

התכנית נעונה  
אישור השר

6/9/89  
הודעה דמוקרטית ל...  
נתקבל בתאריך 6/9/89

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומית אשקלון

תכנית מתאר מספר 63/101/02/4

שינוי לתכנית מתאר 101/02/4 על תיקוניה

שינוי לתכנית מפורטת 4/112/03/4

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

63/101/02/4  
אישור תכנית מס

התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק

הודעה על אישור תכנית מס  
פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 3787  
מיום 3.4.90

תאריך הכנה

7/7/1989

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

63/101/02/4  
הפקדת תכנית מס

התעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ל... את התכנית.

מיום ...

י... התעדה המחוזית

63/101/02/4  
הודעה על הפקדת תכנית מס

פורסמה בלוקט הפרסומים מס. ...  
מיום 21/3/90



- ד. בעל הקרקע      חברת דיור ב.פ. בע"מ - בית גבור ת"א.
- ה. יוזם התכנית      הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון.
- ו. מחבר התכנית      אדריכל א. מני, חברת דיור ב.פ. בע"מ.
- ז. מסמכי התכנית      1. 10 דפי הוראות התכנית תקנון.  
2. תשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתכנית  
ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ח. ציונים בתשריט      גבול התכנית - קו כחול כהה.  
אזור מגורים א' - כתום.  
שטח לבניני ציבור - חום מותחם בקו חום כהה.  
שטח ציבורי פתוח - ירוק.  
דרך קיימת או מאושרת - חום בהיר.  
דרך מוצעת - אדום.  
דרך משולבת - פסים אלכסוניים באדום וירוק.  
דרך לבטול - קוים אדומים דקים באלכסון.  
שביל להולכי רגל - ירוק מותחם בקו  
אדום.  
חניה ציבורית - על רקע חום בהיר. קווקוו  
אלכסוני מצולב.  
קולונדה מסחרית - קו סגול מרוסק.  
מספר מגרש קיים - מספר בעגול 135  
מס' חלקה מקורית - מס' עם קו למטה Z  
מס' חלקה חדשה - מס' ללא ציון 9  
מספר הדרך      - מס' ברבע העליון של עגול  
קוי בנין      - מס' ברבעים הצדדים של עגול  
רוחב הדרך      - מס' ברבע התחתון של עגול.

ט. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים  
בצפיפות נמוכה יותר (2.3 יח' לדונם במקום  
6 יח"ד) ע"י :  
א. שינוי יעודי קרקע שנקבעו בתכנית מפורטת  
מאושרת 4/112/03/4 ליעודי קרקע חדשים :  
- אזור מגורים א', שטח לבניני צבור,  
שטח צבורי פתוח, התווית דרכים חדשות,  
דרכים משולבות ודרכים להולכי רגל,  
ושבילים להולכי רגל.  
ב. קביעת מגבלות בניה.

י. הפקעות

השטחים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה  
המקומית ע"פ סעיף 188 לחוק תכנון ובניה  
תשכ"ה (1965) וירשמו ע"ש עיריית אשקלון  
ע"פ סעיף 26 לחוק.

י.א. הוראות כלליות  
להיתרי-בניה

- היתרי הבניה לבנינים יהיו כפופים : -
1. לתשריט-פרצלציה בקנ"מ 1:500 שיוגש לאישור הועדה המקומית במועד הפקדת תכנית זו, ועליו יסומנו מיקום הכניסה לכל מגרש, מיקום החניה בכל מגרש, קווי הבנין לכל כוון כ"כ כל נתון שידרש ע"י מינהל ההנדסה.
  - הרקע לתשריט-הפרצלציה יהיה מפת מודד-מוסמך, כאמור בסעיף ג' דלעיל.
  2. לתכנית-פיתוח בקנ"מ 1:500 שתאושר כנ"ל ותכלול, בין היתר, פיתוח הדרכים-הרגילות, הדרכים-המשולבות, הדרכים-הפרטיות, גדרות, מערכות התשתית, מיקום אנטנה-טלוויזיה-מרכזית וכל הדרוש לביצוע הפיתוח בתכנית.
  3. כל הבקשות להיתר בניה יוכנו ויוגשו ע"י אדריכל רשום.
  4. הבקשה תכלול תכנית מדידה בק.מ. 1:250, חתומה ע"י מודד מוסמך, עבור כל מגרש. בתכנית יצוינו קווי הבנין המותרים, מיקום הכניסה לרכב ונקודות חיבור לביוב ומים, וגובה מוצא הביוב.
  5. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:100, שתכלול מפלסי קרקע סופיים, כיווני ניקוז, קירות, גדרות, שטחים מרוצפים, נטיעות, מיקום בלוני גז, מתקן תליות כביסה, מיקום תא אשפה וחניה לכלי רכב.

6. בניה בשלבים - במקרה בו תבוצע בניה בשלבים יש להראות בבקשה להיתר את המבנה בתום כל שלב ולשוות לו מראה גמור בכל שלב כולל גגות. תוספות הבניה יותאמו למבנה הקיים.
7. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה על פי תכנית זו.

על תוכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר אשקלון 101/02/4 על תקוניה.

כל ההוראות של תכנית מס' 4/112/03/4 חלות על תכנית זו למעט השינויים המצויינים בתכנית זו. יתגלו סתירות בין הוראות תכנית זו לתכנית מס' 4/112/03/4 יהיו ההוראות בתוכנית זו מכריעות.

יב. יחס לתכניות קודמות

באזור מגורים א' תהיה הצפיפות, אחוזי-הבניה, גובה הבניינים וקווי-הבנין בהתאם למפורט בטבלת תקנות הבניה להלן.

יג. איזור מגורים

י.ד. שכלת חקנות הבניה

| שם<br>האזור          | סמל<br>האזור | ספר<br>המגרשים | שטח מינימלי<br>של מגרש | מס' יח'<br>דיוור מירבי | אחוזי בניה<br>בקומה | סה"כ אחוזי<br>הבניה | גובה<br>הבנינים | קרוב<br>צדדי אחורי |
|----------------------|--------------|----------------|------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|--------------------|
| אזור<br>מגורים<br>א' | כחום         | 1 - 248        | 400                    | 1                      | 30%                 | 40%                 | 2 קומות         | ראה 3              |
| צמודי-קרקע חשירים    |              |                |                        |                        |                     |                     |                 |                    |

|                        |                               |            |     |                             |      |         |          |   |
|------------------------|-------------------------------|------------|-----|-----------------------------|------|---------|----------|---|
| שטח<br>לבניני<br>ציבור | חום עם<br>מסגרת<br>חומה<br>כה | 249<br>250 | 500 | 50% במגרשים<br>עד 2000 מ"ר  | 100% | 2 קומות | ראה      | 5 |
|                        |                               |            |     | 40% במגרשים<br>מעל 2000 מ"ר | 160% | 4 קומות | חשירים 3 | 5 |

|                |      |     |
|----------------|------|-----|
| שטח            | ידיק | 251 |
| צבירי          |      | 252 |
| פתוח           |      | 253 |
| ושבילים להולכי |      | 254 |
| רגל.           |      | 255 |

הערות : 1. אחוזי הבניה אינם כוללים מרחף במסח עד 60 מ"ר ועליה לגג במסח עד 23 מ"ר לכל יחידת דיוור.

2. אחוזי הבניה אינם כוללים מרפסות גג בלתי מקורות ואו שטחי חוץ מרפסות ולא מקורים בקומת הקרקע או פרגולה לחניה.

3. חניות ראה טעיף יס' (1-4).

4. מבני עזר אחירים (למעט מקלס וחניה) כלולים בל הבניה. (ראה טעיף יס' 7).

5. במגרשים הפינתיים הפונים לשני רחובות יהיו שני קוי בנין צדדים ושני קוי בנין קדמיים.

- טו. מערכות התשתית ותקנות כלליות לבריאות הציבור
1. פיתוח המתחם יבוצע במלואו ע"י היזם או גוף מטעמו ע"פ הנחיות הועדה המקומית לבריאות הציבור
2. כל קווי המים, הביוב, הניקוז, הגז, הטלפון, החשמל, הטלוויזיה יהיו תת-קרקעים ויותקנו כך שיאפשרו בקורת ואחזקה וימצאו ככל הניתן לאורך דרכים לפי תכנית שתאושר ע"י מינהל ההנדסה. בהקשר לכך תרשמנה זיקות הנאה וחובות תחזוקה, הכל בהתאם לענין.
3. כ"כ יתואם עם מינהל ההנדסה מיקום לאנטנה - טלוויזיה ורדיו אחת לכל המגרשים שבתכנית, כולל הכנה לחיבור בכבלים, מיקום האנטנה המרכזית יקבע בתוכנית הרפרצלציה בתיאום עם מינהל ההנדסה.
4. ניקוז - מערכת ניקוז לשביעות רצון משרד הבריאות ורשתות הניקוז ובאישורם.
5. ביוב - הבנינים או קבוצות הבנינים יחוברו לביוב המרכזי בהתאם להוראות הל"ת 1980, ובתיאום עם מינהל ההנדסה של העיריה.
6. אספקת מים - אספקת מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ומגושי התוכנית מתחייבים למצוא את כל הסידורים אשר ידרשו ע"י משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית.
7. אספקת חשמל - הספקת החשמל תהיה בקו חשמל תת-קרקעים, כולל קווי-הזנה לתאורה הציבורית, הכל בהתאם להנחיות ודרישות חברת החשמל ולשביעות רצונה. המרחקים מקווי החשמל, יקבעו עפ"י דרישות חב' חשמל ויוכתבו במועד קבלת היתר הבניה.

8. סילוק אשפה - סידורי סילוק האשפה יעשו בהתאם לדרישות הרשות המקומית והועדה המקומית.

9. בריאות - מבצעי התכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובאי-כוחו המוסמכים וכן עליהם לבצע את הסידורים הסניטרים והאנטי-מלריים אשר משרד-הבריאות ידרוש לבצעם.

- יז. דרכים ושבילים להולכי רגל
- א. דרך - המסעה לרכב תכוסה באספלט, המדרכות ירוצפו באבן משתלבת. ניתן לבצע דרך מס' 2 ברוחב 24 מ' בשלבים כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.
- ב. דרך משולבת - תרוצף באבנים משתלבות, לא יהיו בה מדרכות. בתחומה ישולבו אלמנטים של צמחיה, גנון ורהוט רחוב. הדרכים המשולבות תשמשנה כדרכי גישה למגרשים ותבוצענה בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון, לדרכים משולבות.
- ג. מעבר ציבורי להולכי רגל - ירוצף באבנים משתלבות וגנון. וישמש להולכי רגל, ולרכב חרום בלבד.
- יח. שטח לבניני ציבור
1. הוראות הבניה בשטח זה יהיו כמפורט בטבלת תקנות הבניה.
2. בקשות הבניה בחלקים מהמגרשים יוגשו בצרוף תכנית בנוי לכל המגרש. תוכנית זו תאושר בועדה המקומית. ניתן יהיה לחלק המגרשים בתיאום עם הועדה המקומית ובאישורה.

- יח. שטח ציבורי פתוח
- מיועד לשטחי גינון, חורשות ויערות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק, לא יותר מעבר לרכב דרך שטח ציבורי פתוח אלא לצרכי תיפוע ולרכב בטחון.
- יט. חניה - חניה פרטית ומבני עזה
1. החניה עפ"י תקן החניה של ת.המתאר 23/101/02/4, אשקלון.
  2. החניה הפרטית תהיה בתחום המגרש.
  3. תותר הקמת פרגולה מעל מקום החניה ובלבד ששטחה לא יעלה על 18 מ"ר.
  4. תותר הקמת פרגולה כאמור בקו בנין צדדי ובקו הבנין הקדמי המותר בחלקה.
  5. הפרגולה תבנה מחומרי בניה קלים וגבהה לא יעלה על 2.25 מ'.
  6. תותר חניה למכונית שניה בלתי מקורה צמוד ובהמשך למקום החניה הראשון.
  7. שטחם של מבני עזר אחרים יהיו בתחום קווי הבניה המותרים ויכללו בשטחי הבניה המותרים.
- כ. פיתוח שטח מגרש
- לועדה תהיה סמכות להתנות תכנית פיתוח שטח של חלקה אחת בגבולה עם חלקה שניה. בתכנית הפיתוח של החלקה השניה, למניעת גיבוב קירות תמך אחד על השני.
- כא. מקלטים
- על גבול החלקה מוטלת חובת הקמת גדר אבן בגובה מינימלי של 60 ס"מ ובגובה מירבי של 1.80 מ'. הגדרות וקירות התמך יבנו מאבן כורכר מקומית.
- המקלטים יבנו בתחום קווי הבניה המותרים בהתאם לתקנות הג"א.

בהתאם החוק.

כב. היטל השבחה

כג. התיחסות לתשתית  
קיימת

לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים,  
באזור. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על  
ידי היזם ועל חשבוננו ולשביעות רצון  
המחלקות השונות של העיריה.

כד. חומרי גמר וגגות- גימור המבנים יהיה מחומרים מעולים  
בתיאום עם מינהל ההנדסה.  
הגגות יהיו רעפים בשיפוע 40% לפחות.  
ניתן לשלב בהם גגות שטוחים.  
התוכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום  
אישורה.

כה. שלבי ביצוע-

כו. חתימות -

| חתימת היוזם                              | חתימת בעל הקרקע | חתימת מחבר התוכנית |
|------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| הועדה המקומית<br>לתכנון ובניה-<br>אשקלון | ד"ר ב.פ. בע"מ   | אדריכל א. מני      |

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

תכנית מס'  
שני מחזורי ג' (קומה - בקומה) בקטן - ציפוי  
ביטול חת' מסמך, ביטול צנכר קיימת, והחלפת חת' מסמך, שני  
מחזורי ג' (קומה) בקטן - ציפוי, בקטן - ציפוי  
22/11/88 9/88  
מזן בשינוי מדי  
הוחלט ל...  
להחליץ לעדה המקומית

יושב ראש הועדה

מנהל הועדה

22.8.88