

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
הוראות התכנית	
תכנית מס'	34/104/03/4
דיור מיוחד בשכונת ברנע	

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 09.10.2013
נתקבל

מחוז **מרחב תכנון מקומי**
 הדרום **אשקלון**
 סוג התכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המרזונית החליטה ביום: 30.9.13 לאשר את התכנית </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור הש </p> <p style="text-align: right;"> תאריך 30/9/13 יו"ר הוועדה המחוזית </p>	
מיום	י.פ. מס'
מיום	י.פ. מס'

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להקים פרויקט יוקרתי לדיור מוגן ובו 24 יח' ושירותים נלווים, במגרש הנמצא בשולי שכונת ברנע וגובל בשטח למרכז אזרחי ובאיזור לבניה רוויה עם חזיתות מסחריות. מוצעת כניסה לפרויקט דרך רח' חיים סלע וע"י כך מניעת הפרעה לשכונה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 34/104/03/4

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	דיור מיוחד בשכונת ברנע
1.2	שטח התכנית	8.139 דונם
1.3	מהדורות	שלב
		<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף • מספר מהדורה • 1 • תאריך עדכון • 7.10.13
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
		<ul style="list-style-type: none"> • סוג איחוד וחלוקה • סוג איחוד וחלוקה • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת-ממדי • לא • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית • לפי סעיף בחוק • היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון

159728 - X קואורדינטה

622165 - Y קואורדינטה

1.5.2 תאור מקום בין הרחובות חוגלה וחיים סלע בשכונת ברנע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות עיריית אשקלון חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב אשקלון

נפה אשקלון

שכונה ברנע

רחוב חוגלה | חיים סלע
מספר בית 10 | ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1934	מוסדר	חלק מהגוש	-	52
1937	מוסדר	חלק מהגוש	134	398, 386

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	319

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/ד/156/ד	שינוי		1461	4.7.68
12/104/03/4	שינוי		2015	9.6.74
20/104/03/4	שינוי		2677	4.12.80
4/112/03/4	שינוי		2332	9.6.1977

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	-	15	-	7.10.13	פינצי רוה אדריכלים ומתכננים ערים 2001 בע"מ		
תשריט התכנית	• מחייב	1: 500	-	1	7.10.13	פינצי רוה אדריכלים ומתכננים ערים 2001 בע"מ		
נספח בינוי ופיתוח	• מנחה ומחייב לענין עקרונות התכנון	1: 250	-	1	7.10.13	פינצי רוה אדריכלים ומתכננים ערים 2001 בע"מ		
נספח תנועה	• מנחה	1: 250			7.10.13	עדנה הוד		
נספח הליכים סטטוטוריים ותצהירים	• מחייב	-	5	-	7.10.13	פינצי רוה אדריכלים ומתכננים ערים 2001 בע"מ		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		דניאל גולדשטיין	014219380			ביכורי ענבים 53/24 אשקלון	077-7181836	052-5396041	153-53-539-6041	b@613m.com

1.8.1.1 יזם בפועל

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		דניאל גולדשטיין	014219380			ביכורי ענבים 53/24 אשקלון	077-7181836	052-5396041	153-53-539-6041	b@613m.com

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
bennygoldstein@msn.com	153-53-539-6041	052-5396041	077-7181836	ביכורי ענבים 53/24 אשקלון			014219380	דניאל גולדשטיין		בעלים
handasa@ashkelon.muni.il	08-6792508	-	08-6792290	הגבורה 7 אשקלון	עיריית אשקלון 500271002					בעלים
	03-5162289		073-7131390	ת.ד. 50327 תל אביב 6150202	חברה לפיתוח אשקלון ברנע בע"מ ח.פ. 510234669					בעלים
	08-6713856		08-6713855	ת.ד. 857 אשקלון 7810801	רון קול, חברה למסחר, בנין, השקעות ושוק בע"מ ח.פ. 512324716					חוכר
	08-6753406		08-6757750	רח' כצלסון 13 אשקלון 7862313	שומרו חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 512780081					חוכר
	03-5632620		03-5632632	ת.ד. 7037 תל אביב 6107001	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ח.פ. 520023862					חוכר
	08-6712247		08-6736511	ת.ד. 371 אשקלון 7810301	דוד שחר בע"מ ח.פ. 511659591					חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
finrav@finrav.co.il	03-7517862	052-3200778	03-7522171	צבי 12 רמת גן 52504	פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2010 בע"מ	07147	006806186	שמואל רוח	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל
sionmed@012.net.il	08-6715975		08-6739818	שדי בן גוריון 7/20 אשקלון	שיאון משרד למדידות	477		אבנר שיאון	מודד מוסמך	מודד
ednahod@zahav.net.il	03-5739966	054-4582780	03-5739739	תפוצות ישראל 3 גבעתיים		35307	056132772	עדנה הוד	אינג'ינר	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

ל.ר.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת פרויקט דיור מוגן בן 24 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות מ-697 מ"ר ל-2365 מ"ר.
 ב. הגדלת זכויות בניה למטרות שירות מ-0 מ"ר ל-940 מ"ר.
 ג. שינוי קוי בנין לפי המופיע בתשריט כדלקמן: לרח' חיים סלע מ-5 ל-4 מ' ו-1.5 מ', צדי דרומי מ-4 ל-3.6 מ', צדי צפוני מ-3.5 מ' ל-4.5 מ', ולרח' חגלה 3.6 מ'.
 ד. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב לאורך ר' חיים סלע בתחום שצ"פ.
 ה. הנחיות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם: 8.139

הערות	סה"כ מוצע בתכנית מתארית	סה"כ מוצע בתכנית מפורטת	שינוי (±) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
		0	-2	2	יח"ד	מגורים אי (יח"ד)
		0	-697	697	מ"ר	מגורים אי (מ"ר)
		2365	2365+	0	יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
		24	24+	0	מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
401	דיור מיוחד
201	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
401	דיור מיוחד	עץ/עצים להעתקה
201	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
ב-%	במ"ר	יעוד	ב-%	במ"ר	יעוד
21.42	1,743	דיור מיוחד	21.42	1,743	מגורים א'
78.58	6,396	שטח ציבורי פתוח	78.58	6,396	שטח ציבורי פתוח
100	8,139	סה"כ	100	8,139	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 דיור מיוחד (תא שטח מס' 401)****4.1.1 שימושים**

דיור מוגן.

4.1.2 הוראות בניה

- (1) תיבנה תוספת לבנין הקיים שישתלב במבנה החדש.
- (2) הכניסה להולכי רגל, רכב פרטי ורכב שירות תהיה מרח' חיים סלע.
- (3) גובה המבנה הישן 2 ק' מעל קומת מרתף ההופכת בחלק הצפוני של המגרש לקומת קרקע ולפיכך מבוקש גובה של 3 קומות (מעל מפלס הקרקע התחתון).
- (4) בקומת המרתף התחתון 12 מקומות חניה, בריכת שחיה, חדר כושר ומלתחות. בקומת המרתף/ קומת קרקע תחתונה - מועדון, חדר אוכל, חדר תרבות, מחסנים ושירותים לכלל הדיירים.
- בקומת הקרקע העליונה - כניסה, מבואה, משרד קבלה ויח' דיור.
- בקומה העליונה יח' דיור.
- (5) חומרי גמר: חומרי גמר במבנה המוצע יהיו קשיחים וברמה גבוהה כדוגמת שיש, אבן וזכוכית. כמו כן ישודרג המבנה הקיים.
- (6) גינון: ישמרו שטחי גינון בשטח שלא יפחת מ-20% משטח המגרש נקי ממעברים ומשטחי תמרון.
- (7) מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, צנרות ומתקנים יוסתרו.
- (8) המבנה יעמוד בקריטריונים של מבנה ציבור ויותאם לנגישות נכים.
- (9) בריכת שחיה
- (1) הבריכה תיועד לשימוש דיירי הבנין בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- (2) בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

(3) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

4.2 שטח ציבורי פתוח (תא שטח מס' 201)

4.2.1 שימושים

פיתוח גיטון וריצוף תשתיות.

4.2.2 הוראות

תותר זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט.
הגישה למגרש לכלי רכב תיעשה אך ורק דרך זיקת ההנאה בשצ"פ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסית תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
											מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
צפוני	דרומי	מערבי	מזרחי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				2	2	12	13.77	24	60	189.6	3305	780	890	160	1475	1743	401	דיוך מיוחד

הערות:

(1) מרתפים יותרו בקו בנין 0.

6. הוראות כלליות**6.1 תנאים למתן היתר**

- א. אישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה.
- ב. הגשת תכנית פיתוח לשינויים בגישה למגרש שתאושר ע"י אגף התשתיות.
- ג. התאמת הדרכים והתשתיות תהיה על חשבון מבקש הבקשה.
- ד. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- (3) היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
- ה. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2 חניה

מקומות החניה ייקבעו עפ"י 1 מקום חניה לכל 2 יח' או לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 חשמל ותקשורת

- א. קוי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.
- ב. לא יינתן 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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4 חדר טרנספורמציה

חדר טרנספורמציה ימוקם בתיאום ובאישור חברת החשמל.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 תשתיות

אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.

6.7 נגישות נכים

חובת נגישות נכים לכל חלקי הבנין עפ"י הוראות החוק.

6.8 הוראות לטיפול בעצים - העתקה, עקירה

- א. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עץ בוגר כהגדרתו בתיקון 89 לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.9 קליטת מי נגר

התכנית חלה בתחום אזור רגישות על פי תמ"א/34/ב/4. על פי סעיף 23.3.1 להוראות התמ"א יוותרו באזור א' 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 וכו').

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.

6.10 מים

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים, כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).

6.11 הפקעות

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.10.13			014219380	דניאל גולדשטיין	מגיש התכנית
7.10.13			014219380	דניאל גולדשטיין	יזם בפועל
		פיננצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	006806186	אדרי שמואל רוח	עורך התכנית