

הודעה על אישור תכנית מס. 32/104/כ"ל
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5182
מיום 6/4/כ"ל

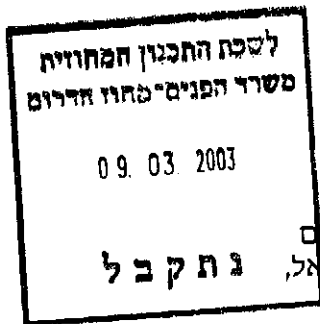


העדה משד"ל
9.3.03

מבוא - עקרונות התכנון

מדובר במשבצת קרקע הנמצאת בשכונת ברנע ברחוב עתניאל.

התכנית מציעה לשנות את ייעוד הקרקע מאזור מסחרי לאזור מגורים א', ע"י אחד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים – על מנת להשתלב בבנייה הקיימת צמודת הקרקע המאפיינת את שכונת ברנע. וכן מאפשרת כניסת רכב דרך השצ"פ לחניה במגרשים הפרטיים הגובלים בשטח הציבורי הפתוח.



הערה משודדי
9.3.03

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 32/104/03/4 אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים שינוי לתכנית מס' 12/104/03/4 מתחם רחוב עתניאל, ברנע אשקלון. (להלן - "התכנית").
2. **מסמכי התכנית:** כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - א. 7 דפי הוראות לתכנית. ובהמשך טבלת הקצאות. (להלן - "התקנון").
 - ב. תשריט בק"מ 500:1. (להלן - "התשריט").
 - ג. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בק"מ 250:1.
3. **מקום:** מחוז - דרום.
נפה - אשקלון.
מקום - אשקלון. ברנע. רחוב עתניאל.
גוש: 1937. חלקה: 373. ח"ח: 403, 387.
4. **ציונים בתשריט:** לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. **שטח התכנית:** כ - 2.168 דונם.
6. **בעלי הקרקע:** אפרידר חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ. מרכז מסחרי אפרידר.
טל: 08-67307226.
עיריית אשקלון.
7. **יוזם התכנית:** אפרידר חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ. מרכז מסחרי אפרידר.
טל: 08-67307226.
8. **המתכנן:** אלי יהלום אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. מ.ר. 36245. מרכז מסחרי אפרידר אשקלון. טל: 08-6715336. פקס: 08-6715337.
9. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית משנה תוכנית מפורטת מס' 12/104/03/4, בתחום גבולות תכנית זו.
10. **מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' וכן אפשרות לכניסת רכב דרך השצ"פ לחניה במגרשים הפרטים הגובלים בשצ"פ ע"י אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. **היתרים והגבלות:**
 1. **תנאים למתן היתרי בניה:**
היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו ותכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית ולאחר אישור תוכניות להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.
 2. **חניה:**
תוכנן ע"פ תקן חניה בתכנית מתאר אשקלון מס' 23/101/02/4. החנייה תהייה בתחום המגרשים.
 3. **מיקלוט:**
יתוכנן ע"פ תקנות הג"א.
 4. **עתיקות:**
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

09.03.2003

נתקבל

הצעה משודרת
9.3.03

12. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים 'א':

1. באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודי קרקע. במבנים בודדים.
2. תותר בניית מצללה אופקית מחומרים קלים קוי בנין "ס" שטח המצללה ע"פ התקנות.
3. תותר בנין מחסן בקו בנין צדדי, ואחורי "ס" בגודל עד 6 מ"ר ברוטו. בגובה 2.4 מ' לקו רכס בגג משופע. 1 - 2.2 מ בגג שטוח. שפוע גג, יכוון לתחום המגרש.
4. תותר בניית סככת חניה לרכב אחד בקו בנין צדדי "ס" ובקו בנין קדמי כמסומן בתשריט. הסככה תתוכנן בצמוד למבנה העיקרי וכחלק בלתי נפרד ממנו מבחינה אדריכלית. החניה השניה תהיה לא מקורה.
5. גובה מכסימלי למבנים:
למבנה עם גג משופע - קו רכס 9.5 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.
למבנה המשלב גג שטוח, גובה כרכוב עליון של הגג השטוח יהיה 8.5 מ' מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הקובעת.

ב. דרכים:

1. רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

ג. דרך משולבת:

רוחב ותוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט - יתאפשר שילוב של תנועת הולכי רגל ורכב כאשר העדיפות הינה להולכי רגל. כמו כן תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות. ביצוע הדרך המשולבת יהיה ע"פ תכנית פיתוח בק"מ 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינויהן מעת לעת.

ד. שטח ציבורי פתוח:

יתוכנן ויבוצע ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה במקומית יותר ביצוע עבודות פיתוח, סלילה, גינון תשתית וכן תותר כניסת רכב פרטי לחניה במגרשים הגובלים כולל כניסת רכב שרות וחרום.

13. הנחיות לעיצוב אדריכלי:

- קירוי הגגות יהיה מרעפים יותר שילוב של גג שטוח עד 25% משטח הגג.
- מתקנים חיצוניים כגון: קולטים ומיזוג יושלבו כחלק בלתי נפרד מהמבנה, הדוד יותקן בחלל הגג בתוך המבנה והקולטים יונחו על מישור הגג המשופע.
- חומרי גמר: במבנים יותר שילוב בין טיח וחומרים עמידים כגון אבן, סיליקט, כורכר וטיח מינרלי. לא יותר ציפוי פסיפס.

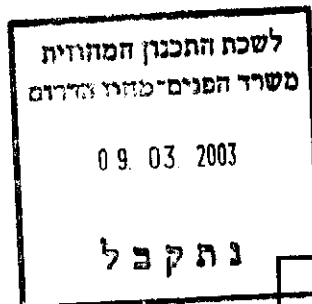
14. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. חשמל: תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו עילים. החיבורים לבתים תת קרקעים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין קצה קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

הערה מסודי
9.3.03



סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ג. תקשורת:

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

ד. ניקוז: תוכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב: תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים: תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי האש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

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

ח. תשתית: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית הקיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתאום עם מנהל ההנדסה.

15. חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

16. הפקעה לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

17. שלבי ביצוע:

מיידי עם אישור התכנית.

9.3.03

18. טבלת שטחים וחביות בניה :
א. מצב קיים ע"פ 12/104/03/4 :

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
09.03.2003
נתקבל

חניה	קווי בניה		חזית	כמסומן בתשריט	חזית	פרט למוסד	אחוז נוסף למבנה עור	אחוז נוסף למרפסת מעל למותר	אחוז נוסף למותר	מס' קומות	מס' מותרים לקומה	אחוזי בניה מותרים	מס' מבנים מותרים על חלקה אחת	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
	אחורי	צדדי														
לפי תקן החניה של העירייה בתחומי המגרש	8	5												2,000 מ"ר	373	מסחרי

הערות: במבנים שגובהם יותר מקומה אחת יהיו כל מבני העור והמקלט חלק מהבנין העיקרי

ב. מצב מוצע:

הערות	קווי בניה קווי ומתחת ל 0.00 ±	תכנית מירבית במ"ר	היקפי בניה מרבית - מ"ר			סה"כ	מ"ר	מס' חזית	מיקום	מס' קומות מירבית	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	אזור
			מטרות	מטרות	עיקריות								
1,2	ע"פ תשריט	140	236	36	200	200	מגדל	2	סה"כ	1	380	1-4	מגורים א'
			100	100	-----	-----	מתחת	1					
			336	136	200	200	סה"כ						

הערות:

1. חלוקת שטח השרות המופיע בטבלה מעל ± 0.00 תהייה ע"פ הפירוט הבא:
- 18 מ"ר לסככת חניה לרכב אחד.
- 7.5 מ"ר ממ"ד 6 מ"ר - מחסן גינה בחצר 4.5 מ"ר - מחסן בבית - כאשר במידה והממ"ד יהיה במרתף ניתן יהיה לנצל שטח שרות זה להגדלת המחסן הבית.

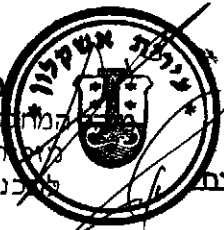
העמק משרד
9.3.03

לשכת התכנון המחוזית
משרד חסנים-מחוז הדרום
09.03.2003
נתקבל

18. חתימות :

היום : חברה לשיכון ולפיתוח
אשקלון בע"מ

16/03/03
משה כהן
מנהל תכנון ולבניה
משרד חסנים-מחוז הדרום
משרד חסנים-מחוז הדרום
משרד חסנים-מחוז הדרום
משרד חסנים-מחוז הדרום



"אפולו"ד

בעל הקרקע: חברה לשיכון ולפיתוח
אשקלון בע"מ

אלי גולום-אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
מרכז מסחרי אפולו-ד.ת.ד. 5536 אשקלון
המחכונ: טל. 08-6715334 פקס. 08-6715336/7

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

חברת מ"ס

יצירה מסמך מבקשת להקדם
אשרור מאוחר מ"א

2.9.01 נדון בישיבה מס' 2001/16 ביום 16.9.01
הוחלט 1. לאשר 2. לדחות
3. להמליץ לוועדה המחוזית

22/03/03

יושב ראש הוועדה
מנהל מחלקת התכנון

וועדה מחוזית

וועדה מקומית

אל-הולק-אורקליס-מגברני ערים נעים
מרכז מסדור אפרוד-ת.ז. 5336 אשקלון
פס. 08-6715334 פקס. 08-6715336/7

העסק משרדי
9.3.03

לשכת חתכונן המחוזית
מסדור השנים-מחוזי אדריס
09.03.2003
נתקבל

היחיד היחידה מחי-תכנון
12-02-2003
ווינקבל

מסדור השנים-מחוזי אדריס
מסדור השנים-מחוזי אדריס
מסדור השנים-מחוזי אדריס
מסדור השנים-מחוזי אדריס

24/04/2002 תאריך 32/04/03/4 סבלת הקצאות לתכנית 09.03.2003

מצב מוצע										מצב קיים									
שם החבר	שם העסק	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם החבר	שם העסק	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש	שם המגדש
חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד	חב. אפרוד
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
0.383	0.385	0.385	0.384	0.383	0.385	0.385	0.384	0.383	0.385	0.385	0.384	0.383	0.385	0.385	0.384	0.383	0.385	0.385	0.384
אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א	אזור מגורים א
0.152	0.201	0.152	0.152	0.152	0.201	0.152	0.152	0.152	0.201	0.152	0.152	0.152	0.201	0.152	0.152	0.152	0.201	0.152	0.152
0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278	0.278
2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168	2.168
1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937	1937

אבנר שיאון-מודד מוסמך- רישיון 477
שיאון משרד כמדירות
שיד' בו גוריון 280 אשקלון
מיקוד : 78281
טל : 08-6739818
פקס : 08-6715975

משה פוקס
מנהל המחלקה לכנסים וידיע גיאוגרפי
מזכיר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה אשקלון
16/4/03
"אפרוד"
חברה לשיכון ולפיתוח
אשקלון בע"מ