

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 7/2/95

זמן משיב -

מיומל
11. 01. 1995
המחלקה לתכנון

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 4.12.94
בדק. א. ג. א. תאריך 9.1.95

מחוז הדרום .

מרחב תכנון מקומי - אשקלון .

תכנית מס' - 141/במ/4

שינוי לתכנית מיתאר מס' - 00/101/02/4

ולשינויה ,

ברנע - אשקלון .

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי

תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990 ,

וחוק התכנון והבניה תשנ"ה (1985) .

משרד הפנים מחוז דרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

הפקדת תכנית מס. 141/במ/4

הועדה לבניה למגורים (מס. 43)

החליטה ביום 9/2/92 להסיר את התכנית.

הועדה לבניה
למגורים

תאריך

אוקטובר 81 .

מרץ 92 .

יולי 92 .

דצמ' 93

דצמ' 94 (צדכון כולל)

משרד הפנים מחוז הדרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס. 141/במ/4

הועדה לבניה למגורים (מס. 87)

החליטה ביום 27/10/94 להסיר את התכנית.

מנהל מינהל התכנון
מגורים

מחוז הדרום.

מרחב תכנון מקומי - אשקלון.

תכנית מס' - 141/במ/4

שינוי לתכנית מיתאר מס' 00/101/02/4 ולשינוייה.

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1956.

1. שם התכנית : תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 141/במ/4 ברנע אשקלון, ותחול על השטח המותחם בקו כחול, בתשריט. להלן התוכנית:

2. מסמכי התוכנית : א. תקנון 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
ב. גליון תשריט ערוך בקנה מדה 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
ג. ונספח בינוי ערוך בקנה מדה 1:1250, מנחה ולא מחייב.

3. המקום : א. המחוז: הדרום.
ב. הנפה: אשקלון.
ג. האזור: ברנע - אשקלון.

חלקי חלקות	חלקות	ד. גושים
3, 17		1237
1, 7, 10, 26, 27, 31, 37	11, 12	1238
23, 24	15, 20, 22	1240
64	62	1933

4. ציונים בתשריט : כמתואר ומצויין במקרא.

5. שטח התוכנית : 101,703 דונם.

6. בעל המקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, חב' אפרידר ואחרים.

7. היוזם : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשקלון, ו"אפרידר" - חב' לשיכון ולפיתוח אשקלון - בע"מ.

8. המתכנן : אדריכל גבריאל ואקנין.
אשקלון, רח' לוטוס 25 טל: 727676-07

9. יחס לתכניות אחרות : על תוכנית זו יחולו כל הוראות תוכנית המיתאר, אשקלון 101/02/4, על שינוייה, (למעט האמור בתוכנית זו).

10. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים - ע"י:
א. שינוי הייעודים הקיימים, לייעודי קרקע שונים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. היתרים והגבלות :

א. כללי:

1. תכנית בינוי - המצורפת לתוכנית הינה מנחה בלבד.
 - א. תכנון המבנים ייעשה לפי עקרונות תכנית בינוי מנחה שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
 - ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינוי בבינוי ובחומרי הגמר לפי שיקול דעתה מבלי לשנות הזכויות המאושרות.
2. תכנית לעבודות פיתוח :
 - א. חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תוכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה שתאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ב. כל הוצאות תכנון וביצוע פיתוח המיתחם, יחולו על מבקש היתר הבניה.
 - ג. בעל ההיתר יכין לכל המיתחם, תוכנית פיתוח שלמה, בה יפןרטו מערכות התשתית השונות: מפלסים, ניקוז, ריצופים, דרכי גישה, קוי חשמית, גינון, גדרות וכיוב'.

3. חניה :

- א. תתוכנן עפ"י תקן החניה של תכנית המיתאר אשקלון : 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה.
- ב. החניות הפרטיות יתוכננו בתחומי המגרשים. ניתן יהיה לשנות את מיקום החניות הפרטיות בתחומי המגרשים מבלי לשנות זכויות הבניה.

4. מיקלוט :

א. יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

ב. אזור מגורים ב'

1. באזור זה מותר יהיה להקים בתי מגורים, צמודי קרקע, עד 3 קומות עפ"י הזכויות המפורטות בטבלה.
2. בקומת הקרקע יהיו דירות צמודי קרקע ומבני העזר המשרתים את המבנה וכן לובי כניסה.
3. בקומה א' וב' תהיינה שאר הדירות. אפשר שחלקן או כולן יהיו משולבות כדירות קוטג'.

ג. אזור מגורים ג'

1. באזור זה מותר יהיה להקים מבני מגורים עד 5 קומות + קומת כניסה. לפי הזכויות המפורטות בטבלה.
2. בקומת הכניסה יהיו לובי כניסה ומבני העזר שישרתו את המבנה וחלק מדירות המבנה.
3. ניתן להקים בקומות העליונות קוטגיים מבלי לשנות את הזכויות המותרות.
4. במגרש 7 ניתן לבנות חזית מסחרית במכסה שתוגדר בטבלת הזכויות (ראה להלן).

ד. אזור מגורים מיוחד

1. באזור זה מותר יהיה להקים מבני מגורים עד 8 קומות + קומת כניסה, לפי הזכויות המפורטות בטבלה.

2. בקומת הכניסה יהיו מבני העזר המשרתים את המבנה, וכן לובי כניסה, וחלק מדירות המבנה.
3. בקומות העליונות ניתן להקים קוטג'ים מבלי לשנות את הזכויות המותרות.

ה. הערות כלליות:

1. באזור מגורים ב', ג' ומיוחד, יוקצה שטח גינה פרטי לדירות צמודי הקרקע, על חשבון שטח המגרש הפנוי, ובלבד ש-50% לפחות מהשטח הפנוי במגרש יישאר כשטח משותף לכלל הדיירים.
2. לא תורשה כניסה נפרדת לדירות צמודי הקרקע. הכניסה אליהן תהיה מתוך הלובי הכללי בלבד.

ו. אזור מסחרי:

1. באזור זה יותר להקים מסעדות, בתי קפה, חנויות ומסחר קמעונאי וסיטונאי למעט, מסחר שהוועדה המקומית תראה בו מיטרד למקום לפי הזכויות המפורטות בטבלה.
2. המבנה יהיה בגובה עד 2 קומות.
3. ניתן לשלב כחלק מקומת הקרקע מפלס גלריות שסה"כ שטחם לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע.

ז. חזית מסחרית

1. השטח המותר כמפורט בטבלת הזכויות.
 2. החזית המסחרית תיבנה כטיילת מסחרית עם ארקדה, ותשולב במבני המגורים, שמעל. להגדיר את המעמד של הגג של המסחר וכן הארקדה והמיקום של היציעים תיחסם לארקדה.
 3. גובה החזית המסחרית יהיה קומה אחת. גובה הקומה יהיה 5.5 מטר לפחות, על מנת לשלב בה גלריות, עד 50% משטח הקומה.
 4. גג הקומה המסחרית יכול לשמש את דיירי הבנין מעל, כקומה מפולשת שלא תיכלל במנין קומות המבנה, והטיפול והאחזקה בו יהיו באחריות הדיירים; גג הארקדה ישמש את מפלסי הגלריות כמרפסות פתוחות והטיפול והאחזקה בו יהיו באחריות בעלי המסחר.
- הערה: במידה ולא תתוכנן בין החזית המסחרית למבנה המגורים, קומה מפולשת, הגג המסחרי ישולב בתכנון דירות המגורים מעל, והטיפול והאחזקה בו יהיו באחריות הדיירים.

5. התכליות המותרות: מסעדות, בתי קפה, וחנויות תצוגה למיניהן. הוועדה המקומית רשאית לסרב לאשר מסחר מסוג מסויים שאינו נראה לה כמתאים למקום.

ח. שטח לבניני-ציבור

1. יותר להקים באזור זה גני ילדים, מרכזים קהילתיים מבני בריאות, בתי כנסת, מועדונים פרטיים וציבוריים, לפי הזכויות האמורות בטבלה.
2. הגובה המקסימלי לא יעלה על 2 קומות למעט מרתפים מתחת לבנין.
3. החניות הדרושות לאזורים אלה, תוקצינה בתוך המגרשים ו/או לאורך הדרכים הסמוכות, למבנים.

4. ניתן לחלק את המגרשים האלה למגרשי משנה באישור הוועדה המקומית. גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר.

ט. שטח ציבורי פתוח

1. באזור זה יותר להקים מתקני משחקים ובילוי, שטחים מרוצפים, שבילים, פרגולות ונטיעות לצרכי האוכלוסיה המבקרת, הכל עפ"י ת. פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
2. לא תותר מעבר כלי רכב באזור זה, למעט רכב חרום.

י. שטח פרטי פתוח

1. באזור זה יותר להקים מתקני בילוי ומשחק לדיירי המיתחם, משטחים מרוצפים לסוגי משחק שונים, נטיעות, ופרגולות לצרכי הדיירים. לא תותר בניה באזור זה ושטחו לא יצורף לשטח המגרש לצורך חישוב % בניה.
2. האחזקה והטיפול, באזור זה תחול על דיירי המיתחם, ועל חשבונם, הכל עפ"י ת. פיתוח שתאושר על הוועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה למבנה בעל הזיקה לש.פ.פ.
3. לא תותר מעבר כלי רכב באזור זה, פרט לחניה.

יא. שבילים להולכי רגל

1. ישמשו למעבר להולכי רגל בלבד.
- השטחים ירוצפו באבנים משולבות על פי תוכנית שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
2. תותר שילוב צמחיה ופינות ישיבה מוצלות.
3. לא תותר מעבר כלי רכב באזור זה, למעט רכב חרום בלבד.

יב. דרכים וחנויות

1. ישמשו למעבר כלי רכב פרטי וציבורי למבקרי המיתחם.
2. הסלילה תהיה על פי תכנית שתאושר על ידי העיריה, ומשרד התחבורה ובשילוב נטיעות לנוי וצל. לא תורשה גישה למגרשים מהדרכים מס' 4 ומס' 6.

12. עיצוב אדריכלי: א. גימור - חומרי הגמר יהיו מסוג עמיד כדוגמת

אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס וכיו"ב
בתיאום עם מהנדס העיר. לא יותר
טמבורטקס וטיח לסוגיו.

ב. גגות המבנים - 1. באזור מגורים ב', באזור

המסחרי ובשטח לבניני ציבור
הגגות יהיו מרעפים אדומים
בשיפוע של 40% לפחות. ניתן
לשלב בהם גגות שטוחים. גמר
הגגות השטוחים יהיה ע"י
הלבנה עמידה או אגרגטים של
חימר.

2. באזור מגורים ג', ומיוחד
ניתן, בקומות הקוטג' העליונות,
(במידה ותהיינה כאלה), לגמור
בגגות רעפים כאמור לעיל.

- ג. שילוט: בכל האזורים חינתן השומה לב היוחדח בתכנון. לחיקום השילוט. השילוט ייקבע בצורה אחידה ולא תורשה הצבה של שלטים בצורה לא מבוקרת. לפני הצבת כל שלט תוגש לוועדת השילוט של העיריה תכנית השילוט שתאושר לפני הצבתו בחקום.
- ד. מערכות סולריות - בכל המבנים השולב המערכת הסולרית בארכיטקטורה של המבנה. כחלק אינטגרלי ממנו.

13. תנחית בלדיות החשתית :

א) פיתוח : חקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, חקשורה, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומחקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות חשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב) חשמל : תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בהתאם וכחלק מתוכניות הבינוי או הפיתוח. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת חשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ג) חקשורה: תכניות החקשורה, טלפון, טלוויזיה, וכוי יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

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

ה) ביוב : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו) מים : תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי-אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז) אשפה : סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העיריה.

ח) חשתית : לא תורשה כל בניה על קוי חשתית קיימים. כל פגיעה בחשתית קיימת תחוקו ע"י בעל ההיתר ועל השבנו בתאום עם מינהל ההנדסה.

14. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

15. הפקעה לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית, עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965. סעיף 188 א+ב.

16. תוקף התכנית:

סיום עבודות התשתית עבור 25% מיחידות הדיור המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התוכנית. אם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה יפקע תוקפה של התוכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990.

17. שלבי ביצוע התוכנית:

הזמן המשוער לביצוע התוכנית הוא עשר שנים מיום אישורה.

18. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה יוצאו למבנים במיתחס, עפ"י ת.

בינוי כללית ובכפוף לביצוע פיתוח צמוד שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

19. טבלת זכויות :

קוי בנין מינימליים			ס"ה מס' יחי' למגרש	סה"כ % בניה לחלקי שרות	סה"כ % בניה לשמושים עיקריים	מספר קומות	שטח מגרש מינימלי במ"ר (גרפית בלבד)	מס מגרש	אזור מגרש
אחר	משביל	מדרג פנימית או מחניה							
4	ראה תשריט	ראה תשריט	9	מעל הקרקע 15%	55%	3	2550	2	מגורים ב
			12	מתחת לקרקע 20%	40%		4500	5	
			9		40%		3700	6	
4	ראה תשריט	ראה תשריט	32	מעל הקרקע 20%	100%	5	3800	7	מגורים ג
			32		135%		3555	10	
			45	מתחת לקרקע 25%	150%		3200	16	
			60		150%		4000	17	
4	ראה תשריט	ראה תשריט	50	מעל הקרקע 25%	225%	+ 8 קומת כניסה	2890	11ב	מגורים מיוחד
			25		90%		3610	11*	
			50		200%	+ 6 קומת כניסה	2800	14	
			50		200%		2800	13	
			66	מתחת לקרקע 30%	180%	+ 8 קומת כניסה	4000	12	
			66		180%		4000	15	
4	ראה תשריט	ראה תשריט		מעל הקרקע 15% מתחת לקרקע 15%	35%	2	1550	1	אזור מחקר

* הערה: תישמר זכות מעבר לרכב במגרש אג לסובת מגרש 11ב.

טבלת זכויות: (המשך)

קוי בנין מינימליים		ס"ה מס' יח' למגרש	סה"כ % בניה לחלקי שרות	סה"כ % בניה לשמושים עיקריים	מספר קומות	שטח מגרש במ"ר	מס מגרש	אזור מגרש
אחר	משביל מדרך פנימית או מחניה							
4	ראה תשריט	ראה תשריט	מעל הקרקע בלבד 10%	15% משטח מגרש .7	1		7	חזית מסחרית
4	ראה תשריט	ראה תשריט	מעל הקרקע 15% מתחת לקרקע 15%	60%	2	1000	3	מבני ציבור
						1000	4	
						2700	8	
						2200	9	

הערות:

1. לצורך חישוב מ"ס היחידות, תחשב כיחידה, דירה שגודלה 100 מ"ר ומעלה ברוטו. מספר היחידות עשוי להשתנות באופן יחסי לגודלן. ובלבד שס"ה % הבניה המותר לכל מגרש יישמר.
2. השטח המיועד לחזית המסחרית הוא בנוסף ל% המותרים למגורים.
3. % הבניה המותרים למסחר לא כוללים שטחי הגלריות.
4. לא תותר הקמת אולמות אירועים באזורים המסחריים.
5. גודל יחידה מסחרית אחת לא יפחת מ-25 מ"ר.
6. באזור למבני ציבור ניתן לממש את % הבניה המותרים למגרש, בקומה אחת בלבד. באם מרווחי הבניה מאפשרים זאת.
7. במגרשים 3.4 יוקמו גני ילדים: גן - ילדים כפול בכל מגרש. במגרשים 8 ו-9 יוקמו מועדוני נוער. ניתן לשנות את הפונקציות בכל מגרש לפי הצורך, ובאישור הוועדה המקומית, ובלבד שסה"כ שטח הבניה הכללי המותר לכל מגרש יישמר.
8. לא תורשה כל חריגה מקוי הבנין המותרים.
9. באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד, במקרה של דירות בקומת הכניסה, שטחם יכלול ב% הבניה המותרים. כנ"ל לגבי דירות קרקע באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.

הוועדה המקומית:

היוזם:

"אפרילדר"
חב' לשכת קטנות
אשקלון בע"מ

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

תכנית מס' 14/14
סיווג התחום הקניין עליו קרקע שטח
וקצוות הקניין והצמח כ"ה
נדון בישיבה מס' 9/91 ביום 30/10/91
ווחלט 1. לאשר לדחות
לחלוף ישיבה הממוזית
מחמ"ס הועדה
יושב ראש הועדה

בעל הקרקע:

"אפרילדר"
חב' לשכת קטנות
אשקלון בע"מ

הוועדה המחוזית:

(הוועדה לבניה למגורים)

המתכנן:

ואדין גבריאלי
אדריכל זכרון מרים
רמת גן 5110101
07-2267650

מבוא לעקרונות תכנון:

1. מטרה: בניית שכונה חדשה מצפון לשד' ירושלים ומערב לכביש מס' 4, בשלבים. בשלב א' 500 יח', בשלב ב' כ- 800 יחדי נוספות. סה"כ: כ- 1300 יחדי לאזור השלם.

2. אפיונים של המיתחם:

א. המיתחם הינו חלק מאזור גדול כ- 310 דונם, הנמצא בין התוואי המתוכנן של כביש מס' 4 לשכונות קיימות ושכנות שבבניה.
ב. השטח חולי זרוע עצי סרך ועצי שקמה ופתוח למרחבים גדולים ממזרח לו המוגדרים עפ"י ת. המיתאר כשטחים חקלאיים.

3. אילוצים/נתונים:

א. בין המיתחם לדרך מס' 4 המתוכננת, קיימת רצועת פרדסים המעובדים שניט בחוזה מיוחד.
ב. שטח של כ- 700 דונם ממזרח לדרך מס' 4 נמצא בתכנון משהב"ש לכ- 1400 יח"ד.
ג. דרך מס' 4 תוסט מזרחה קרוב לקו המתח העליון הקיים בשטח, דרך זו תחובר בשני צמתים: 1. לשד' ירושלים.
2. לרח' מונטיפיורי.
ד. הבעלויות לאזור, מתחלקות בין שכונ עובדים, חב' אפריזר, דיור ב.פ, מ.מ.י., וחוות עמיצור.
ה. יש צורך בתיאום בין כל הבעלים על ידי תיאום תכנון של האזור כולו, כדי ליצור מירקם אורגני רציף ומתוכנן, בין השכונות הקיימות לאלה שבתכנון.

4. ייעדים:

א. יצירת רצף אורגני בהתחשב בקיים ובמוצע.
ב. יצירת מירקם שכונתי שישלים את הכוונות האורגניות העירוניות תוך התיחסות למירקם הקיים והשלמת הפונקציות החסרות בו.
ג. יצירת סביבה שכונתית שנעים לגור בה.
ד. תכנון מערך אורבני עם דימוי חיובי, שיוסיף יוקרה לאזור.
ה. תכנון יחידות מעורבות (בגדלים שונים) כדי לענות על צרכים של כל רבדי האוכלוסיה.

5. אמצעים ובנייה:

א. יצירת רצף של תנועה מוטורית ורגלית בין השכונות על ידי מערכת דרכים ברמות הייררכיה שונות, שתקשרנה בין השכונות ובין כבישי הגישה לעיר.
ב. יצירת רצף של שטחים ירוקים שימשו כשטחי משחק ובילוי לדיורי השכונה.
ג. יצירת מערכת שבילים להולכי רגל המאפשרים תנועה בטוחה ונעימה לפונקציות השונות שיישרתו את השכונה כגון: מסחר, צבור ובילוי.
ד. נגישות קלה גם מוטורית וגם רגלית לכל מגרש תוך דגש על חניה עפ"י התקן בכל מגרש ובנוסף לאורך הדרכים הרחבות - למבקרים.
ה. מגוון בניה: הבניה משלבת בניה נמוכה של צמודי-קרקע עד 3 קומות (מדורגות), ובניה רוויה (8 - 5 קומות).

- ו. בכל מגרש תשומת לב לעיצוב אדריכלי המדגיש את האופי שלו ושילובו ההרמוני במערך כולו ובסביבה הקיימת.
- ז. ההדגש על מראה ירוק לשכונה תוך מתן כל השרותים הנחוצים לתפקוד חיי רווחה נעימים.
- ח. הדירות הן בגדלים שונים כדי לענות על צורכי אוכלוסיה הטרוגנית מבלי לפגוע ברמת רווחה מירבית.
- ט. מתן דגש לעיצוב וגימור ארכיטקטוני טובים, ופתרון כל מערך התשתיות ברמה גבוהה, יוצר שכונה עם "זהות", שנעים לגור בה.