הקיימות, בקומות א', ב', ג'. כל זירה מקבלת תוספת של שני חדרי שינה, מרפסת צמודה לת. מגורים, מרפסת שרות ומחסן פרטי בקומת קרקע מפולשת.

1. שם התוכנית: תוכנית זו, תיקרא תוכנית מיתאר מס' : 140/101/02/4
שכונת שמשון - אשקלון, שינוי לתכניות מיתאר 101/02/4, 118/101/02/4
ולתכנית מפורטת 152/03/4 (שיכונים ציבוריים 5/45/9).

2. מסמכי התוכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב, (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט בקנה מידה 1:500, (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי בקנה מידה 1:250, מנחה לתכנית מס' 140/101/02/4
ומחייב לענין מיקום וגודל התוספות וטבלת תוספת שטחים
בלבד.

3. המקום: א. המחוז: הדרום.
ב. הנפה : אשקלון.
ג. מקום: שכונת - שמשון, רחוב יהודה הלוי, אשקלון.
ד. גושים וחלקות:

גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
1962	133,134,135,136,137 138,140	—
1964	—	83

4. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית: 6.661 דונם.

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

7. מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - אשקלון.

8. עורך התכנית: אדריכל גבריאל ואקנין (מ.ר. 36104).
רחוב לוטוס 25 אשקלון, טלפקס: 3006296 - 077

9. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית משנה את תכניות המיתאר 101/02/4, 118/101/02/4
ותכנית מפורטת 152/03/4, (שיכונים ציבוריים 5/45/9), בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרת התוכנית:

- קביעת הנחיות ומגבלות בנייה לצרכי הרחבת דירות קיימות.
- קביעת פתרון לחנייה ע"י שימוש בחנייה ציבורית ובחנייה פרטית.
- קביעת זכות מעבר לציבור במגרש מס' 2.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתר בנייה.

11. תנאים למתן היתר-בניה:

- היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- חובה על מבקש היתר-בניה, להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר.
בתכנית, יפורטו מפלסים, ניקוז, ריצופים, דרכי-גישה, קוי-תשתית, גינון וגדרות
וכיוב'.
ג. בבקשה להיתר, ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה, עקב
עבודת הבניה, ואישור על פינוי לאתר מוסדר.

12. חנייה: בתכנית זו, יוקצו רוב המקומות לחנייה, בחנייה הציבורית שתשרת את דיירי המיתחם, וחלקם יהיו בחנייה פרטית בתחום מגרש 1. החנייה תהיה עפ"י תקן חנייה של תכנית מיתאר אשקלון.

13. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים ג': מג' מס' 1,2,3. באזור זה, תותר תוספת לבתי המגורים הקיימים בתכנית, עפ"י זכויות הבנייה, כמפורט בטבלה להלן.

בניית התוספות תותר באגף שלם מלמטה למעלה. לא תותר בניית תוספות לדירות בודדות במפוזר.

בקומת העמודים, במגרשים 1,2,3, ייסגר חלק מהקומה לצורך הקמת מחסן פרטי לכל דירה.

ב. שטח ציבורי פתוח: מגרש 701א, מיועד למיתקני בילוי ומשחק, משטחים מרוצפים, מצללות, נטיעות, מעברי תשתיות ומעבר חפשי דרכו, בין החנייה הציבורית במגרש מס' 4, למגרש מס' 3.

ג. שביל להולכי-רגל: מגרש מס' 752, ישמש מעבר להולכי רגל ולמעבר תשתיות. השטחים ירוצפו אבנים משתלבות עפ"י התכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית, ותשולב בהן צמחייה וריהוט רחוב.

ד. דרכים: רוחב ותוואי הדרכים לפי המסומן בתשריט.

ה. חנייה: החנייה הציבורית במגרש מס' 4 והחנייה הפרטית במגרש מס' 1, מיועדות לשרת את הדיירים.

ו. זכות מעבר לציבור: תינתן זכות מעבר לציבור, להולכי רגל במגרש מס' 2, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

ז. הוראות בדבר העשרת מי תהום בתכנית מפורטת.

1. התכנית תתיחס, בין השאר, להנחיות הבאות:

א. בתחום התכנית, 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 וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי 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.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

14. עיצוב אדריכלי:

- א. גימור:** חומרי-גמר לבניני המגורים, יהיו טיח חלק עמיד. אפשר שיהיה משולב בצבע ו/או חומרי-ציפוי עמידים. חומרי הגמר בחזיתות יצוינו במפורש בהגשת התכנית להיתר. לא יותר גימור בטיח התזה.
- ב. גגות המבנים:** גמר הגגות השטוחים יהיה ע"י הלבנה עמידה או אגרגטים של חימר.
- ג. מערכות סולריות:** במבנים, תשולבנה המערכות הסולריות, בארכיטקטורה של המבנה, כחלק אינטגרלי ממנו.

15. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים: (עפ"י ת. מ. 101/02/4).

הערות	% הבניה בקומה	גודל מגרש	גובה בנין	מרווחים מינימליים			מספר יחידות לדונם בתכניות מפורטות	הצבע בתשריט	האזור
				אחורי	צדדי	קדמי			
בבניני קומות לא תותר בנית מבני-עזר אלא כחלק מהבנין העיקרי ובתחום קוי-הבנין.	25 %	800 מ"ר	4 קומות	בהעדר תכנית מפורטת ומאושרת יהיו המרווחים.			5	צהוב	מגורים ג'
				6	4	5			

16. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע.

קוי בנין (מ')			מספר קומות מירבי	היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר)						מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש ב-מ"ר	מספר מגרש	ייעוד קרקע
				תכסית ב-%	סה"כ שטח עיקרי + שרות	שטח שרות		שטח עיקרי					
אחורי	צדדי	קדמי				מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה				
לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	4* ק' + מרתף + קומה מפולסת	46	** 2145	—	*** ק. מרתף 289.46	—	—	12	1016	1	מגורים ג'
						ק. ק. מפולסת 463.86	—	—	—				
						קומה א' 13.86	—	קומה א' 450	—				
						קומה ב' 13.86	—	קומה ב' 450	—				
			קומה ג'+ד' 13.86	—	* קומה ג'+ד' 450	—							
			4* ק' + קומה מפולסת	46	** 1880	ק. ק. מפולסת 469.86	—	—	—	12	1041	2	
						קומה א' 13.86	—	קומה א' 456	—				
						קומה ב' 13.86	—	קומה ב' 456	—				
						קומה ג'+ד' 13.86	—	* קומה ג'+ד' 456	—				
			4* ק' + מרתף + קומה מפולסת	42	** 2197	—	*** ק. מרתף 289.46	—	—	12	1145	3	
						קומה מפולסת 476.86	—	—	—				
						קומה א' 13.86	—	קומה א' 463	—				
קומה ב' 13.86	—	קומה ב' 463				—							
קומה ג'+ד' 13.86	—	* קומה ג'+ד' 463				—							

הערות:

1 * במסגרת הקומה העליונה הקיימת, (ג'), תותר תוספת דירת דופלקס, (קומה ד'). ובלבד שהיקף הבנייה המותר לכל הקומה העליונה, (ג' + ד'), יישמר. להבהרה, מספר הקומות בבנין יהיה 4, רק כאשר הקומה העליונה תהפוך לדירת דופלקס. במידה והתוספות לקומה העליונה תהיינה במפלס הקומה ולא כדירת דופלקס, היקף הבנייה לקומה העליונה, (קומה ג'), יהיה כפי שמצויין ל - (ג' + ד').

2 ** היקפי הבניה שבטבלה, כוללים שטח קיים ושטח התוספות.

3 *** קומת המרתף במגרשים 1 ו- 3, משמשת כמקלט.

17. **הנחיות כלליות לתשתית:** כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.
- א. פיתוח:** תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומיתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים מחייב זאת.
- ב. חשמל:** תוכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי, לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בהתאם וכחלק מתכנית הבינוי או הפיתוח. לא יינתן היתר בנייה לבנין או לחלק ממנו מעל או מתחת למיתקן / קו חשמל כלשהו, אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר. מרחקי בטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

סוג קו החשמל	מרחק מטיל חיצוני	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 בנינים 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, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק. ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי.
- ד. ניקוז:** תכניות ניקוז יתואמו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הניקוז העירונית הקיימת. (ראה סעיף 13.ז).
- ה. ביוב:** תכניות ביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
- ו. מים:** תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ז. אשפה:** סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה. הסידורים להפרדת הפסולת לצרכי מיחזור, ייעשו בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ויהו תנאי בהיתר הבנייה.
- ח. תשתית קיימת:** לא תורשה כל בנייה על קוי-תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה.

18. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - (1965).

19. הפקעה לצרכי ציבור:

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

20. תאריכי ושלבי ביצוע:

מיד עם אישור התכנית.

21. חתימות:

מגיש התכנית:
הוועדה המקומית:

הוועדה המחוזית

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

גביראל ואקנין
אדריכל בונה ערים
מ.ה. 3610
טלפקס: 077-3006296