

מס' תעודת	26/3/77
תאריך	
מס' תעודת	

מחוז - הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

שילוב מספר 40 לתכנית מתאר מס' 19/101/02/4

וועד התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 צדה מקומית לתכנון ולבניה, אשקלון

תכנית מס' 40/101/02/4

ישיבת שילוב גומא גומא ביולי 1965 קיבלה
 אישור ותוקף מתום, שילוב צמח' גומ' תמ' גק/א/א

דונה כישיבה מס' 12/83 יום 8/11/83

הוחלט: לאשר 2 לדהק

להמליץ בפני הועדה המחוזית

בשם הוועד גומא גומא

ידר העדה

י"ר העדה
 80.3.8+

מחוז - הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מתאר מס' 40/101/02/4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא בשם שנוי מס' 40 לתכנית מתאר מס' 19/101/02/4 (להלן "התכנית").
2. המקום: מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
עיר: אשקלון
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף (להלן "התשריט") הכולל חלקות וחלקי חלקות בגושים: 1227, 1228, 1230, 1232, 1234 כמפורט בטבלת החלקות בגוף התשריט, התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית: 406,600 מ"ר.
5. יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ולבניה.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. המתכנן: דאובר - אדריכלים.
8. מטרת התכנית: תיקון התכנית הקיימת בהתאם למפורט:
 1. בטול תכנית הבוני במגרשים קיימים מס' 40 - 297 12,13,14,16,17,18.
 2. חלוקה מחדש של מגרשים מס' 40 - 297 למגרשים שמספרם החדש יהיה 40 - 162.
 3. שינוי צפיפות המגורים במגרשים הנ"ל מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'.
 4. קביעה חדשה למגרשים ציבוריים, שטח צבורי פתוח, "דרכים הולנדיות" ושבילים להולכי רגל.
 5. אחוד וחלוקה מחדש של מגרשים קיימים מס' 12,13,14 שמספרם החדש יהיה 12. קביעת צפיפות וגובה חדשים.

6. בטול חזית מסחרית במגרשים קיימים מס' 8, 14, 18, 19, 24, 25 וקביעת חזית מסחרית לאורך דרך מס' 5 במגרשים מס' 7, 15, 27.
7. מאחר ושטח התכנית יבוצע בשלבים יחויב היזם בכל שלב להגיש תכנית בנוי הכוללת את המתחם אותו הוא בונה בטרם הגשת תכניות להיתרי בניה.
8. אחוד מגרשים קיימים מס' 16-18, בטול מגרש קיים לבניני צבור מס' י"ב ושטח צבורי פתוח קיים מס' IV וצירופם למגרש חדש מס' 15. קביעת צפיפות וגובה חדשים. מגרש זה מיועד להקמת בנין לדיור מוגן.
9. הזזת גבול התכנית בצד הדרומי במקביל לשדרות בן גוריון עד ציר הכביש, בצד המזרחי עד ציר רח' רמז, ובצד הצפון-מזרחי עד לגבול אזור מגורים א'.
10. שינוי רוחב דרכים בצד המזרחי של התכנית.

9. יחס לתכניות אחרות: א. על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תוכניות מתאר אשקלון 101/02/4, 52/101/02/4, 19/101/02/4 למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.

ב. תכנית זו מבטלת כל התכניות האחרות הקיימות על אותו שטח פרט לכל ענין שאינו מופיע בתכנית זו.

10. <u>מסמכי התוכניות:</u>	תשריט ק.מ. 1:1250 תקנון הכולל 9 עמ'
11. <u>ציונים בתשריט:</u>	פרוט הציון שלהלן הוא כרשום בצדם.
<u>גבול התכנית</u>	קו כחול כהה.
אזור מגורים א'	כתום
אזור מגורים ב'	חכלת
אזור מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום
שטח צבורי פתוח	ירוק
שביל הולכי רגל	ירוק מותחם באדום
דרך הולנדית	ירוק מותחם באדום על רקע קוים אלכסוניים בתשריט
שטח לבניני צבור	חום מותחם בחום כהה
חזית מסחרית	קו סגול
מספר דרך	הספרה ברבע עליון של העגול
קו בנין מינימלי	הספרה ברבע הימני והשמאלי של העגול

- רחב דרך
שטח לחניה פרטית
דרך מוצעת
דרך קיימת או מאושרת
דרך לביטול
- הספרה ברבע התחתון של העגול
קווים אלכסוניים מצולבים על רקע האזור
אדום
חום
קווים אדומים אלכסוניים .
ראה טבלת אזורים וחוקי בניה .
12. האזור וחוקי הבניה:
13. רשום חלקות לצרכי צבור:
השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י
הועדה המקומית עפ"י סעיף 188 לחוק
התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ולאחר ההפקעה
ירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף
26 לחוק זה.
בהתאם לחוק.
14. היטל השבחה:
15. עבודות פתוח:
חובה על מקבל היתר בניה להגיש תכנית
פתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה. כל תכנית
פתוח תאושר ותבוצע בהתאם להנחיות מהנדס
העיר.
16. תקן חניה:
תקן החניה בשטח התכנית יהיה בהתאם לתקן החניה
של תכנית המתאר אשקלון 23/101/02/4,
לפי הייעודים השונים.
17. מתחם תכנון:
מתחם מהווה יחידת תכנון שלמה, שעליה יוגשו
תכניות בינוי ותדריכי תכנון לועדה המקומית,
לפני הוצאת היתרי בניה.
תכניות הבינוי תהיינה מנחות בלבד. בסמכות
הועדה המקומית לשנות תוכניות הבינוי ובלבד
שלא תשתנינה שאר הזכויות.
18. רשימת התכליות והשמושים
המותרים בתחום התכנית:
א. אזור מגורים מיוחד
תותר בניה עד 12 קומות על עמודים בהתאם
לתכנית הבנוי.
ב. חזית מסחרית
תותר בנית חנויות בקומת קרקע של מגרשים
המסומנים בתשריט ויתרו בהם השמושים הבאים:
1. חנויות לממכר קמעוני.
2. חנויות לטבק, משקאות וממתקים, צלום,
נעליים, בגדים וכו'.

3. מספרות ומכוני יופי, פרחים וכו'.
4. בתי מרקחת, חנויות ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות, צרכי חשמל ובית וכו'.
5. סניפי בנקים ודואר, משרדי תיירות.
6. בתי קפה ומסעדות.

ג. אזור מגורים א'

תותר כניה עד 2 קומות (קוטג'ים) בכתיים דו משפחתיים או חד משפחתיים. במגרשים פינתיים שלהם שני קוי בנין קדמיים לא יהיה קו בנין אחורי אלא צדדי בלבד.

ד. שטח לבניני צבור

תותר בנית בניני צבור,

ה. שטח צבורי פתוח

תותר בנית מתקני שעשועים, שרוחים הנדסיים וכל מתקן צבורי אחר המשמש לטובת הציבור, הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ו. מעברים להולכי רגל

ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב חרום בלבד.

ז. דרכים הולנדיות

הדרכים ירוצפו באבנים משולבות וישמשו למעבר הולכי רגל, משחק לילדים ויותר בהם מעבר כלי רכב לדיירי הרחובות בלבד.

19. מגבלות כלליות:

בהתאם לטבלת "אזורים וזכויות בניה".

20. הנחיות כלליות:

1. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תוכן אנטנה מרכזית אחת לרדיו ואחת לטלוויזיה בלבד.

2. אנרגיה סולרית: היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה מערכת סולרית בבנין. הפתרון התכנוני יסתיר את הקולטים והדודים ויהיה כפוף לאישור מהנדס העיר.

3. אספקת חשמל:

מערכת אספקת החשמל לכל המבנים תכוצע באמצעות חכורים תת קרקעיים בהתאם להנחיות חברת חשמל ואישור מהנדס העיר, מהרשתות העיליות של חברת החשמל.

חדרי הטרנספורמטור במידה וידרשו ע"י חברת חשמל ישולבו בפתוח הצמוד לאזור בהתאם לתכנית שתואם עם חברת חשמל ותאושר ע"י מהנדס העיר לא תבנה שום בניה על קו מתקן חשמל כל שהוא.

מרחקי בטיחות מקוי חשמל ישמרו בהתאם להנחיות חברת החשמל ויוכתבו בזמן קבלת היתר הבניה.

4. נ י ק ו ז: על ידי חבור לרשת הנקוד העירונית הקיימת ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.
5. מ י ס: בהתאם להנחיות מהנדס העיר, ובאישור מח' המים של העיריה.
6. ב ר י א ו ת: מגישי התכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובא כוחו, כולל ביצוע סידורים סניטריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.
7. ב י ו ב: על ידי חיבור לרשת הביוב העירונית ובתאום עם מהנדס העיר, ובאישור מח' הביוב של העיריה.
8. ט ל פ ו ו: תוכן מערכת חבורים לכל דירה. לא תותר בניה על קו או מתקן תקשורת, החיבורים יהיו תת-קרקעים.
9. א ש פ ה: השיטה להרחקת אשפה תקבע ע"י העיריה. סדור ההרחקה כגון פ חים או כל סדור/מתקן אחר יהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומחלקת התברואה של העיריה בהתאם לתכניות קלימות. חדרי אשפה בקומת קרקע יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
10. ג ד ר ו ת: ביצוע גדר בשטח כפוף אישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכניות פיתוח. ביצוע הגדרות יהיה בטיב מעולה ומחומרים מעולים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
11. מתקני גז: היתר בניה יוצא רק לאחר שתכנית המערכות תענה לדרישות מהנדס העיר.
12. גנן ונטיעות: הגנן והנטיעות כשטח התכנית יבוצע בהתאם לתכניות פתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
13. חומרי גמר: ביצוע המבנים יעשה בחומרי גמר מעולים ועמידים ובאישור מהנדס העיר.
14. מראה ארכיטקטוני של המבנה: יהיה כפוף לאישור הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינוי במראה הארכיטקטוני של המבנה כתנאי למתן היתר בניה.
21. שלב ביצוע: הביצוע יעשה לפי מבנים, תקופת הביצוע כ-5 שנים.

טבלת אזורים וזכויות בניה

הערות	קווי בניה מרובמלכים		סה"כ מס' התיירות	מס' זח' למגרש	מס' קומות מקסימלית	יטת אחוזי בניה	שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש	שטח האזור במ"ר	צבע האזור	האזור		
	אחור	צד											
<p>5. במגרש מס' 15 - המיועד להקמת בניין לדיוור מוגן חשמט קומת קרקע לדירות וכן למועדונים. חדר מפילה, מנהלת הבית, מרפאה וכו' לשמש ייצור הבית.</p> <p>6. במגרש מס' 12 - תומר הקמת 4 מבנים רב קומות נפרדים.</p> <p>7. גבולות המגרשים אינם סופיים, נתנים לשנינוי ובלבד ששטח המגרש ומספרם הכולל יהיה בהתאם לזכויות בניה ערים. כנייל בהתייחס לשנינוי מקום המגרשים המיועדים לחניה, מבני ציבור שפי' וכדומה.</p>	5	4	5	320 78 74 74 78 78 74 32	320 78 74 74 78 78 74 32	קרקע 8+1 ק' פירות	20800 7800 7400 7400 7800 7800 7400 3200	15900 3400 5000 5000 3700 3700 6000 2200	10,6,4 23,21 26	19 20 22 24 25 27 28	99100	כחום מקווקו	חניה פלסית
	<p>זכויות הבניה יהיו על פי התכליות המוגדרות בתכנית הממלא 25/101/02/4</p>												
	<p>1. תומר בניה מתקני שעשועים שרותים הנרטיים וכל מתקן צבורי אחר המשמש לטובת הציבור.</p>												
	<p>2. "הודרים המולנדיות" ירוצפר באבנים משולבות וישמשו למעבר חולכי רגל, משחק לילדים ויומון במת מעבר כלי רכב לדיורי החומב כלכל.</p>												
	<p>82660</p> <p>83000</p>												

לנו התגזרת עקובית לתכנית, בתואר שנו תקינה מתואמת על

דשיתית ותכנית תרבותית

התכנית תהיה לראשונה תכנית כלכלית, אך בני סוג לתכנית כל זכות

לדעתו תהיה אף תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

התכנית תהיה תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

בעל פה, כפי שיש להעריך את סוג לא

לענין תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

סוג תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

תכנית עסקית, כפי שיש להעריך את סוג לא

חתימת בעל הקרקע:-

בגלל
או על
שכך

18.2.87

משה שטרן

חתימת היוזם:-

חתימת המחכנן:-

משה שטרן
18.2.87

חתימת האריג:- 2/87

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה חש"ה-1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 40/10/10104
מס' תכנית 10104/10104

הועדה המחוזית/משנה נכת 07

בישיבתה מס' 310

מיום 26.12.83 להליטה להפקיד את

התוכנית הנזכרת ל

פגן מנהל לתכנון ידו ועדה המחוזית

תכנית מס' 40/10/10104 מורסמה להפקדה בילקוש
הפרסומים מס' 3059 מיום 31.5.84 עמוד 2098

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה חש"ה-1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 40/10/10104
מס' תכנית 10104/10104

הועדה המחוזית/משנה נכת 07

בישיבתה מס' 144

מיום 9.2.84 להליטה לתת תוקף

לתוכנית הנזכרת ל

פגן מנהל לתכנון ידו ועדה המחוזית

תכנית מס' 40/10/10104 מורסמה למתן תוקף, בילקוש
הפרסומים מס' 3059 מיום 31.5.84 עמוד 2098