

1-1679

לשכת התכנון המחוזית
מחוז הדרום
25-12-1997

לשכת התכנון המחוזית
מחוז הדרום
25-12-1997

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

06-10-1997
הונקבל

מחוז הדרום
29-01-1998

תכנית מפורטת מס' 12/112/03/4

שינוי לתכניות מפורטות מס' 6/112/03/4 , 4/במ/142 , 27/104/03/4

פסנת ברנע - עד' ירושלים - אשקלון

משרד הפנים מחוז דרום
תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז תכנית מס. 4649
התעוררות לתכנון להבניה החליטה
תוק את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

תאריך: 31.01.96
ערכון: 02.06.97
ערכון: 19/09/97

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הפנים
13/8/97
9/10/97

4649
19/2/98

לשכת התכנון המחוזית
מחוז הדרום
1997-1-5

שכת התכנון המחוזית
25-12-1997
מחוז הדרום

מבוא - עקרונות תכנון

רה - ארגון מחדש של המגרשים לבנייה צמודת קרקע , על מנת לאפשר מעבר תנועה נוח יותר , בין המגרשים .

שכת הנכונן המחוזית
25-12-1997
מחוז הדרום

שכת הנכונן המחוזית
1997-11-5
מחוז הדרום

מרחב דרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 12/112/03/4

שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/112/03/4 , 4 / במ / 142 , 27/104/03/4

1. שם התכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 12/112/03/4 -פסגת ברנע, עד' ירושליים , אשקלון . (להלן - התכנית) .

2. מסמכי התכנית:

- א. 8 דפי הוראות לתוכנית (להלן - התקנון) .
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 , המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכניות (להלן - התשריט) .
- ג. תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 - מחייבת לגבי קווי בנין בלבד .
- ד. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:500 - מחייב לגבי חתך טיפוסי וכניסות למגרשים בלבד .

3. מקום : מחוז : דרום

נפה : אשקלון .

מקום : אשקלון ברנע , עד' ירושליים .

גוש : 1933 , ח"ח 83 .

גוש : 1937 , ח"ח 398 .

גוש : 1934 , ח"ח 17 , 18 , 54 (חלקה ארעית 1022) .

בהסדר חלקות ארעיות 23 - 30 , 49 - 53 , 63 - 65 , 75 , 76 , 138 - 140

חלקי חלקות ארעיות 107 - 110 , 113 .

4. צינונים בתשריט: כמצויין בתקנון ומסומן בתשריט .

5. שטח התכנית : 18.598 דונם .

6. בעל הקרקע: חברת שיכון עובדים .

7. יוזם התכנית : החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ .

8. המתכנן: אלי יהלום - אדריכל ובונה ערים . מ.ר. 36245 .

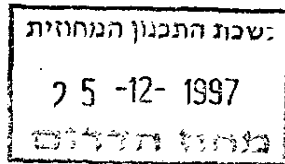
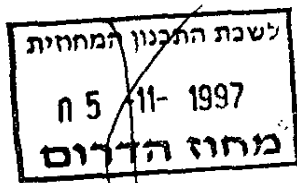
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית המתאר אשקלון

104/02/4 על שינוייה וכן תוכניות מפורטות מס' 6/112/03/4 , 27/104/03/4 ,

4 / במ / 142 פרט לכל ענין המופיע בתוכנית זו .

10. מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי

קרקע , וקביעת הנחיות ומגבלות בניה .



11. היתרים והגבלות:

א. כללי:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח מתחמית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
וכמו כן, יוגשו תוכניות הסדרי תנועה מפורטות (כולל תכנית פיתוח ארכיטקטוני של דרך משולבת) לאישור רשויות התמרוך.

2. תניה:

תחוכן ע"פ תקן חניה אשקלון מס' 23/101/02/4.
החניה תהיה בתחום המגרשים הפרטים.

3. מיקלומ:

יתוכן עפ"י תקנות הג"א.

12. תכליות ושימושים:

א. איזור מגורים א':

1. באיזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע - במבנים בודדים.
2. הנחיות לעיצוב אדריכלי:
 - יותר שילוב בין גגות שטוחים וגגות רעפים עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.
 - מתקנים חיצוניים כגון:
 - קולטים ומיזוג, ישולבו כחלק בלתי נפרד מהמבנה, הדוד יותקן בתוך המבנה.
 - חומרי הגמר:
 - במבנים יותר שילוב בין שיח וחומרים עמידים כגון אבן, סיליקט ואבן חול. לא יותר ציפוי פסיפס.
 - יותר שילוב של חומרים קלים לקירוי הסככה לרכב או המוסך.
 - תותר בניית פרגולה מחומרים קלים בקוי בנין "ס" - סה"כ שטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר.

- גובה מקסימלי:

- א. למבנים עם גגות משופעים - 9 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.
- ב. למבנים עם גגות שטוחים - 8 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.

ב. דרכים:

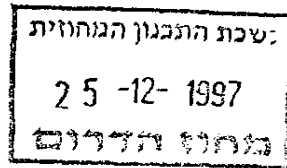
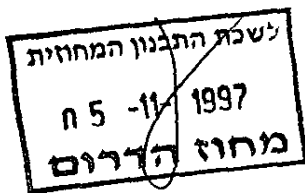
1. רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.
2. לא תותר כניסת רכב לחניה למגרשים הפרטיים מעד' ירושליים.

ג. שביל להולכי רגל:

יתוכן ויבוצע ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. יאפשר מעבר תשתיות ציבוריות.

ד. דרך משולבת:

רוחב ותוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט. - יתאפשר שילוב של תנועת הולכי רגל, רכב וחניה כאשר העדיפות הינה להולכי רגל, כמו כן תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות.



13. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח :

בתכנית שתוגש לאשור מנהל ההנדסה תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקו הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל בתאום עם הרשויות המוסמכות.
נתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

גדרות הפונות לשטחים ציבוריים (דרכים, דרכים משולבות, שצפ"ים וכו') - יצופו באבן כורכר.

ב. חשמל :

תוכנית החשמל יתואמו ויאשרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי לקוי מתך גבוה ומתך נמוך. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה. לא ינתן היהר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל או מתחת למתקן קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ג. תקשורת:

תוכניות התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה וכו' יתואמו ויאשרו ע"י חברת בוק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.
מיקום ואופן האנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקו :

תוכניות הניקו יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב :

תוכניות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים :

תוכניות המים יתואמו ויאשרו ע"י מנהל ההנדסה, מכבי האש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

14. תלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית. וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. סעיף 188 א'-ב'.

16. שלבי ביצוע: מייד עם אישור התכנית.

לשכת התכנון המחוזית
 1997-12-5
 מכתב הדרוש

לשכת התכנון המחוזית
 1997-12-25
 מכתב הדרוש

17. טבלת שטחים וזכויות בניה :
 א. מצב קיים עפ"י 6/112/03/4

הערות	מגרש חומלי	קוי בנין			שטח בניה מירבני	תאור הבנין	מס' יח"ד לשטח נמו	מס' מגרש	איזור
		א	צ	ק					
ראה הערה 1	250 מ"ר	3	0-3	לפי תשריט	170 מ"ר	1 קומה או קומג' 2 קומות חד משפחתי	1 יח"ד ל 250 מ"ר	127-119 23	מגורים א

הערות :

(1) ע"פ ת"מ 27/104/03/4 :
 א. בנוסף לאחוזי בניה תותר הקמת חניה מקורה לרכב עד 25 מ"ר ועוד 7 מ"ר לממ"ד.
 ב. קווי בניה לסככת רכב קדמי וצדדי "ס".
 למוסך במסגרת קוי הבנין המותחם וכחלק מהמבנה העיקרי.

ב. מצב קיים עפ"י 142/במ/4 :

הערות	קווי בנין				סה"כ שטחים לשרותים נילווים % משטח המגרש	סה"כ שטחים למטרות עיקריות % משטח המגרש	% הבניה מותרים בקומה	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	איזור
	ק	צ	א	שד' י"ם						
ראה הערה מס' 2	3	0-3	3	5	6	41	30	373	24	מגורים א
					7	49		307	25	
					6	43		307	26	
					7	48		307	27	
					7	48		353	28	
					7	48		315	29	
					7	48		316	30	
					6	37		316	49	
					7	48		409	50	
					7	48		316	51	
					7	48		316	52	
					7	48		316	53	
					6	37		409	63	
					7	48		316	64	
					7	48		316	65	
					7	48		316	75	
					7	48		316	76	

הערות: (2) קווי בנין לסככת רכב - קדמי וצדדי "ס".
 קווי בנין למוסך במסגרת קוי הבנין המותרים למבנה וכחלק מהמבנה העיקרי.

לשכת התכנון המחוזית
 05-11-1997
 מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית
 25-12-1997
 בלחוז תל-לרופ

ג. מצב מוצע :

הערות	קוי בנין	תכסית מירבית	סה"כ	סה"כ זכויות הבניה		מס' קומות	מס' יח"ד מידבי למגרש	מס מגרש	היישוד
				למטרות עיקריות	למטרות שרות				
ראה הערות מס' 1,2	עפ"י תכנית הבינוי	50 %	60 %	10 %	50 %	2 מעל ± 0.00	1	1-30	איזור מגורים 'א'
			50 %	50 %	-----	1 מתחת ± 0.00			

הערות:

- (1) הוועדה המקומית תהא רשאית - במגרשים בהם המזפוגרפיה מאפשרת- שילוב של עמחי שרות, ומוסך במפלס המרחף מבלי שהדבר יחשב כקומה נוספת, להוציא מגרשים 1-13 על עד' ירושלים- שם יותר שילוב של עמחי שרות בלבד.
- (2) תותר בנית מוסך או סככה לרכב בקו בנין צדדי -"ס" וקידמי 1.5 מ' - (כאשר למגרשים מס' 1-13, קו בנין קדמי 1.5 מ' יותר רק לחזית המזרחית). - הכל במסגרת עמחי השרות כמצויין בטבלא.

לשכת התכנון המחוזית
מחוז הדרום
11-11-1997

לשכת התכנון המחוזית
12-5-1997



18. חתימות :

אבי עומר עדין

AVI OMER ADV

רח' סקיל 5 אשקלון

טל : 07-6751711, 6751712

בעל הקרקע :

אדריכל אלי יהלום מ.ר. 36245
הנשיא 101 ת.ד. 9098 אשקלון
טל: 07-6736177 פקס: 07-6736585

המתכנן :

11/9/97

התכנון
אבי עומר עדין
11/9/97

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

תכנית מס' 112/03

יבנה אסמך ג'נרלי מת/03 אשקלון
13/3/97 פקס 28 שי.ג. גאוק. אג"ש יו"ל 33
נדון בישיבה מס' 10/46 ביום 19/5/97
הוחלט 1. לאשר 2. לדחות
3. להמליץ לוועדה המחוזית

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

וועדה מחוזית

וועדה מקומית