

שכת התכנון המחוזית

25-12-1997

מחוז הדרום

העתק משרדי
31.12.97

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשקלון

תכנית מפורטת מספר: 13/112/03/4

שינוי לתכניות מפורטות מספר: 4/112/03/4 , 11/112/03/4

אזור אשקלון - שכונת "ברנע" (לחלן: "התכנית")

חיזום ומגיש התכנית: שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

חמתכנון: צ.חשמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ

הבעלים: שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, וחברת דיור ב.פ. בע"מ

תאריך:

1996	27 ביוני
1996	27 באוקטובר
1996	5 בדצמבר
1997	23 בינואר
1997	8 באפריל
1997	26 ביוני
1997	23 בדצמבר

מיטוד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והמחוז תשכ"ה-1965

11/12/97

14/1/98

סגן מנהל מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס. 4613
מורטמה בילקוט והתכנון מס. 11/2/98
מיום

20

2

2

שכת התכנון המחוזית
25-12-1997
מחוז הדרום

העתק משו"פ
25.12.97

מבוא:

עקרונות התכנון:

שינוי התב"ע, כפי שבא לידי ביטוי בתכנית זו, בא להשיג מספר מטרות:

* התאמה טובה יותר של אופי הבינוי לטופוגרפיה הקיימת, יצירת דירוג בגובה הבניינים מקו הרכס לכוון מערב ומזרח.

* גוון טיפוסי הבינוי - החל מקוטג'ים דו משפחתיים ועד לבניה גבוהה של 12 קומות.

* יצירת מערכת דרכים משופרת, הכוללת בתוכה שדרות הולכי רגל המובילות לפארק במרכז השכונה, כניסות נוחות לשכונה לכלי רכב, הגדלת נפח הכבישים והבטחת מספר רב של מקומות חניה בתחום המגרשים (לדיירים) ולאורך הדרכים (למבקרים).

* הפארק המרכזי - יצירת מוקד לשכונה, בנקודה הגבוהה באיזור, וסביבו מבני ציבור וקאנטרי קלאב.

הפארק משתרע משני צידי הרחוב הראשי, כאשר הכביש משוקע תחתיו.

* הגדלת צפיפות הבניה למגורים תוך שיפור באיכות החיים של התושבים: בניה גבוהה יותר תוך הגדלת המרווחים והשטחים הירוקים בין הבניינים.

* ריכוז מבני צבור קטנים (גני ילדים, מעונות יום) בתוך מתחמי בינוי תוך המנעות ממרחקי הליכה גדולים ותוך שילובם באזורי מגורים, ולאורך שבילים להולכי רגל.

שכת התכנון המחוזית
25-12-1997
מחוז הדרום

הנדסה
25.12.97

1

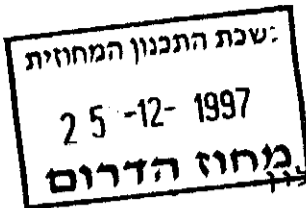
1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 13/112/03/4 "אזור אשקלון ברנע" (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית : 2.1 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט").
2.2 נספחים מנחים: נספח בינוי מנחה, נספח תנועה מנחה.

3. מקום : מחוז: דרום
נפה: אשקלון
מקום: אשקלון, שכונת ברנע
בתכנית כלולים הגושים והחלקות הבאות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
390		41
1138		1,2,3,4
1934	7,25	4,5,8,9,52,54
1935	29-34,48	27,35-38,45,47,64

4. ציונים בתשריט : כמסומן במקרא לתשריט.
5. שטח התכנית : כ- 350 דונם.
6. בעלי חרקע : שיכון ופיתוח לישראל בע"מ וחברת דיור ב.פ. בע"מ
7. יוזם ומגיש התכנית : שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.
8. חמתכנן : צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ.
9. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכניות מס' 4/112/03/3, 11/112/03/04 בתחום גבולות תכנית זו.
10. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים, אזור מסחרי, שטח לבניני ציבור, על ידי שינויים ביעודי חרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. תנאים למתן היתרי בניה :
- 11.1 היתרי בניה יוצאו ע"י תכניות בינוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית על בסיס נספח הבינוי הרעיוני המצורף לתכנית זו.
- 11.2 תוכן תכנית פיתוח כללית לשטחים הכלולים בתשריט (מצב מוצע) לפני הוצאת היתרי בניה התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יפורטו:
- א. מערכות חשמליות: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה.
ב. תאורת רחובות.
ג. כבישים ומדרכות.
ד. גבהי רצפות הכניסה לבנינים המתוכננים.
ה. הנחיות עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינון וחניה. הנחיות אלו ירוכזו בחוברת שתשמש מסמך מנחה בנושא.
- תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בק.מ. 1:1250 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים, בתאום עם מהנדס העיר.
- 11.3 פתרון הביוב יכלול תכניות מפורטות שיאושרו ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו ביצוע עבודות הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 11.4 בתחום השטח המסומן בתשריט: "אתר עתיקות מוכרז" יש לתאם העבודות המתוכננות עם רשות העתיקות.
- 11.5 תכניות הסדרי תנועה מפורטות יוגשו לאישור רשות התמרור

שכון ופיתוח לישראל בע"מ



העניין משתנה
8.12.97

12. חניה והסדרי תנועה:

החניה תתוכנן בתחום המגרש, ולפי תקן החניה של תכנית מתאר אשקלון

13. מקלטים ומרחבים מוגנים: עפ"י תקנות הג"א.

14. תכליות ושימושים

14.1 אזורי מגורים

14.1.1 אזור מגורים א':

כל השימושים המותרים באזור מגורים א' לפי תכנית מתאר אשקלון ובנוסף:

- א. עליית גג - בחלל גג הרעפים - כלול בשטח הבניה העיקרי.
- ב. חצרות משק - בקו בנין 0 למרווח הצדדי ובאישור מהנדס העיר.
- ג. סככות חניה - עפ"י תכנית אחידה לקטע רחוב שתאושר ע"י מהנדס העיר, ובשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ליח"ד.
- ד. יותר קירוי מרפסות במצללות עשויות עץ או מתכת באופן שישתלב בתכנון המוצע לבנין.
- ה. מחסניים דירתיים בשטח של עד 5.0 מ"ר ליח"ד - כלול בשטחי השירות כמופיע בטבלת הזכויות - ובתנאי שימוקמו בקומת הקרקע.

14.1.2 אזור מגורים ב':

כל השימושים המותרים באזור מגורים ב' לפי תכנית מתאר אשקלון ובנוסף:

- א. חדרים על הגג - בשטח של יעלה על 35 מ"ר ליח"ד, כולל שטח חדר המדרגות המחבר אל הדירה - ובתנאי שיהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ויכלל בזכויות הבניה.
- ב. חצרות פרטיות הצמודות לדירות במפלס הקרקע.
- ג. מחסניים דירתיים בשטח של עד 5.0 מ"ר ליח"ד - כלול בשטחי השירות כמופיע בטבלת הזכויות - ובתנאי שימוקמו במפלס הכניסה לבנין ו/או באזור המבואה לבנין.
- ד. תותר בניית מספר בנינים במגרש.
- ה. יותר קירוי מרפסות או מרפסות גג במצללות עשויות עץ או מתכת באופן שישתלב בתכנון המוצע לבנין.
- ו. חדרי שנאים וחדרי "בזק".

14.1.3 אזור מגורים מיוחד

כל השימושים המותרים באזור מגורים מיוחד לפי תכנית מתאר אשקלון ובנוסף:

- א. תותר בנייתן של עד 3 דירות גן לבנין ובתנאי שימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומת עמודים ו/או בקומת הכניסה.
- ב. חצרות פרטיות הצמודות לדירות הגן.
- ג. מחסניים דירתיים בשטח של עד 5.0 מ"ר ליח"ד ובתנאי שימוקמו במפלס הכניסה לבנין ו/או באזור המבואה לבנין.
- ד. יותר קירוי מרפסות או מרפסות גג במצללות עשויות עץ או מתכת באופן שישתלב בתכנון המוצע לבנין.
- ה. חדרים על הגג - בשטח של יעלה על 35 מ"ר ליח"ד, כולל שטח חדר מדרגות המחבר אל הדירה - ובתנאי שיהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ויכלל בזכויות הבניה. לא תותר בנית חדרים על הגג בבנינים הכוללים דירות גג.
- ו. מרתפי חניה.
- ז. במידה ומולאו צרכי החניה לפי תקן, תותר המרת שטחי חניה במרתף למחסנים או למתקנים הנדסיים.
- ח. תותר בניית מספר בנינים במגרש.
- ט. חדרי שנאים וחדרי "בזק".

14.1.4 אזור מגורים מיוחד "שער"

כל השימושים המותרים באזור מגורים מיוחד.

שכת התכנון המחזית
25-12-1997
מחוז הדרום

העניין מסדרי
25.12.97

14.2 אזור למסחר

- א. חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי מכל הסוגים כולל חנויות כל-בו.
- ב. משרדים, מרפאות, קלינקות, מעבדות, בית רופאים, מכונים, בית מרקחת.
- ג. שרותים בנקאים ופיננסיים כגון בנקים, חברות ביטוח סוכנויות.
- ד. מסעדות ובתי קפה, מזנונים.
- ה. חנויות לשרותים אישיים כגון מספרות, מכבסות, חייטות, תיקונים וכיוצ"ב.
- ו. דרכים ושטחי חניה כולל מרתפי חניה, כולל כל השירותיים הנילוויים.
- ז. מרתפים מסחריים.
- ח. חדרי שנאים וחדרי "בזק".

14.3 אזור ספורט (קאנטרי קלאב)

- א. שטחי ספורט ומגרשי ספורט, אולמות ספורט, חדרי כושר, שרותים ומלתחות.
- ב. בריכת שחיה פתוחה ו/או מקורה ומתקנים נלוויים.
- ג. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.
- ד. שטחי שרות עפ"י חוק ותקנות.
- ה. חדרי שנאים וחדרי "בזק" עבור הזנת מתקני הקאנטרי קלאב.
- ו. יותר קירוי שטחים פתוחים במצללות עשויות עץ או מתכת עפ"י תכנית פיתוח שתאושר.

14.4 שטח ציבורי פתוח:

- א. נופש ונוי.
- ב. גנים חורשות ושדרות.
- ג. מגרשי משחקים לרבות כיכרות ורחבות ומיבנים המשרתים מטרות אלו.
- ד. שבילים להולכי רגל.
- ה. רצועות ירק.
- ו. חניה לצורך השימושים המותרים באזור.
- ז. מקלטים ומחסות ציבוריים.
- ח. תותר העברת קווי תשתית עירונית.
- ט. בארות מים.
- י. עמדות למיחזור אשפה.
- יא. מרכזי חלוקת דואר.
- יב. יותר קירוי שטחים פתוחים במצללות עשויות עץ או מתכת עפ"י תכנית פיתוח שתאושר.

14.5 שטח לבנייני ציבור:

- א. מוסדות ומבני חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחייה ומגרשי ספורט.
- ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- ג. מוסדות בריאות.
- ד. מוסדות דת.
- ה. מגרשי חניה.
- ו. מקלטים ושירותי חירום.
- ז. כל יעוד אחר לצרכי הציבור באישור הועדה המקומית.
- ח. חדרי שנאים וחדרי "בזק".
- ט. יותר קירוי שטחים פתוחים במצללות עשויות עץ או מתכת עפ"י תכנית פיתוח שתאושר.

14.6 דרכים:

- א. כל השימושים המותרים לפי תכנית מתאר אשקלון.
- ב. מעבר עילי להולכי רגל.

14.7 שטח למתקנים הנדסיים:

- א. חדרי שנאים.
- ב. חדרי "בזק".

15. זיקת הנאה לציבור:

- במקומות המסומנים בתשריט: "זיקת הנאה לציבור" תובטח זכות מעבר להולכי רגל למערכות תשתית ולרכב תחזוקה. רוחבו של המעבר יהיה כמסומן בתשריט.
- זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

25-12-1997

מחוז הדרום

העמק משה
21.12.97

16. טבלת שטחים, שימושים, וזכויות בניה לאזורי המגורים - מצב קיים

דרישות או מיוחדות הערות	קווי בנין			תאור הבנין ומספר הקומות המותר	% בניה מירבי למגורים		מספר יחיד מירבי לדונם	% השטח הכללי	מספר יחיד	שטח המגרשים במ"ר	מספר מגרש	אזור המגורים
	א	ב	ג		קומה	מבנה						
	5	3		ע + 3 קומות או 3 קומות ללא עמודים.	60	20	6	29.08	611	101,80	123,124 126-129 131,132 141,142	א
רוחב המעבר בקולונדה: 3.00 מ' מינימום	5	0	ר א ה	נ-3 קומות במקום בו מסומנת קולונדה מסחרית בתשריט יהיה שטח החנויות 20% בקומת עמודים או 3 קומות ללא עמודים	81	27	8	6.36	178	22,270	204,205	א 1
+ 2 דירות נג שטח 20%	7	7	ת ש ד י ס	נ-7 קומות עם מעלית.	180	28	20	12.99	909	45,450	337-354	ג
+ 2 דירות נג שטח 20%	7	7	ת ש ד י ס	נ-7 קומות עם מעלית במקום בו מסומנת קולונדה מסחרית יהיה שטח החנויות 20% בקומת קרקע	180	28	20	1.94	136	6,800	409-412	ג 1

- הערות: 1. אחוזי הבניה המצויינים אינם כוללים שטחי מדפסות ו/או שטחי חוק מרוצפים מכל תאור שהוא
- באזור המגורים א' ניתן לשנות את גובה המבנים באישור הועדה המקומית ובתנאי שמספר יחידות הדיור ישמר כמצויין בטבלה מעלה.
- אחוזי הבניה למסחר ולדירות נג הם בנוסף לאחוזי הבניה המירביים המצויינים בטבלה.

שבת המסגור והמחזורית
25-12-1997
מחוז הדרום

העדה הלאומית
למגורים

17.1.1 סבלת שטחים, שימושים וזכויות בניה לאזורי המגורים - מצב מוצע

הגרות	מס' קומות מירבי לבנין	תכנית שטח מירבית למגורש ב - %	היקפי בניה מרביים למגורש (במ"ר)				יחיד לאזור	מספר למגורש	שטח מגורש מזערי במ"ר	מספר מגורש	אזור	
			סה"כ עיקרי שירות	מסרות שירות		מסרות עיקריות						
				מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה							
	2+ בעלית גג	40	386	-	86	-	300	64	2	600	101-132	מגורים א'
*1 *2 *5 *7	3 קומות מעל קומת הכניסה + 2 קומות מתחת קומת הכניסה + קומת גג חלקית	50	6,200	260	1060	1090	3790	216	4+36) 40 דירות (גג)	3000	201-203 205	מגורים ב'
			3,100	130	530	545	1895		2+18) 20 דירות (גג)	1500	204	
			2,010	340	170	1000	500		12	2500	206-208	
*1 *6 *7	ע"ג+9 קומות גג חלקית	50	9,950	-	2310	-	7640	2252	72	3600	301-304 307,309	מגורים מיוחד
			8,240	-	1800	-	6440		56	2800	310-312	
			14,910	-	3460	-	11450		108	7000	308	
			9,950	-	2310	-	7640		72	4500	305,306 313,314	
*1 *4 *7 *8	ע"ג+12 קומות גג חלקית + 2 קומות חניה ותת קרקעית	50	16,800	חניה: 2000	3800	-	11,000	2252	100 4+96) דירות (גג)	4500	401,403 404,408	מגורים מיוחד
			17,990	חניה: 2000	4110	-	11,880		108 4+104) דירות (גג)	4500	405,406 407,410	
			8,500	חניה: 1000	2000	-	5,500		2+48) 50 דירות (גג)	2200	409	
			26,000	חניה: 3000	5800	-	17,200		156 6+150) דירות (גג)	7500	402	
			12,970	חניה: 2000	2820	-	8,150		2+72) 74 דירות (גג)	3000	411	
			21,820	חניה: 3000	4300	-	14,520		132	4000	501	
*1 *3 *4 *7 *8	ע"ג+12 קומות גג חלקית + 2 קומות חניה ותת קרקעית	60	16,300	חניה: 2000	3300	-	11,000	332	100 4+96) דירות (גג)	4000	502,503	מגורים מיוחד "שגור"
			21,820	חניה: 3000	4300	-	14,520		132	4000	501	

סה"כ יחיד בתחום התכנית 2864

שכת התכנון המחוזית
 25-12-1997
 מחוז הדרום

הערה
 2.6

17.1.1 טבלת שטחים, שימושים וזכויות הבניה לאזורים האחרים - מצב מוצע (המשד):

הערות	מס' קומות מילבי לבנין	תכנית שטח מירבית למגרש ב. - %	היקפי בניה מירביים למגרש				שטח מגרש מזערי במ"ר	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				על קרקעי	חת קרקעי	על קרקעי				חת קרקעי
*8 *9	2	75%	175%	25%	50%	-	100%	2000	701	למסחר
*8	3	50%	150%	10%	20%	-	120%	500	901-915	למבני ציבור
קר בנין לכל צד: 3 מ'	1		10%	אטורה בניה למעט והזופיע בושימת התכליות				1001-1013		9.3.ש
	2	30%	55%	5%	10%	-	40%	10000	801	ספורט (קאנסדי קלאב)
	1	50%	50%	-	-	-	50%	80	601-602	מתקנייט הנדסיים

17.1.2 הערות לטבלאות זכויות הבניה - מצב מוצע

- א. קווי בנין: כמסומן בתשריט.
- ב. תותר העברת עד 20% מזכויות הבניה ו/או יח"ד ממגרש למגרש או מבנין לבנין וזאת בתנאי שישמר סך כל הזכויות המותרות בתחום התכנית.
- ג. 8% לפחות מכמות יחידות הדיור בתחום התכנית יוקצו לדירות בנות 3 חדרים. שטח הדירות לא יעלה על 100 מ"ר כולל שטחי שירות. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות הנ"ל על 50% מסך כל יחידות הדיור לבנין.
- *1. 20% משטחי המגרשים יהיו שטחים מגוננים.
- *2. תותר בניה של דירות בקומת עמודים. 25% משטח המגרש יהיה מגונן, מתוכם 10% כשטחים מגוננים משותפים.
- *3. יותר חיבור בין שני בנינים סמוכים, בשלוש הקומות העליונות, באזור מגורים מיוחד "שער".
- *4. המרווח המינימלי, בין שני בנינים סמוכים באותו מגרש, לא יפחת מ 15 מ', אך המרחק הצידי לגבול המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
- *5. המרווח המינימלי בין שני בנינים סמוכים באותו מגרש, לא יפחת מ 6 מ', אך המרחק הצידי לגבול המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
- *6. המרווח המינימלי בין שני בנינים סמוכים באותו מגרש, לא יפחת מ-8 מ' אך המרחק הצידי לגבול המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
- *7. לא תותר הצמדה פיזית של שטח שירות לדירה למעט ממ"ד.
- *8. מותרת בניית קומות מרתף בתנאים הבאים:
 - א. הקמת המרתף תותר בגבולות המגרש - קווי בנין 0 לכל הכוונים.
 - ב. גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ'.
 - ג. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הגובלת במרתף.
 - ד. אין להתקין צנרת חשמל מתחת לגובה 2.25 מ', מדוד מפני רצפת הקומה.
- *9. החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה של תכנית מתאר אשקלון.

העדה משפטי

18. הנחיות אדריכליות

- 18.1 חומרי גמר לבנינים
- 18.1.1 מגורים "א" - הבנינים יצופו בטיח עמיד לבן חלק, או טיח בשילוב ציפוי אבן באישור מהנדס העיר.
- 18.1.2 שאר אזורי המגורים, בנייני המסחר, בניינים באיזור הקאנטרי קלאב ומבני תשתית יצופו בציפוי קשיח כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סליקט אריחי גרניט פורצלן, או בטון חשוף עם דוגמה, או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר.
- 18.1.3 בנייני הציבור יצופו בציפוי עמיד באישור מהנדס העיר.
- 18.1.4 טרם הוצאת היתר בניה למגרש תוכן תכנית ציפויים שתכלול סוגי הציפויים והגוונים המוצעים. התכנית הנ"ל תוגש ע"י היוזם ותהווה חלק מהיתר הבניה.
- 18.2 גגות
- 18.2.1 מגורים "א" - לפחות 30% משטח הגג יכוסה בגגות רעפים בשיפוע שיהיה בין 35% ל-50%. רום גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' מרצפת המפלס שמתחת למפלס עליית הגג. גובה הקיר שמעל רצפת הגג, במקום הנמוך, לא יעלה על 0.6 מ'. לא תותרנה בליטות מקו שיפוע הרעפים.
- 18.2.2 שאר איזורי המגורים - גגות הבנינים הניצפים ירוצפו בריצוף קשיח, למעט גגות הבנינים הגבוהים (12 ו-13 קומות).
- 18.2.3 לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבנינים.
- 18.2.4 קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע.
- 18.2.5 מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיוצ"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.
- 18.3 אנטנות
- 18.3.1 מגורים "א" - לא תותר הקמת אנטנות לקליטת שדורי הטלוויזיה וצלחות לקליטת לווינים על גגות הבנינים. תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת עבור כל האזור. במידת האפשר יש להעדיף חיבור אזור זה לאנטנה מרכזית בשכונה הסמוכה.
- 18.3.2 בכל שאר אזורי המגורים תותר התקנת אנטנה אחת למגרש, על גג אחד הבנינים.
- 18.3.3 באזור מסחר, קאנטרי קלאב ובנייני ציבור תותר התקנת אנטנה אחת למגרש.
- 18.4 צנרת גלויה
- לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבנינים.
- 18.5 חדרים על הגג
- 18.5.1 חדרים על הגג יבנו בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממעקה הגג בחזיתות הראשיות (קדמית אחורית).
- 18.6 חדרי אשפה
- חדרי אשפה ישולבו במסגרת מעטפת הבנין בכל האזורים למעט: אזור מגורים א'.
- 19. חלוקה ורישום
- יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 20. חפסעות לצרכי ציבור
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית אשקלון בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף: 188 א' 188 ב'.
- 21. חדרי שנאים
- 21.1.1 חדרי שנאים ישולבו במעטפת הבנינים המתוכננים - למעט באזור מגורים א'.
- 21.1.2 לא תותר הקמתם כמבנים עיליים נפרדים בשטחי המגרשים.
- 21.1.3 לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטחים צבועים פתוחים.
- 22. הנחיות כלליות לתשתיות
- (א) כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. כל מערכות התשתית יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- (ב) בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או קוי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית אשקלון. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קוי מים, קוי ביוב, קוי חשמל, כבלי טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. כל בנין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיוצ"ב. באישור מהנדס העיר יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש.
- 23. איכות חסביבת: א. עסקי המזון, מסעדות, וכיוצ"ב יחוייבו בהתקנת המערכות הטובות ביותר למניעת פליטות וריחות מכל סוג שהוא. ב. יוטלו הגבלות על הפעלת מכשירי מוסיקה והגברה. ג. כל העסקים יחוייבו לעמוד בשעות פעילות והפעלת ציוד למניעת רעש בלתי סביר.


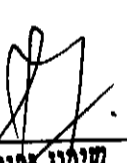
- 24. פיתוח כבישים ודרכי גישה: א. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאיכלוס.
 - ב. בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכן ביצוע הגישות לשכונה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 - ג. היתרי בניה למגרשים מספר: 502,301-304,206-208 ינתנו רק לאחר סלילת כביש מס' 4 עד הצומת עם דרך מס' 11 וחיבורו לשכונה.
25. משך ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך כ- 20 שנה מיום אישורה.

עודד הוגבי עו"ד
לפי יפוי כוח ציבורי
בלתי חוזר מיום 26/1/94
ד"ר נא. א. ג. ג.

חתימות:

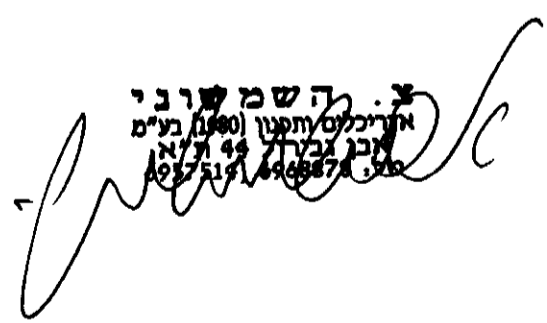
 
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

חתימת בעל הקרקע :

 
שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

חתימת היזם :

צ. ה. ש. מ. ש. ר. נ. י.
אשראי/תקנון (1990) בע"מ
אבן גבירול 44 ת"א
טל: 09-5191 0909878



חתימת המתכנן :