

המחלקה לתכנון  
התקבל 30/5/91

הודעה המחויבת לתכנון  
מקבל בתאריך 26.9.81

התכנית טעונה  
אישור השר

מחוז הדרום

\*\*\*\*\*

מרחב תכנון מקומי אשקרון

תכנית מס' 79/101/02/4

שינוי לתכנית מתאר מס' 2/101/02/4  
ולתכנית מפורטת 9/159/03/4

שם התכנית - שכונת מאדל - קטע: בן גוריון - הרצל - כצנלסון

תאריך

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 79/101/02/4  
הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10/9/91  
אשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
הודעה המחויבת

משרד הפנים מחוז הדרום  
התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 79/101/02/4  
... המחויבת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 9/9/91  
להקיד את התכנית.  
הודעה המחויבת

הודעה על אישור תכנית מס' 79/101/02/4  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6018  
מיום 18/6/91

הודעה על הפקדת תכנית מס' 79/101/02/4  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3942  
ביום 14/11/91

המחלקה לתכנון  
תוקן ע"פ דרישות התכנון  
המקומית מחוזית מיום 6.5.91  
בדק א.ג. 20.5.91 תאריך 20.5.91

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 79/101/02/4

שינוי לתכנית מתאר 2/101/03/4

ולתכנית מפורטת 9/159/03/4

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 79/101/02/4, שכוונת מגדל - קטע: בן גוריון - הרצל - כצנלסון. (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית : א. 6 דפי הוראות לתכנית (תקנון)  
ב. תשריט בק.מ: 625:1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
ג. תכנית בינוי (לא מחייב).
3. מקום : מחוז הדרום  
נפה : אשקלון.  
מקום : אשקלון רח' הרצל  
גוש : 1249  
חלקות : 17-18-19-20-43-45-1 חלקי חלקות : 2-21-29-30-31-44-46-47-54-55-51 (שדרות בן גוריון)  
גוש : 1208  
חלקי חלקות : 1
4. שטח התוכנית : כ- 8.33 דונם. (מדוד גרפית).
5. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון.
7. המתכנן : אדריכלית רותי אליעזר מס' רשיון 28841
8. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מיתאר 2/101/02/4.
9. מטרת התכנית : חקוקה חדשה למגרשים ע"י שינויים ביעודי קרקע, שינויים בזכויות ומגבלות בניה.
10. תנאים למתן היתר בניה :

א. כללי

1. א. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- ב. היתרי בניה יתואמו עם רשות העתיקות היות והשטח הוא אזור עתיקות מוכרז.
2. חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 79/101/02/4 וע"פ דרישות משרד התחבורה.
3. מקלטים : יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.
4. אזור מסחרי משוכב במגורים או משרדים (כמסומן בתשריט בפסים כתום/אפור לסרוגין).  
מגרשים 2,1
1. באזור זה יותר להקים מבנים המשלבים מסחר עם מגורים (בלבד) או מסחר עם משרדים (בלבד), כאשר המסחר יהייה בקומת הקרקע, ומעל עוד 7 קומות מגורים או משרדים, כאשר בקומות העליונות תותר בנית תוספת קומה בקוטג' בשטח שלא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחתיה. לא יותר שמוש מעורב באותו מבנה.
2. הגובה הסופי של המבנה לא יעלה על 33מ' מפני המדרכה הצמודה כאשר גובה הקומה המסחרית תהיה בין 5.5-6.5 מ' ותאפשר שימוש בגלריות כחלק ממנה.

3. החזית המסחרית - במגרש 2 - לאורך שדי בן גוריון, השצי"פ ורחי הרצל תלוזה במעבר מקורה (קולונדה) ברוחב של 3 מ' לפחות.
  4. לא יותרו שימושים בחזית המסחרית של הרחוב לבתי מלאכה זעירה, מסגריות, נגריות, ואלומניום להציג את סחורתם בחוץ, וכמוכח לא תורשה הוצאת סחורה מחוץ למבנה.
  5. גמר המבנים יהיה - למבנים קיימים מאבן, בהתאם לקיים.  
- למבנים חדשים בציפויים עמידים וברי קיימא. כמוכח במידה ויתוכננו אלמנטי הצללה קלים (מרקיזות) ושלטי פרסומת הם יהיו בעיצוב אחיד בכל מקרה לא תותר הצבת שלט בקומות המגורים.
  6. בשפוף או בתוספת מבנה קיים - יותנה קבלת היתר בביצוע השיפוף לכל המבנה בשלמותו. ובהתאם להנחיות הנ"ל.
  7. זכויות בניה ומגבלות ע"פ טבלה בסעיף 9 .
- ב- אזור מסחרי (קינסק) - (כמסומן בתשריט באפור מותחם אפור כהה.)  
באזור זה קיים קיוסק תותר סגירת מרפסת מקורה ותוספת בהתאם לתכנית בינוי שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ג- שטח ציבורי פתוח (המסומן בתשריט בצבע ירוק)  
באזור זה יותרו עבודות פיתוח, רצוף גינון, תאורה ותשתיות.
- ד- דרך קיימת / מוצעת (המסומן בתשריט בצבע חום/אדום)  
יתוכננו בהתאם לדרישות משרד התחבורה ויאושרו על ידו.
- ה- מבנים להריסה (המסומן בתכנית בקו צהוב).  
מבנים אלה יהרסו ע"פ שלבי ביצוע התכנית, וכתנאי כמתן היתר הבניה.

הנחיות כלליות לתשתית :

.6

א- פתוח :

גדרות : בצוע גדר בשטח בכפוף לאשור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.

גינור ונטיעות : יבוצעו בכל שטח התכנית בהתאם לתכניות פתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

ב- החשמל :

מערכת החשמל ואספקת החשמל לכל המבנים תבוצע באמצעות חבורים תת-קרקעיים ובהתאם להנחיות חברת החשמל.

חדרי הטרנספורמטור ישולבו בפיתוח הצמוד לאזור המגורים, בהתאם לתכנית שתתואם עם חברת החשמל ותאושר ע"י מהנדס העיר.

לא תבנה שום בניה על קו או מתקן חשמל כל שהוא. מרחקי בטיחות מקו החשמל ישמרו בהתאם להנחיות חברת החשמל ויוכתבו בזמן קבלת היתר הבניה.

ג- תקשורת :

תכניות התקשורת טלפון, טלוויזיה, טכ"כ וכו"כ יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי, מקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד- ניקוז :

תכניות ניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה- ביוב :

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות. ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו- מים :

תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מינהל ההנדסה מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז- אשפה :

יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

הפקעה לצרכי ציבור :

.7

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון

והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 כחוק זה.

שלבי ביצוע :

.8

מייד עם אישור התכנית.

9. טבלת זכויות ומגבלות בניה

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מנמ"ר	אחוזי בניה מקסי' לקומה	מס' קומות מקסי' (גובה)	סה"כ אחוזי בניה	קוי בנין	הערות
מסחר משוכב עם מגורים או משרדים	1	600	ק.קרקע (מסחר) 60%- לקומת מגורים או משרדים עד 45%	ק.קרקע ועוד 7 קומות (33 מ')	260%	ראה הערה א'	ראה הערה א, ב, ג, ד, ה, ו, ז.
	2	800				ראה הערה ב'	
שטח צבורי פתוח							ע"פ תכניות פיתוח מאושרות ע"י הועדה המקומית
דרך קיימת / מוצעת							ע"פ דרישות משרד התחבורה ואישורם.
אזור מסחרי (קיוסק)	3\	50	100%	1	100%	0 לככ כוון	

הערות

- א. במגרש מס' 1 - מבנה החזית המסחרית הגובלת עם רח' הרצל-בקו בנין 0- ובתנאי שלא תחסום קו ראייה לצומת). יתר הקומות מעל והחזיתות לרח' כצנלסון ולחלק הצפוני והאחורי, בנוי על קו בנין 3 מ'. (להוציא חדר מדרגות שיבנה על קו בנין 1.5 מ' בחזית האחורית).
- ב. במגרש מס' 2 - החזית המסחרית בקומת הקרקע הגובלת עם רח' הרצל, רח' בו גוריון והשצ"פ תלווה במעבר מקורה (קולונדה), ברוחב של 3 מ' לפחות- בקו בנין 0- ליתר הקומות מעל וליתר החזיתות קו הבנין יהיה 3 מ'.
- ג. לא יכלכו באחוזי הבניה: מעברים מקורים בקומה המסחרית (קולונדות), מרפסות פתוחות, מקלטים, מרתף ומחסנים דירתיים.
- ד. בנוסף אחוזי הבניה תותר בנית גלריה בקומת הקרקע המסחרית בשטח על פי חוק התכנון והבניה. ושתהיה קשורה בחלל פתוח לקומת הקרקע. הגישה לגלריה תהיה ישירות מקומת הקרקע.
- ה. בבניני המגורים תותר בנית מחסנים דירתיים בגודל של עד 5 מ"ר ליחידת דיור בכל קומה (או בקומת הקרקע) שלא יכלכו באחוזי הבניה.
- ו. תותר בנית מרתף בגודל של 100% מתכסית המבנה ומגבולותיו למבני עזר מתקנים הנדסיים ומקלטים בכלד.
- ז. בנוסף לאחוזי הבניה תותר תוספת קומה ליחידות העליונות - כקוטג', בשטח שלא יעכה על 30% משטח הקומה התחתונה. שטח הגג הפנוי יהיה מרפסת גג צמודה.

