

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקצועית מחוזית מיום 15/9/90
בדק... תאריך... 12/11/92

המחלקה לתכנון
התקבל בתאריך 10/11/92

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 19-11-1992

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 4/במ/142

שינוי לחכניות מפורסות מס' 4/112/03/4
6/112/03/4
8/112/03/4

שם התכנית: השלמת נאות ברנע, אשקלון

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראות שעה תש"ן - 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ג 1990
הפקדת תכנית מס' 142/במ/4
הועדה לבניה למגורים ומס' 43
החליטה ביום 9.2.92 להפקיד את התכנית
למגורים

21/10/1991
21/11/1991
19/12/1991
4/2/1992
24/5/1992

תאריך

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ג 1990
אישור תכנית מס' 142/במ/4
הועדה לבניה למגורים (מס' 43)
החליטה ביום 8.8.92 לאשר את התכנית
למגורים

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 142/במ/4

שינוי לתכניות מפורטות מס' 4,112/03/4 6/112/03/4 8,112/03/4 על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה תש"ן - 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 142/במ/4 השלמת נאות ברנע, אשקלון (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית:
 - א. 6 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
 - ב. תשריט בקנ"מ: 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית והכולל בתוכו תכנית בינוי סכמטית, מנחה בלבד ולא מחייבת.
3. מקום:

מחוז:	הדרום
נפה:	אשקלון
מקום:	אשקלון ברנע
גוש:	1934
חלקות:	חלקי חלקות 18, 21, 22, 37
4. ציונים בתשריט: ציונים בתשריט כמסומן ומתואר במקרא.
5. שטח התכנית: 60.720 דונם.
6. בעל הקרקע: דיור ב.פ. בע"מ, חברה לפיתוח אשקלון ברנע בע"מ, שכון עובדים בע"מ.
7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון.
8. המתכנן: אדריכל אליהו מני, רשיון מס' 694.
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר אשקלון 101/02/4, על שינויה ותכניות מפורטות מס' 4/112/03/4, 6/112/03/4, 8/112/03/4 החלות על שטחיה, פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו. תחגלה סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל לבין תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו מכריעות.
10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית חדשה לשכונת מגורים ע"י שינוי ביעודי הקרקע, חלוקת מגרשים וקביעת הוראות ומגבלות בניה.
11. היתרים והגבלות:
 - א. כללי:
 1. בינוי וחומרי גמר:
 - א. סימון הבינוי בתשריט הוא סכמטי, מנחה בלבד ולא מחייב.
 - ב. חומרי גמר וציפוי המבנים יהיו עמידים דוגמת אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס או חומרים אחרים באישור מהנדס העיר.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי בבינוי ובחומרי הגמר לפי שיקול דעתה, מבלי לשנות הזכויות המאושרות ומבלי שהדבר ייחשב כשינוי תכנית זו.

2. תנאים למתן היתרי בניה

א. באזורי המגורים יוגשו תכניות בינוי לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי הבניה לפי המבנים להלן:
מבנן 355/1-356
מבנן 358/1-359
מבנן 360/1-361

ב. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י חלוקת המגרשים בתכנית זו.

3. תכנית לעבודות פיתוח:

א. חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח המתחם כחלק מהבקשה להיתר בניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
ב. כל הוצאות תכנון וביצוע פיתוח המתחם יחולו על בעלי הקרקע.

4. חניה:
תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה.

5. מקלוט:
יתוכנן עפ"י תקנות הג"א

ב. אזור מגורים א' (כמסומן בתשריט בצבע כתום):
תותר בנית יחידת מגורים אחת בכל מגרש בגובה עד 2 קומות. לפי טבלת שטחים וזכויות הבניה. הגישה למגרשים 38, 39 דרך רחוב הר-ארבל ומגרש ש.צ.פ. 168 בתכנית 6/112/03/4.

ג. אזור מגורים מיוחד (כמסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה):
תותר בנית יחידות מגורים עד 10 קומות כאשר בקומת הקרקע תותר בנית יחידות מגורים צמודות קרקע ולובי בכניסה לבנין. כן תותר בקומת הקרקע ובקומת המרתף מחסנים חדרי שרות מקלטים וכד'. בקומה ה-10 יהיו דירות גג. לפי טבלת שטחים וזכויות הבניה.
(במידה ויתוכננו דירות קוטג' בקומות העליונות הם לא יחרגו מסה"כ 10 קומות).

ד. שטח צבורי פתוח (כמסומן בתשריט בצבע ירוק).
מיועד לגנים לציבור, מגרשי משחקים לילדים, מגרשי ספורט לנוער ולמבוגרים הגרים בסביבה.

ה. שטח לבניני צבור (כמסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה):

1. (מגרשים מס' 525, 528, 529)
מיועדים למוסדות צבור, דת, רפואה, חינוך וכדו'.
2. (מגרש מס' 530)
מיועד לגן ילדים

ו. שבילים להולכי רגל (כמסומן בתשריט בצבע ירוק, מוחסם בקו אדום ומסומן באות P): מיועד לשבילים להולכי רגל ולרכב חירום.

ז. דרכים משולבות (כמסומן בתשריט פסים ירוק אדום) דרכים משולבות להולכי רגל, לתנועת מכוניות ולחניות ציבוריות.

ח. זכות מעבר לציבור (כמסומן בתשריט בצבע המגרש ומקוקו בשחור)

(במגרש מגורים 355/2)
קשר מעבר להולכי רגל לציבור בתחום אזור החניה של מגרש המגורים המחבר את הדרך המשולבת מס' 224 עם שביל הולכי הרגל מס' 641.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח:

פיתוח ש.צ.פ.. שבילים להולכי רגל, דרכים משולבות וחניות צבוריות. בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ויבוצע ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות ומוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבחחום הכתנית למערכות תשתית כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. קו מתח גבוה בלבד יהיה עילי - שנאים יותקנו ע"ג עמודי המתח הגבוה. כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת לקוי חשמל או מתקן חשמל כל שהוא.

ג. תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז:

תכניות ניקוד, יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ו. מים:

תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מינהל ההנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה:

יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העיריה.

ח. לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תחוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם מינהל ההנדסה.

13. היטל השבחה: בהתאם לחוק

- .14 חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז' בפרק ג' לחוק
התכנון והבניה החשכ"ה - 1965.
- .15 הפקעה לצרכי צבור:
השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית
על פי חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 סעיף 188ב' וירשמו על
שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 לחוק זה.
- .16 חוקף התכנית:
סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחידות הדיור, ייחשב כתחילת
ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך
שנתיים מיום אישורה, יפקע חוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק חליכי
תכנון והבניה (הוראות שעה) החש"ן - 1990.

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	% בניה מותרת בקומה % משטח המגרש	סה"כ שטחים למטרות עיקריות % משטח המגרש ***	סה"כ שטחים כשרותיים נלווים % משטח המגרש ***	מס' קומות	מס' יחידות	קו בנין מינימלי		
								קדמי	אחורי	צדדי
		24	30	41	6					
		25	30	49	7					
		26	30	43	6					
		27	30	48	7					
		28	30	48	7					
		29	30	48	7					
		30	30	48	7					
		49	30	37	6					
		50	30	48	7					
		51	30	48	7					
		52	30	48	7					
		53	30	48	7					
		63	30	37	6					
		64	30	48	7					
		65	30	48	7					
		75	30	48	7					
		76	30	48	7					
		99	30	48	7					
		86 *	409							
		87 *	316							
		88 *	316							
		98 *	316							
			7314 מ"ר	22						

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	% בניה מותרת בקומה % משטח המגרש	סה"כ שטחים למטרות עיקריות % משטח המגרש ***	סה"כ שטחים כשרותיים נלווים % משטח המגרש ***	מס' קומות	מס' יחידות	קו בנין מינימלי		
								קדמי	אחורי	צדדי
		355/1 *	1523	** 3600 מ"ר	34					
		355/3 *	1689	** 3844 מ"ר	32					
		355/4 *	1473	** 3529 מ"ר	34					
		356 *	1594	** 3496 מ"ר	33					
		355/2	1405	237	72					
		358/1	2300	159	44					
		358/2	2350	129	43					
		359	2136	142	47					
		360/1	2400	127	42					
		360/2	1925	163	53					
		360/3	1700	178	59					
		360/4	1855	164	54					
		361	2060	147	49					

סה"כ 24320 מ"ר 441 יח"ד

בנינים קיימים או בבניה: באזור מגורים א' - 4 יח"ד
 באזור מגורים מיוחד 136 יח"ד
 סה"כ 140 יח"ד

** % בניה נקובים במ"ר כפי שחושבו בהיתרי הבניה לפני 23/2/92.
 *** כל השטחים למטרות עיקריות ולשרותיים נלווים יהיו ממפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעלה.

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	% בניה מותרים בקומה	% שטח המגרש	סה"כ שטחים למטרות עיקריות	סה"כ שטחים למטרות נלווים	סה"כ שטחים למטרות % שטח המגרש	קו בנין סינימלי		
								מס' יחידות	מס' קומות	מס' יחידות

3 מ'	3 מ'	3 מ'	קומה אחת	5	30	35	710	530
------	------	------	----------	---	----	----	-----	-----

5 מ'	5 מ'	5 מ'	2 קומות	10	60	30	915	727	בניין ציבור
אם כא	אם כא	אם כא					1310	528	
רשום אחרת	רשום אחרת	רשום אחרת					1348	529	
בתשרים	בתשרים	בתשרים							

1200	137	שטח צבורי פתוח
735	138	
2010	138/1	
4506	647	

139	שכילים להולכי רגל
140	
141	
640	
641	
642	
643	

*** כל השטחים למטרות עיקריות ולמטרות נלווים יהיו הכניסה הקובעת לבנין ואצלם

- תאריך 8.11.92
- תאריך 8.11.92
- תאריך
- תאריך

חתימת בעל הקרקע
 חתימת המתכנן
 חתימת יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון
 תכנית מקי 142/א/4
 יזם - אריאל גרין
 מתכנן - אריאל גרין
 יועץ - אריאל גרין
 יושב ראש הועדה

עקרונות התכנון לתכנית 4/במ/142, השלמת נאות ברנע.

התכנית המוצעת באה כדי להסדיר ולהשלים תכנון השטחים שבין תכניות 6/112/03/4 ו-8/112/03/4 - 63/101/2/4 לאור המציאות שהתהוותה. כל זאת תוך שמירת העקרונות, סה"כ שטחי הציבור והזכויות שנקבעו בתכנית השלד לשכונה 4/112/03/4, ויצירת גינות צבוריות בתווך הבניה הלוויה לרווחת השכונה.

השירותים המסחריים המיועדים לשכונה מעבר למרכזי הקניה בעיר ומרכז העיר:

1. ריכוז חנויות יומיות קיים ממזרח בסוף שביל מס' 241 על שד' ירושלים. (מרחק מקסימום של כ- 400 מ' מהבנין הרחוק בתכנית.)
2. ריכוז חנויות מקומיות מתוכנן ממערב בסוף שביל מס' 241 (בתכנית 4/112/03/4) על המשך רחוב מונטיפיורי.