

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל 13-06-1993

סמננו: אורט 34/053

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 4/במ/149

שנוי לתוכניות מפורסות מס' 63/147/03/4
ו: 45/147/03/4

תכנית "מתחם אפרידר"

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 להקמת וזכוכית מס. 4/במ/149
 הועדה לבניה למגורים מס. 54
 החליטה ביום 4/במ/149 להקיד את התכנית
 יו"ר הועדה לבניה למגורים

תאריך: 25/2/92
 מעודכן: 15/6/92
 מעודכן: 4/8/92
 מעודכן: 30/12/92
 מעודכן: 19/1/93

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. 4/במ/149
 הועדה לבניה למגורים (מס. 62)
 החליטה ביום 15/6/93 לאשר את התכנית.
 פנול סגל התכנון
 יו"ר

המחלקה לתכנון
 תוקן ע"פ דרישות הועדה
 המקומית מחוזית מיום 4/6/93
 בדק א... תאריך 2/6/93

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אשקלון
תכנית מס' 149/במ/4
שנוי לתכניות מפורטות מס' 63/147/03/4
ו: 45/147/03/4
על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)
התש"ן 199 - על תיקוניו

מספר יחידות דיור הכלולות בתכנית: 448 יחידות

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 149/במ/4

"מתחם אפרידר"

2. מסמכי התוכנית: א. 6 דפי הוראות לתכנית (תקנון זה)

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.

ג. נספח בנוי בקנ"מ 1:1250 - תכנית מנחה בלבד שאינה מחייבת.

3. מקום:

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: אשקלון - מתחם אפרידר בין הרחובות אורט - בן צבי

גושים: 1932 2874

חלקות: 22, 18 (ח"ח) 38, 37, 36, 32, 30, 16, 15
58, 44, 43, 42, 39

47 (ח"ח) 48 (ח"ח) 60 (ח"ח)
46 (ח"ח) 54 (ח"ח)

4. ציונים בתשריט: ציונים בתשריט כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

5. שטח התכנית: 46.015 דונם

6. בעלי הקרקע: סולל בונה - דיור (שכון עובדים)
רחוב לאונרדו דה וינצ'י 21 תל - אביב
טל. 03-5455855 ע"י אדריכל זאב אור

עו"ד א. חיימסון רחוב צה"ל 3 אשקלון
טל. 051-750189

מר ברקוביץ ישראל רחוב אלי כהן 1241/14 אשקלון
טל. 051-24487

מר גרן חיים רחוב הרב אשי 1 תל אביב
טל. 6426325

מר יולק בנקנדורף חב' דסור רחוב מלכי ישראל 35
אשקלון. טל. 051-31611

מר מרמלשטיין מאיר רחוב צה"ל 15 אשקלון
טל. 051-750992

בזיני נכסים בע"מ ואחרים רחוב הנשיא 101 אשקלון
טל. 051-37949

שחר ובניו עבודות עפר רחוב הנשיא 95 אשקלון

נגר כדורי וכרמלה את דוד חי רחוב הרצל 63 ראשל"צ
טל. 03-9666336

אדריכל ג. שפיר רחוב נחליאלי 24/2 מגדל אשקלון
טל. 051-750502

חרות בע"מ ע"י אדריכל זאב אור

7. יוזם התכנית: בעלי הקרקע.

8. המתכנן: צדוק שרמן (אדריכל רשמי).
שרמן - פוטש אדריכלים ומתכנני ערים
תל - אביב רחוב פרופ' שור 7

9. יחס לתוכניות אחרות:
התכנית מהווה שנוי לתוכניות מפורטות 45/147/03/4
ו - 63/147/03/4 ותכנית 101/02/4. על תכנית זו
יחולו כל הוראות התוכניות הנ"ל על שינוייהן פרט
לכל נושא המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התוכנית:

א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שנויים ביעודי
הקרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה וקביעת הנחיות בתשריטים
להכנת תוכניות אחרות וחלוקה ע"פ סעיף ז לחוק התכנון והבניה
ובהסכמת הבעלים.

11. היתרים והגבלות:

א. כללי

1) נספח הבנוי

נספח הבנוי הינו נספח מנחה בלבד ובט לבטא מגמות בנוי כלליות. הועדה המקומית רשאית לשנות תוכנית הבנוי ולדרוש שנויים במרקם הבנוי ובחומרי הגמר.

2) תנאים לקבלת היתר

א) היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ חלוקת המגרשים בתכנית זו.

ב) חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תוכנית פיתוח כחלק מן הבקשה להיתר הבניה.

ג) לא יכתבו היתרי בניה לטף מגרש ללא פיתוח או השלמה בפועל של מערכות דרכים ותשתיות לכל המתחם ע"פ תוכניות שתאושרנה ע"י מנהל ההנדסה בעירייה.

ד) ע"פ דרישת רשות העתיקות יתואמו איתה מראש כל פעולות פיתוח ו/או בניה במתחם שמצפון לקו רוחב 120 חלקות חדשות מס': 61, 51, 11, 9, 6, 5, 4, 3.

3) חניה

החניה תתוכנן ע"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 על תיקונים וע"פ תקן התחבורה הארצי. - לפני קבלת היתרי בניה תוגשנה תוכניות ובהן סימון כל מקומות החניה שבתחומי מגרשי המגורים וברחובות הגובלים - הגשת תוכנית זו תהווה תנאי לקבלת ההיתר.

4) מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יתוכננו ע"פ תקנות הג"א.

ב. הבניה ע"פ תוכנית זו תבוצע בהתאם לתכליות הבאות:

1) אזור מגורים מיוחד: - מבני מגורים בגובה 9 - 7 קומות וכמסומן בתשריש ובטבלת הנחיות בניה. - בקומת הקרקע תותר הקמת יחידות מגורים, מבוטות ומחסנים לשמוש הדיירים, חדרי עזר, חדרים לטיכלי גז, חדרי מכונות וכיו"ב בהתאם לטבלת שטחים וזכויות בניה וע"פ אזור הועדה המקומית.

2) אזור מגורים ג 5 - 4 קומות וכמסומן בתשריש ובטבלת הנחיות בניה (בניה במפלס קומת הקרקע כמופרט בסעיף ב.1).

3) אזור למבני ציבור - משמש לבנית גני ילדים, מעונות לילדים וכיו"ב.

4) שטח צבורי פתוח - שטחי גינון וריצוף לשמוש הציבור משובצים במתלני משחקים לילדים וכיו"ב.

ג. הנחיות לעצוב ותגמיר

- (1) תגמירי המבנים יהיו מחומרים ברי קיימא, עמידים ומעולים ובהסכמת מהנדס העיר.
- (2) המבנים יתוכננו ככל הניתן בדרוג ובעקר בכל האמור בסיומות המבנים (2 הקומות העליונות בכל מבנה).
- (3) מערכות סולריות ישולבו במבנים בצורה אינטגרלית תוך כדי הסתרת הדוודים ומקום הקולטים במסגרות בנויות.

12. הנחיות כלליות לתשתית

א. פיתוח

- (1) 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 המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית כגון מערכות מים, ביוב וניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- (2) יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- (3) גדרות לחצרות מבני מגורים יבוצעו בבניה של בלוקי בטון בצפוי בר קיימא כגון קרמיקה קטנה (אמיק) או אלמנטים יצוקיים או טרומיים של בטון חשוף, או בניה בלבני סיליקט.
- (4) תותר בנית גדרות מסד בלבד עם סבכות ברזל מגולבן בדוגמאות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- (5) שיחים ועצים ינטעו בתחומי התוכנית בהתאם לתוכנית הפתוח שתוגש ע"י הבונים ובצורה שלא יפגעו בשדה הראיה בצמתי כבישים וביציא ממגרשי חניה.

ב. חשמל

- (1) רשת הספקת חשמל תהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה בהתאם למרחקים המפורטים מטה. המדידה תעשה על ידי משיכת קו אנכי מן הקרקע אל התייל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך - 2 מ', ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ', ברשת מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן ב- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אשור ובהסכמת חברת החשמל.
- (2) תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת חשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי (וראה סעיף מס' ב. 1).

ג. תקשורת

תכניות התקשורת, שלפון טלויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.
מיקום ואופי אנטנה לטלויזיה 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

יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה. לחלופין יבצע בעל ההיתר שנוי בתוואי התשתית הקיימת על חשבונו ובתאום עם מינהל ההנדסה.

13. היטל השבחה

בהתאם לחוק.

14. אחוד, חלוקה ורישום

א. אחוד חלוקה ורישום תבוצענה בהתאם להוראות סמך ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ב. חלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט נתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שנוי לתוכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ומגבלות הבניה.

15. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א ו-ב' וירשמו על שם עיריית אשקלון ע"פ סעיף 26 לחוק זה.

16. שלבי ביצוע

א. התכנית תבוצע בשלבים בתוך 8 שנים.

ב. שלב ראשון לבצוע התוכנית יהיה אשור ובצוע עבודות פתוח כלליות שבתחום התוכנית - תחילת בצוע שלב זה תוך 2 שנים מיום אשור התוכנית.

17. תוצר התכנית

יציאת יסודות לבנינים שיכילו 20% מיח"ד המתוכננות תחשב כתחילת בצוע התכנית, באם לא הוחל בבצוע כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אשור ומתן תוצר לתכנית, יפוג תוצר כאמור בסעיף 6 לתיק התכנון והבניה.

טבלת שטחים וזכויות בניה

ימוד קרקע	חלקה * קיימת	חלקה חדשה מגרשים חדשה במ"ר חזית צד אחורי	שטח***	ק"ו בנין	מס' קומות	מס' מירבני למגרש**	שטח בניה לקומת קרקע במ"ר	שטח בניה למטרות עסקיות	שטח בניה למשקי	סה"כ שטח
דרכים	4	4								
שטח למבני ציבור	42	61	1370	4	4	2	-	50%	40%	120%
שטח	60	46	2650	-	-	-	-	-	(4)	-
"	48	48	873	-	-	-	-	-	(*)	-
"	18	50	67	-	-	-	-	-	(*)	-
" הערה	(6)	51	803	-	-	-	-	-	(*)	-
"	39,38	52	337	-	-	-	-	-	(*)	-
"	16	53	211	-	-	-	-	-	(*)	-
סה"כ שטח			6511							
מגורים ג'	15	1	1951	4	5	5	30	260	1460	4460
	16	2	2575	4	5	5	39	310	1900	5800
	43 42	9	3118	4 (7)	5	5	48	500	2400	7200
	44	10	3752	4 (7)	5	5	57	600	2600	8300
סה"כ מגורים חזור ג'			11096				174	1670	8360	25760

טבלת שטחים וזכויות בניה - המשך

4950	1450	3500	750	200	35	7	5	5	-	1893	3	30	מגורים מיוחד
2800	800	2000	380	100	20	9	5	5	-	937	4	32	
6700	1600	5100	750	210	51	9	(8)5	6	-	2380	5	36	
4400	1000	3400	500	110	34	9	(8)5	6	-	1634	6	37	
6260	1660	4600	750	200	46	9	(8)5	6	-	2177	7	38	
סה"כ שטח בניה למגורים במ"ר	שטח בניה לשטחי שירות במ"ר	שטח בניה למטרות עקריות במ"ר	שטח בניה לקומת קרקע במ"ר מכסימלי	מזערי	מס' למגורש	מס' קומות מירבי	קני בנין אחורי	קני חזית צד אחורי	קני חזית צד אחורי	שטח חלקה חדשה מגרשים חדשה במ"ר חזית	חלקה קיימת	חלקה * חזית	יעוד קרקע
2930	830	2100	500	100	21	7	*(8)5	*(8)5	-	1139	8	39	
6700	2000	4700	1050	300	47	7	*(8)5	5	-	2545	11	58	
2800	800	2000	380	100	20	9	5	6	-	959	12	18	
37540	10140	27400	5060	1320	274	-	-	-	-				סה"כ מגורים מיוחד
63300	18500	44800	10660	2990	448								סה"כ כלי חזירי מגורים

הערות לטבלת שטחים וזכויות בניה

- (1) * ע"פ חלוקה קיימת וראה מפת גוש מצורפת.
- (2) ** כולל הבניה בקומת קרקע.
- (3) *** השטחים מחושבים גרפית בשיטה ממוחשבת, שטחים מדויקים יחושבו בעת עריכת תוכנית אחוד וחלוקה, טסיה עד 4% משטח החלקה הרשום לא תחשב כסטיה מתוכנית זו.
- (4) בשצ"פ תותר בנית מתקנים הנדסיים שכונתיים כגון, תאי משאבות, גובי חשמל, תקשורת, מתקני ביוב וסניטציה, מתקני תמסורת לכבלי טלויזיה וכיו"ב בתאום עם אגף ההנדסה בעיריה.
- (5) במקרה של אחוד חלקות סמוכות תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת של עד 10% במספר יחידות הדיור הכולל ל-2 החלקות - במקרה זה תהיה התוספת בשטחים לבניה ע"פ המפורט להלן:
- 100 מ"ר בניה למטרות עקריות לכל יחידת דיור; 45 מ"ר בניה לשטחי שירות לכל יחידת דיור.
- (6) חלקות קיימות (שטחים חלקיים) מס: 30, 32, 36, 37, 58.
- (7) קני בנין בחזית כמסומן בתשריט.
- (8) קני בנין אחורי לשביל הולכי רגל - 5 מ'.

נגד צדו של כדמלה
את דו"ח
חברה לבנין ולהשקיעה בע"מ

היוזם - נציגי קבוצת היוזמים

בעדו הקרקע

ד. ס. ג. - גולדמן סאקס

ד. ס. ג.
חברה לבנין ולהשקיעה

משה גולדמן

ד. ג. ה. חיים

בזיוני נכסים

בע"מ

נגד צדו של כדמלה

את דו"ח

חברה לבנין ולהשקיעה בע"מ

א. ג. חיים
עודד
חש"א 101, עשה"ל
מל. 051-37949

משה גולדמן
ד. ס. ג.
זאבסטר, אהרן
שיכון עובדים מ"ח
ליאונרדו דה-רינצי

תוקף התכנון וחבילה תשכ"ה 1965
תקופה המקומית לתכנון ולבניה אסקלון

תכנית מס' 149/א/4

סיוני-ביזניס-הנדסה-קבוצת-היוזמים-א. ג. חיים-משה גולדמן-ד. ס. ג.
ולאור-החלטת-המנהל-המקומי-מיום-28/1/65
ב-28/1/65
היום חודש 1 ל-2 ימים
3. להגיש ליוזם החלטות

יושב ראש הוועדה

מנהל הוועדה
28/1/65

שרמון-פוטש אדריכלים
תיא רח' פרופי שור 7 42261
טל 450731-463527

מתכנן