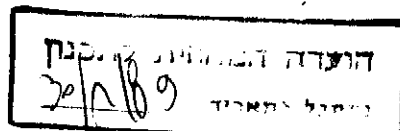
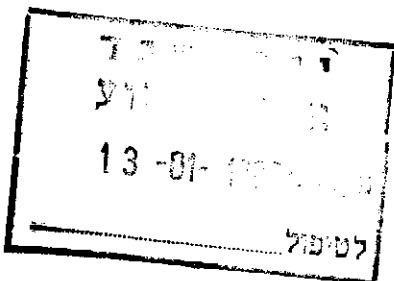


נתקבל מוח' בנין ע"י
מזכירות

22/1/89

תאריך



30.1.89

מחוז - הדרום

מרחב תכנון מקומי - אסקלון

תכנית מתאר מס' 58/101/02/4

שינוי לתכנית מתאר מס' 40/101/02/4

מ ח ו ז - ה ד ר ו ם
מרחב תכנון מקומי אשקלון
תכנית מתאר מס' 58/101/02/4
שינוי לתכנית מתאר מס' 40/101/02/4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 58/101/02/4 שינוי לתכנית מתאר מס' 40/101/02/4 (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, 1230, 1232 כמפורט בטבלת גושים וחלקות בגוף התשריט. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. שטח התכנית: 54,920 מ"ר

5. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומנהל מקרקעי ישראל.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. המתכנן: דאובר - אדריכלים.

8. מטרת התכנית: שינוי התכנית הקיימת בהתאם למפורט:-

1. אחוד מגרשים קיימים, חלוקתם ומספורם מחדש.

2. בטול חזית מסחרית.

3. שינוי ממגורים מיוחד למסחר.

4. שינוי צפיפות המגורים.

5. שינוי מ-ש.צ.פ. ומאזור לבניני צבור לאזור מגורים מיוחד.

6. שינוי מ-ש.צ.פ. לאזור למבני צבור.

7. שינוי זכויות הבניה במגרש 15.

9. יחס לתכניות אחרות: א. על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תכניות מתאר אשקלון 101/02/4 ו-40/101/02/4 למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.

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

10. מסמכי התכנית: תשריט ב-ק.מ. 1:250. תקנון הכולל 7 עמודים.
11. ציונים בתשריט: גבול התכנית
אזור מגורים מיוחד
שטח צבורי פתוח
שביל הולכי רגל
שטח לבניני צבור
חזית מסחרית
אזור מסחרי
שטח חניה פרטית
דרך קיימת או מאושרת
מספר דרך
קו בנין מינימלי
רוחב הדרך
- פרוט הציון שלהלן הוא כרשום בצד.
- קו כחול כהה.
- כתום מוחחס בכתום.
- ירוק.
- ירוק מוחחס באדום.
- חום מוחחס בחום כהה.
- קו סגול.
- אפור מוחחס באפור כהה.
- קוים אלכסוניים מצולבים על רקע האזור.
- חום.
- הספרה ברבע העליון של העגול.
- הספרה ברבע הימני או השמאלי של העגול.
- הספרה ברבע התחתון של העגול.
12. האזור וחוקי הבניה: ראה טבלת אזורים וחוקי בניה.
13. הפקעת חלקות לצרכי צבור: השטחים המיועדים לצרכי צבור יוחסרו עם תוצאת המקומות עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה משנת 1965, ולאחר ההפקעה ירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 לחוק זה.
14. היטל השבחה: בהתאם לחוק.
15. עבודות פתוח: חובה על מקבל היתר בניה להגיש תכנית פתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה. כל תכנית פתוח האושר ותכופץ תהאם לתחנות מהנדס העיר.
16. תקן חניה: תקן החניה בשטח התכנית יהיה בהתאם לתקן תחנות של תכנית המחאר אשקלון 29/101/02/4 לפי היעודים חשונים. החניות הפרטיות תהיינה בחחומי המגרשים.
17. מתחם תכנון: מתחם מהוה יחידת תכנון שלמה, שעליה יוגשו תכניות בנוי ותדריכי תכנון לועדה המקומית, לפני הוצאת היתרי בניה. תכניות הבנוי תהיינה מנחות בלבד. בסמכות הועדה המקומית לשנות תכניות הבנוי ובלבד שלא תשתננה שאר תכניות.

18. שימח התכליות והשמושים המותרים בחזום התכנית :
- א. אזור מגורים מיוחד
תותר בניה עד 10 קומות על עמודים בהתאם לתכנית הבנוי, שחוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.
- ב. אזור מסחרי
תותר בניה חנויות בקומה אחת ויתרו בהם השמושים הבאים:-
1. חנויות לממכר מזון, משקאות, ממתקים, טבק, נעליים בגדים וכו'.
2. מספרות, מכוני יופי, פרחים, צילום וכו'.
3. בתי מרקחה, חנויות ספרים, צרכי כתיבה, עתוננים, מזכרות, צרכי חשמל ואינסטלציה, כלי בית וכו'.
4. סניפי בנק, דואר, משרדי היירות.
5. בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכו'.
- ג. שטח לבניני צבור
תותר בניה בניני צבור. כגון:- מוסדות הרבות, דת וחנוך.
- ד. שטח צבורי פתוח
תותר בניה מתקני משחקים, שרותים הנדסיים וכל מתקן צבורי אחר המשמש לטובת הצבור, הכל בהתאם לאשור מהנדס העיר.
- ה. מעברים להולכי רגל
ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב חרום בלבד.
19. מגבלות כלליות:
בהתאם לטבלת "אזורים וזכויות בניה".
20. הנחיות כלליות:
1. אנטנת טלויזיה ורדיו - לכל מבנן תוכן אנטנת טלויזיה ורדיו אחד עם הכנה לחבור טלויזיה בכבלים, כל החבורים יהיו תת קרקעיים.
2. אנרגיה סולרית - היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה מערכת סולרית בבנין. הפתרון התכנוני יסתיר את הקולטים והדודים ויהיה כפוף לאשור מהנדס העיר.
3. אספקת חשמל - מערכת אספקת החשמל לכל המבנים תבוצע באמצעות חבורים תת קרקעיים בהתאם להנחיות חברת חשמל ואשור מהנדס העיר מהרשתות העיליות של חברת החשמל. חדרי טרנספורמטור במידה וידרשו ע"י חברת חשמל ישולבו בפתוח הצמוד לאזור בהתאם לתכנית שתתואם עם חברת חשמל ותאושר ע"י מהנדס העיר. לא תבנה שום בניה על קו מתקן חשמל כלשהוא. מרחקי בטיחות מקוי חשמל ישמרו בהתאם להנחיות חברת חשמל ויוכתבו בזמן קבלת היתר הבניה.

- 4. נקוד - על ידי חבור לרשת הנקוד העירונית הקיימת ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- 5. מים - בהתאם להנחיות מהנדס העיר, ובאשור מח' המים של העיריה.
- 6. בריאות - מגישי התכנית מחייבים למלא אחר דרישות משרד הבריאות ובא כוחו, כולל בצוע סדורים סניטריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.
- 7. ביוב - על ידי חבור לרשת הביוב העירונית ובהתאם עם מהנדס העיר ובאשור מח' הביוב של העיריה.
- 8. סלפון - תוכן מערכת חבורים לכל דירה. לא תותר בניה על קוי או מתקן תקשורת. החבורים יהיו תת קרקעיים.
- 9. אשפה - השיטה להרחקת אשפה תקבע ע"י העיריה. סדור ההרחקה כגון פחים או כל סדור/מתקן אחר יהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומחלקת החברואה של העיריה בהתאם לתכניות קיימות. חדרי אשפה בקומת קרקע יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- 10. גדרות - בצוע גדר בשטח כפוף לאשור מהנדס העיר ובהתאם לתכניות פתוח. בצוע הגדרות יהיה מטיב מעולה ומחמרים מעולים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 11. מחקני גז - היתר בניה יוצא רק לאחר שתכנית המערכות תענה לדרישות מהנדס העיר.
- 12. גנזן ונטיעות - הגנזן והנטיעות בשטח התכנית יבוצע בהתאם לתכניות פתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 13. חמרי גמר - באשור מהנדס העיר.
חזיתות - אבן נסורה, פסיפס קרמי משולב בטיח חלק מעולה + "טמגלס" שפריץ אקרילי, גרנוליט.
גגות - רעפים שרופים בשפוע של 30% לפחות.
גגות שטוחים יהיו מרוצפים, כסוי חצץ או מולבנים בצבע עמיד.
- 21. מראה ארכיטקטוני של המבנה - יהיה כפוף לאשור הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה ראשית לדרוש שינוי המראה הארכיטקטוני של המבנה כתנאי למתן היתר בניה.
- 22. זמן בצוע - 5 שנים מיום אשור התכנית.

הערות	קרי בני' מינימליים במידה ולא צויין שחרט		סה"כ מס' יחידות	סה"כ מס' יחידות למג'ש	סה"כ מס' קומות מקסימלי	סה"כ אחוזי בנייה	שטח המג'ש במ"ר	מס' המג'ש	שטח האזור במ"ר	צבע האזור	האזור
	אחור	צד									
1. הבניינים במג'שים 7,10,15 יהיו בתים מדורגים וחוזר בנייה דירה צמודה חצר בקומות הקרקע ובלבד ששטחם לא יעלה על 25% משטח המג'ש.	6	4	5	64	ע+4	140%	5050	7		כתום	מגוריים
2. תותר הקמת מבני עזר בקומת הקרקע לשמשו הדיירים ששטחם לא יעלה על 10% משטח כסוי הקרקע.	5	5	5	64	ע+9	200%	3530	8		כתום	מגוריים
3. תותר בנייה מרפף, שלא יכלל באחוזי הבנייה המותרים, לשמשו הדיירים בלבד נתן לשנות את מס' היחידות למג'ש בהתכנת הועדה המקומית ובלבד שסה"כ שטח הבנייה לכל מג'ש ישטר.	4	4	4	64	ע+4	140%	5170	10			
4. במג'שים 8,9 תותר הקמת 2 מבנים בני 9 קומות על עמודים בגל מג'ש, קומה 8-9 תהיינה קומות מדורגות שבהן יתוכננו דירות קוטג'.	5	5	5	154	ע+10	120%	15900	15			
5. במג'ש מס' 15 תותר הקמת מבנים, בני 10 קומות על עמודים, מדורגים.											
6. הגדל הסופי של המג'שים יקבע בתכנית פרצלציה על רקע תכנית מדידה של מודד מוסטר שתאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישור התכנית.				410					33180		
7. תותרנה בנייה בריכות מים ומתקנים טכניים על הגג.											
8. המג'שים נתנים לחלוקה ובלבד שגדל מג'ש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר. מג'שים מעל 2000 מ"ר מהייכ אחוזי הבנייה 80%	5	3	5				1420 1330 2110	7 כ"ז כ"ז		חום מורחם חום כהה	בנייני מגורים צבוי
1. במידה והבניי יחייב תמה הועדה 1- המקומית ראשית לאשר קו בנין 0 בצד או מאחור					2	100%			4860		
1. הגמות יהיו גמות רעפים שרופים בשפוע של 30% לפחות.										רפוף מורחם	אזור
2. תותר הקמת מקלט, חדר אשפה ומחסנים וכ"ו ובלבד ששטחם לא יעלה על 25% משטח התכוליות	2.5	4			1	30%	3370	11	3370	רפוף מורחם כהה	מסמרי

1. חומר בניית מקבצי משתקים, שירותים הנדסיים וכל מחסן צבורי אחר המשמט לטובת הצבור.																			
										2420	11	קרקע	קרן						
										1620	12	קרקע	מל"מ						
									3530			סה"כ							

אנו מודים לך על שיתוף הפעולה והתמיכה בהקמת
 החברה הזאת והאסמבלאות.
 תרומתך הנה לצד תכנון בלבד אלא גם לביצועו ולקבלת
 ליומן והתענות או לכל הפחות עזרה וסיוע. תרומתך
 הוקמה הליטה ונחלתם עליו. תרומתך תהיה אף החיבתו זו
 באה במקום הסכמה כ...
 אסמבלאות לפי כל הנהגות...
 תשלום ושלם כפי שצוה...
 כגון ייעוץ הסדרה...
 או ייעוץ על ידינו...
 לנו של התכנון...
 על זכויות...
 זכויות כלשהן...
 אחרת מה...
 החיבתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט חבובית.
 מינהל מקרקעי ישראלי
 משרד לרשמי

חתימת בעל הקרקע:-

מישיבה
 סגן מנהל מחוללי זכות אחרת מה...
 17.8.88

חתימת הירזם:-


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

תכנית מסי 58/102/02/4

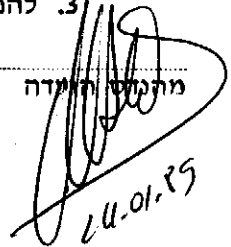
ב-10/11/87 חלטה מס' 102/02/4
 ב-10/11/87 חלטה מס' 102/02/4
 ב-10/11/87 חלטה מס' 102/02/4
 ביום 8/87
 הוחלט 1. ל... 2. ל... 3. להמליץ לוועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית:-

יושב ראש הועדה



מנהל מחוללי זכות



14.01.89

חתימת הועדה המחוזית:-

חתימת המתכנן:-

א. גל
 דאובר אדריכלים בע"מ

תאריך:- 17.8.88

159 / 1 יואל 1989

משרד המבחן והתעודות
 תל אביב-יפו
 ת.ד. 1000
 טל. 2322

משרד המבחן והתעודות
חוק המבחן והתעודות 1960
מחוז תל אביב

מרחב חבנון מקימי 1/4
 הכנית 1/4
 הועדה המבחנית/מסדה נכח
 בישיבתה מס' 167
 מיום 19/9/89
 לחשבונית הזכרת ליקוי
 ולשלול לחבנון

משרד המבחן והתעודות
חוק המבחן והתעודות 1960
מחוז תל אביב

מרחב חבנון מקימי 1/4
 הכנית 1/4
 הועדה המבחנית/מסדה נכח
 בישיבתה מס' 393
 מיום 23/5/88
 לחשבונית הזכרת ליקוי
 ולשלול לחבנון

חכנית מס' 1/4
 פורטמה להסדה בילקוש
 הפרטומים מס' 308
 מיום 1/10/89
 מסד 232

חכנית מס' 1/4
 פורטמה להסדה בילקוש
 הפרטומים מס' 3640
 מיום 26/5/89
 מסד 2383