

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

העתק משדדי
27.11.00

תכנית מפורטת מס' 16 / 112/03/4

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 4/112/03/4, 12/104/03/4 ו- 4/מק/2067

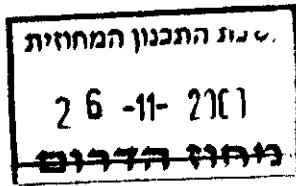
מתחם "מגדלי בכור"

18/8/98 תאריך:
11/09/98 עדכונים:
20/09/98
14/01/99
06/02/99
03/06/99
18/06/99
20/07/99
27/07/99
22/10/99
21/02/00
15/03/00
06/04/00
01/05/00
31/10/00

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
16/11/03/4 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוציאה
ביום 6/11/2002 קבעה את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

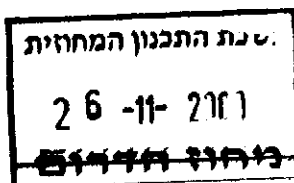
הודעה על אישור תכנית מס.
16/11/03/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4958
מיום 8/11/02

העתק משרדי
27.1.00



מבוא - עקרונות תכנון

התוכנית באה להסדיר יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים הכולל מוקד מסחרי שכונתי, בהמשך לכוונת הרשות המקומית לצמצום מוקדי מסחר שאינם במרכז העיר.



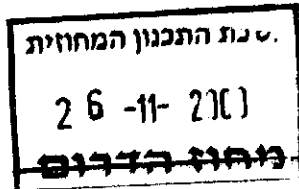
-2-

הנדסה
משרד
27.11.07

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 16/112/03/4, מתחם "מגדלי בכור" שינוי לתוכניות מפורטות מס' 4/112/03/4, 12/104/03/4 ו- 4/מק/2067.
2. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק.מ: 1:1000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
ג. נספח בינוי מנחה ואינו מחייב בק.מ 1:500.
ד. נספח תנועה מנחה בק.מ 1:500.
3. מקום: מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשקלון - ברנע - שד' קדש/ רח' חיים סלע
גוש : 1935
חלקות : 189 (ח), 192 (ח)
1936
1937
398 (ח)
4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.
5. שטח התוכנית: 16,057 דונם.
6. בעל הקרקע: אפרידד חברה לשיכון ופיתוח אשקלון בע"מ ועיריית אשקלון.
7. יחם התכנית: מכלוף בכור ובניו בע"מ.
8. המתכנן: אדריכל רולנדו רייטר - מס' רשיון 39629
9. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית משנה את תוכניות מפורטות מס' 4/112/03/4, 12/104/03/4 ו- 4/מק/2067 בתחום גבולות תוכנית זו.
10. מסרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד ומסחר עם חזית מסחרית ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

הנדסה
ע"מ
7/1/97

-3-



11. היתרים והגבלות:

א. תנאים למתן היתרי בניה:

1. בינוי ופתוח:

א. היתרי בניה יוצאו ע"י תכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית אשר תכלולנה, בין השאר, פירוט בנושא חומרי גמר וגוונים של הבניינים והפיתוח.

ב. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות המרור.

2. הנחיות עיצוב:

- יתוכנן מתחם מגורים המופנה בעיקרו אל הנוף הרחוק (חוף הים) ע"י קבוצת בנייני מגורים גבוהים ומסחר המופנה לכיוון דרום בקומת קרקע וכן מסחר ו/או משרדים בקומות שמעליה (בתנאי שלא יהיו מגורים מעל מסחר או מעל משרדים באותו מבנה).

- חומרי הגמר לבניינים ולפיתוח יהיו מעולים ועמידים ויתואמו עם מהנדס העיר במסגרת היתרי הבניה או תוכנית הבינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.

- גגות: מתקנים על הגגות כגון מיכלי מים, חדרי מכונות, קולטי שמש, חדרי משאבות וכיוצא בזה, יתוכננו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין.
קולטי השמש, במידה ויוצבו, יהיו מוסתרים ע"י מסתורים שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע. לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים, אלא אם אושרו תכניות העמדה ומסתור הדודים ע"י מהנדס העיר.

- אנטנות: לא תותר הקמת אנטנות תקשורת מכל סוג שהוא על גגות הבניינים פרט לאנטנה מרכזית לכל בניין.

- צנרת גליה: לא תותר התקנת צנרת גליה בחזיתות הבניינים.

- מצללות: יותר קירוי של מרפסות ומרפסות גג במצללות.

תיאור המצללות יהיה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין.

המצללות תהיינה בעיצוב אחיד על פי הנחיות הועדה המקומית ויפורטו בבקשה להיתר בק"מ 1:50.

באזור שצ"פ או כיכרות יותר קרוי מצללות של שטחים מרופפים ע"י תכנית פיתוח מפורטת באישור מהנדס העיר. היקף הפרגולות יהיו בהתאם לתקנות שפרסם שר הפנים ביום 7/1/97 בעניין זה.

- מזגנים: לא תותר התקנת מנועים להפעלת מערכות מיזוג אוויר על חזיתות הבניינים ללא פתרונות הסתרה מתאימים.

פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אינטגרלי מפתרונות העיצוב של הבניינים.

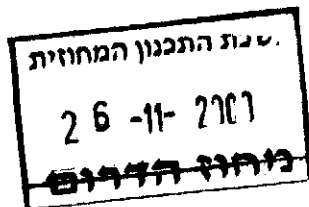
בקביעת הפתרונות הנ"ל תהיה התחשבות במניעת מסרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות. פתרון למיזוג האוויר יהווה חלק אינטגרלי מהבקשות להיתר.

3. חניה:

תתוכנן ע"י תקן חניה אשקלון (ת.מ. 23/101/02/4), וכן דרישות משרד התחבורה, אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר. החניה תבוצע תוך שילוב עצים נטועים או בחביות. הגמר יהיה ע"י תוכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת התנאים להיתר בניה שפורטו לעיל. תובטח הפרדה פיזית בין מקומות החניה למסחר ולמשרדים לבין מקומות החניה למגורים. החניה תתוכנן בתחום המגרש. תותר גישה לחניה פרטית במגרש דרך שצ"פ.

4. מיקלוט:

יתוכנן ע"י תקנות הג"א.
חלונות הממ"דים יהיו נגררים לתוך כיס.



התכנית
מס' 26-11-00

-4-

ב. תכליות ושימושים:

1. איזור משולב מגורים מיוחד ומסחר:

גובה הבניינים יהיה עד 20 קומות מעל מפלס ± 0.00 , כולל קומת גג ובה מתקנים סכניים. התכליות המותרות באזור זה תהיינה מגורים בכל הקומות.

מסחר יותר לאורך חזית מסחרית, למסחר קמעונאי שכונתי, בבנין נפרד בן עד 3 קומות מעל מפלס המדרכה הצמודה, המופנה לכיוון דרום וצמוד לגבול זה של המגרש (לכיוון השצ"פ). המסחר יותר בקומת הקרקע ובקומות שמעליה; בקומות שמעל קומת קרקע יותר גם משרדים. באותו מבנה לא יותרו דירות מגורים בקומות שמעל המסחר. כמו כן, תותר בניית מתקני נופש לרווחת דיירי המתחם כגון: בריכת שחיה, מתקני ספורט וכד'.

בכל בניין מגורים יהיה לובי כניסה בגודל של 40 מ"ר לפחות, בנוסף לדירות צמודות קרקע, מחסנים, חדר עגלות וחללים או חדרים אחרים לדיירי הבניין. גודל המחסנים יהיה עד 8 מ"ר עבור כל דירת מגורים (לרבות המחסנים בקומת הקרקע והמרתפים).

חניה תותר על הקרקע ומתחתיה. מרתפי חניה יותרו בקו בניין "ט" לכל הכונים, לרבות חדרים סכניים ומחסנים לדיירים; יותר גובה פנימי עד 3 מ' לצרכי חניה, מחסנים וחדרים סכניים. לא יותר אזור המרתפים בהפניה לשטחים ציבוריים. לפחות 20% מהשטח הפנוי במגרש יהיה מפותח לטובת כלל הדיירים (לא חניה), בשטחי גינות של לפחות 40 מ"ר לא ע"י כל כניסה ראשית לבניין מגורים וכן שטחים ברוחב מזערי של 3 מ'. תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת קרקע.

גדר המגרש בקשת הפונה לכיוון הכיכר שממערב למגרש תהיה בגובה מירבי של 0.8 מ' (כולל גדר חיה במידה ותותקן כזו).

המרחק בין כל שני בנייני מגורים זה מזה יהיה 15 מ' לפחות, ובין בנייני המגורים לבניין למסחר 10 מ' לפחות.

חזית מסחרית: תתוכנן כמעבר מקורה פתוח לכלל הציבור לאורך חזית החנויות לכיוון דרום ברוחב של כ- 2 מ'. מעל מעבר זה תותר בניית קומה עליונה לשימושים שפורטו לעיל. המעבר והמפתח בין העמודים המגדירים אותו לא יחסם או יגודר. תותר בו תנועת הולכי רגל בכל שעות היום. לאורך חלקים ממעבר זה יתוכננו חזיתות פעילות של חנויות אשר השימוש בהם לא יהווה מפגע סביבתי לאזור מגורים. כמו כן, יותרו מעברים לרכב אל חניונים, חדרי או גומי מדרגות, כניסות לבניין ו/או חדרים סכניים בתוך או כחלק מהחזית המסחרית ע"פי עיצוב שיאושר כחלק מתוכנית הבינוי.

2. זכות מעבר לציבור:

בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין, לצורך הבטחת מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע בלבד, ברוחב של 2 מ' לפחות; תותר הצבת עמודים או חלקי בניין אחרים (כגון מדרגות, מעליות וכד') לפי צרכי תכנון הבניין.

2. דרכים:

תואים ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט.

3. שטח ציבורי פתוח:

לא תותר כל בניה בשטח זה אלא עפ"י תכנית פיתוח, גינות ונסיעות שתאושר ע"י הועדה המקומית. תותר גישה לרכב לחניה בתוך מגרש 803/1 דרך מגרש 660/2 על פי תוכנית פיתוח לשני המגרשים שתאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתרי בניה. יותר להקים בשטח זה גם מתקני תשתית ציבוריים, גנים ומתקני משחק פתוחים וכן התקנת מקומות חניה.

○

ש.ג.ת. התכנון המחוזית
26-11-2007
מחוז הדרום

[illegible]

חותר העברת שטחי שירות בין המסחר והמומרים ללא תוספת להיקף הבניה הכולל למסדות שירות.

מצב פיננסי:

הדיווח מיוחדות או הערות										קיי ביזין			תאור המבין ומספר קוסמות מותר		% בניה מדויג' למטרים		מס' יחיד מירבי לדומם		שטח מגרש (מ"ר)		מס' מגרש		ימוד התקרקע						
										א'		צ'		ק'															
1. 45% בקרקע למסחר, 130% למגרשים בתנאי שבעל לקוונות מגורים לא יהיו משפירים. 2. סטון בתוכנית עיצוב ארכיטקטוניות לבונה במקום בבני דרך לדרך. 3. הקונוסה שבעל למסחר חייבת להיות מפולשת. 4. תחנת המרה של שמח בנה מותרים ממסחר למגורים או למשרדים בחיקף של עד 45% מסטח המגרש.										5		5		ראוה תשריס		45% בקוסמת קרקע למסחר, 130% בקוסמות עליונות למגורים ומשרדים		175		25		14		7,800		903/1		מרכז אזורי ומסחרי	

הנדסה
משרד
24.11.00

שנת התכנון המחוזית
26-11-2001
נחלת הרבות

הנחיות כלליות לתשתית:

13.

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.

ב. חשמל: תוכניות החשמל יתואמו ויאשרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים או במשולב בבניין בתוך המגרש. לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר. לא תותר בניית שנאים מחוץ למעטפת הבניין.

הוראות בניין ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוץ-דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על-פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל-פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוץ-דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג. תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, וכו' תתואמנה עם חב' בזק וחב' הטל"כ הפועלת במקום ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חברת בזק.

ד. ניקוז: תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הקיימת.

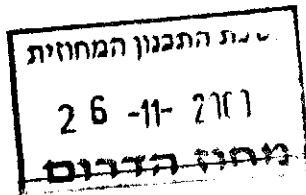
ה. ביוב: תכניות הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י משרד הבריאות ומהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הביוב הקיימת.

ו. מים: תכניות המים תתואמנה ותאושרנה ע"י משרד הבריאות ומהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הקיימת, בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת.

ז. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.

ח. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, אלא באישור מפורש של מהנדס הרשות כחלק מהיתר הבניה. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

הערה
27.11.00



-7-

14. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. הפקעה לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

16. שלבי ביצוע: מיד עם אישור התכנית.

17. חתימות:

אדריכל בכיר ובנו בע"מ
חברת אפרידאר הנדסה ופיתוח
ח.נ. 510928203.9

היוזם

"אפרידאר" חברה לשכונות ופיתוח אשקלון בע"מ
AFRIDAR HOUSING & DEVELOPMENT
ASHKELON CORPORATION LTD.

בעל הקרקע

דולנדו ריטור
אדריכל ומתכנן ערים

מתכנן

דולנדו ריטור
אדריכל ומתכנן ערים



חתימה זו הינה כבעלים, הואי
והעברה בטאבו לא בוצע.
תאריך: 10.1.00

מנהל המחלקה למסכים ומידע גיאוגרפי
מזכיר הוועדה המקומית
לחכנון ולבניה אשקלון

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית: