

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

תכנית מס' 123/א/4

מחוז הדרום

ת.ד. 1111
 תל אביב
 24/4/92
 18/4/93

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מספר 123/4 במ/4

בין בישיבה מס' 4/91 ביום 24/4/91
 הוחלט 1. לאשר 2. לדחות

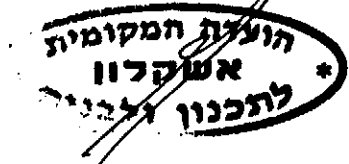
להמליץ לועדה המחוזית לתכנון ולבניה

יושב ראש הועדה

מהנדס תעודת

לב אשקלון, "הסיטי"

המחווה שינוי לתכנית המתאר 101/02/4 על שינוייה, ולתכניות מפורטות מספר 5/107/03/4, 16/101/02/4, 21/101/02/1-4 על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעת) חש"ן-1990 וחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

תאריך זיהוי התוכנית	חתימת מחבר התוכנית	חתימת יוזם התוכנית
21/2/93		
אשור הועדה לבניה ולמגורים		חתימת בעלי הקרקע
<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990 המפקדה תכנית מס' 123/א/4 הועדה לבניה למגורים מס' 51 החליטה ביום 23/8/92 להפיק את התכנית. יו"ר הועדה לבניה למגורים</p>		<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שנו תמך... מוצגת גם רשימת התכנון המוסמכות. בחתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בגינה ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או פיתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים תאריך: 20.4.93</p> <p>עמוס המרמן אדריכל המחוז מ.מ.ג. - מחוז ירושלים</p>
<p>משרד הפנים מחוז הדרום חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990 אישור תכנית מס' 123/א/4 הועדה לבניה למגורים מס' 60 החליטה ביום 28/2/93 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה למגורים</p>		

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מספר 4/במ/123

המהווה שינוי לתוכנית המתאר 101/02/4 על שינוייה, ולתכניות מפורטות מספר 5/107/03/4, 21/101/02/4, 16/101/02/4. על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) תש"ן-1990 וחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

1. שם התכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מספר 4/במ/123 מתחם "לב אשקלון-הסיטי" (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית
התכנית מורכבת משלושה מסמכים עיקריים :-
א. גליון אחד של תשריט ערוך בני"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ב. 14 דפי הוראות לתכנית (להלן "התקנון").
ג. גליונות של נספחי תכנית בינוי בקני"מ כדלהלן :
- נספח בנוי ב' - מתחם המגורים. (קני"מ 1:500)
- נספח ג' - מדידה וחלוקה אנליטית (קני"מ 1:1250) (שהוכן ע"י מודד מוסמך).
3. מיקום ותחולה של התכנית
מחוז - הדרום.
נפה - אשקלון.
מיקום - אשקלון.
- גושים וחלקות
- גוש 1940 - חלקי חלקות: 14, 18, 24, 25, 30.
- גוש 1942 - חלקי חלקות: 83, 85.
- גוש 1946 - חלקי חלקות: 4, 81.
- גוש 1947 - חלקי חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 46.
- גוש 1948 - חלקות: 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11.
- 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 48.
- חלקי חלקות:
- גוש 1949 - חלקות: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 21, 22.
- חלקי חלקות:
- גוש 1950 - חלקה : 44.
- חלקי חלקות: 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37.
- גוש 1958 - חלקי חלקות: 19, 31, 121.

4.	ציונים בתשריט	כמתואר במקרא.
5.	שטח התכנית	כ-178 דונם.
6.	תעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
7.	יזם התכנית	הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ומינהל מקרקעי ישראל.
8.	עורך התכנית	סלו הרשמן - אדריכלים ומתכנני ערים מס' רשיון 3423.
9.	יחס לתכניות אחרות	התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 101/02/4 על שינוייה ותכנית מפורטת מספר 5/107/03/4.
10.	מטרת התכנית	יצירת מסגרת תכנונית לחקמת אזורי מגורים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. קביעת חוראות ותנאים להוצאת היתרי-בניה למבנים השונים ולפיתוח השטחים והתשתיות שבתכנית.
11.	היתרים והגבלות 11.1 - כללי	11.1.1 <u>תנאים למתן היתרי בניה.</u> היתרי הבניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים יוצאו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע המבוססת על תכנית בינוי המנחה למתחם. תכנית הבינוי המנחה למתחם ותכנית הבינוי והפיתוח לביצוע תאושרנה ע"י הועדה המקומית. הועדה תהיה רשאית לדרוש שינויים בבינוי ובחומרי הגמר לפי שיקול דעתה (עפ"י סעיף 13.יא' בהמשך) מבלי לשנות את הזכויות המאושרות. 11.1.2 <u>חניה</u> החניה תתוכנן על פי תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה. כן תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים בכל מגרש ומגרש שבכל האזורים והשטחים בתחום התוכנית. 11.1.3 <u>מיקלוט-</u> יתוכנן לפי תקנות הג"א. 11.2.1 <u>איזור מגורים ג'</u> תותר בניית יחידות מגורים בבנינים שגובהם עד 5 קומות. חזיתות הבנינים הפונות לרח' אלי-כהן לא תעלנה על 3 קומות מפני המדרכה הגובלת במגרש עד לעומק של 10 מ' מגבול המגרש.

בקומת הקרקע, תותר בניית דירות עם חצר צמודה, בנוסף לחדרי הגז, המדרגות, המחסנים, הכניסה הראשית והמקלט. בקומות הלפני עליונות תותר בניית דירות קוטגי יחד עם הקומות העליונות. במגרשים 14,13,12 תותר גם בניית דיור מוגן לקשישים וכל השירותים הציבוריים והסעודיים הנדרשים לתפעולו המלא.

איזור מגורים מיוחד

11.2.2

במגרשים 20-26 חותר בניית יחידות מגורים שגובהם עד 9 קומות.

במגרש 27 תותר בניית דיור מוגן לקשישים בגובה עד 6 קומות וכל השירותים הציבוריים הנדרשים לתפעולו המלא. חזיתות מגרש 27 לכיוון רח' אלי-כחן תעוצבנה בהתאם למוגדר באיזור מגורים ג'.

במגרשים 31-37 תותר בניית יחידות מגורים בבנינים שגובהם עד 18 קומות, להוציא מגרש 32,31 עד 12 קומות.

הבינוי יכלול גם חזית מסחרית לאורך שדרות בן-גוריון בעלת שתי קומות :-
 - קומה א' - מסחר ו/או משרדים מכל תאור בגובה עד 4.75 מטר, או מגורים בלבד.
 לא תותר בנייה משולבת של מגורים ומשרדים באותה הקומה בתחום המגרש. בקומת הקרקע המסחרית תותר בניית קומת ביניים - גלריה, ששטחה לא יעלה על 50% מקומת הקרקע ויהיה קשור בקשר פנימי לקומת הקרקע.

החזית המסחרית בקומת הקרקע תלווה במעבר מקורה ברוחב של 3 מ' לפחות. התכליות המותרות בחזית המסחרית יאושרו ע"י הועדה המקומית לפני מתן היתרי הבניה. גובה המעבר המקורה רוחבו הסופי ואופיו יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח לביצוע.

הכל בהתאם לקבוע בחוק ועפ"י תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע של המתחם. ביתר הקומות יותרו מגורים בלבד.

הכל בהתאם לתקנות החדשות לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה), תשנ"ב-1992.

- 11.2.3 שטח לבנייני ציבור**
- מגרשים 65+55 - ישמשו לבנייני ציבור :
חינוך, דת, תרבות - הכל עפ"י המוגדר בטבלת הזכויות והתכליות המותרות.
- 11.2.4 שטח ציבור פתוח**
- איזור זה ישמש לצרכי הציבור ויכלול גני משחק לילדים, מתקני ספורט, מקלטים, שירותים ציבוריים, גינות נוי, כיכרות ומתקני בידור פתוחים.
פס הירק המרכזי יעוצב כשדרה שמשני צידיה שורות עצים.
- מגרש 76 מיועד לפארק בלבד עפ"י תכנית פיתוח מיוחדת למטרה זו שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 11.2.5 שבילים להולכי רגל**
- שטח זה ישמש כמעבר להולכי רגל בשטח הבנוי. החזיתות הפונות כלפי השבילים לא תהינה רציפות אלא מדורגות בנסיגות של 2.8 מ' היוצרות מרפסות פתוחות ובלתי מקורות.
- 11.2.6 זכות מעבר לציבור ברכב**
- בתחום המקווקו מקוטע אלכסונית שבתחום המגרשים השונים כמסומן בתשריט. תותר זכות מעבר לרכב לחניה בלבד ולהולכי רגל בקומת הקרקע, כאשר תותר הבניה מעל למעברים אלו מגובה של לפחות 6 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- 11.2.7 זכות מעבר לציבור**
- בתחום המקווקו אלכסונית שבתחום המגרשים השונים כמסומן בתשריט תותר בניה כמתואר בסעיף 11.2.11 אך באיסור מעבר רכב.
- 11.2.8 דרך קיימת/מוצעת**
- תתוכנן עפ"י דרישות משרד התחבורה. איזורי החניה המסומנים בתחום הדרכים ישמשו לחניה ציבורית בלבד. עיבוד משטחי החניה יעשה עפ"י תוכנית הפיתוח לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית.

11.2.9 דרך לביטול

באיוזר בו תבוטל הדרך המאושרת או הקיימת יהיה ייעודו של השטח עפ"י המסומן בתשריט לתכנית.

11.2.10 חזית מסחרית

אופי החזית המסחרית : עומק החדירה, גובה, רוחב המעברים, שיטת השילוט השימוש בשטח הצמוד (מדרכה/טיילת) ושיטת הפריקה והטעינה - הכל יבוצע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לביצוע שתיועד למטרה זו ותאושר ע"י הועדה המקומית.

11.2.11 תחום מגרש לבניה מותרת

השטח המנוקד שבתחום המגרשים השונים כמסומן בתשריט הינו התחום שעליו בלבד תותר הבניה המותרת עפ"י זכויות הבניה שהוגדרו באזורים השונים.

זכויות הבניה הינן תמיד על פי גבולות המגרש.

א. פיתוח : תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב והתקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. (בהמשך יפורטו כוונות המתכנן לגבי אופי תאורת הרחובות, רהוט-גן, שבילים, דרכים משולבות, גדרות, נטיעות וכו').

12. הנחיות כלליות לתשתית

ב. חשמל : תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בהתאם וכחלק מתוכניות הבינוי או הפיתוח. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ג. תקשורת : תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז : תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מתנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים : תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה, מכבי-אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה : סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. תשתית קיימת : לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתאום עם מנהל ההנדסה.

א. אנטנות טלוויזיה ורדיו

13. הוראות עיצוב

בכל בנין או קבוצת בנינים תותקן אנטנה מרכזית אחת בכל כניסה משותפת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

ב. קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים הצבת הקולטים לדודי השמש תותר בתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

3. בבקשה להיתר הבניה, יצוין הפיתרון למערכת הסולרית ומיקומה כחלק אינטגרלי של המבנה כאשר הקולטים בשיפוע הגג (בגגות משופעים) והדוד מוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים יהיה פיתרון הסתרה אדריכלי.

ג. חיבור צנרת

כל בנין ייבנה עם כניסות מתאימות מראש של כבלי חשמל, טלפון, כבלים, טלוויזיה, מים, גז וכו'.

ד. השלמת בנינים

יש לשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם בקרח שהבנין לא נבנה במלא החיקף המורשה בהיתר הבניה. לפי כל הוראות העיצוב המפורטות בתכנית זו.

ה. קומת קרקע

הבנין יגע ברובו בקרקע באמצעות מסדים מלאים וקירות.

1. ארובות

תותר התקנת ארובות, בתנאי שישולבו בבנין ויעמדו בדרישות החוק.

2. כניסות לבנינים

הכניסות תהיינה קלות לזיוהי מהרחוב. מספר הבנין יהיה בולט, ברור, אחיד ובמקום אחיד. יתוכנן מקום לחניית אופניים ועגלות ילדים.

3. הכנה למיזוג אויר

בכל הבנינים יצויין מיקום מתוכנן למערכות מיזוג אויר.

4. גגות

בבקשה לקלבת היתר בניה, תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו, כולל רשימה של חומרי הגמר. הגגות יהיו שטוחים. לכל המתקנים ימצא פיתרון אדריכלי המשתלב עם החזית של הבנין. חומרי החיפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני).

5. פרגולות

א. פרגולות על גגות, מרפסות לא מקורות וכל שטח פתוח בבנין, תהינה חלק מבקשה להיתר של כל הבנין. הפרגולות בכל בנין, יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20. השטח לא יעלה על 20 מ"ר ליחידת זיור. תותר בניית פרגולות בקו בנין-0.

ב. פרגולות לקירוי חניונים יהיו אחידות בעיצובן לכל השטח. ההנחיות לעיצובן הן חלק מתכנית הבינוי לביצוע והן יפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20.

6. חומרי הגמר

הבנינים הגדרות ומבני הפיתוח יצופו בחמורי גימור עמידים כדוגמת אבן נסורה, פסיפס קרמי, קרמיקה, שיש תעשייתי או חומרי גימור אחרים שווי איכות. הכל בתיאום עם מינהל ההנדסה. לא יותר ציפוי טיח לסוגיו.

חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הוועדה המחוזית.

13. חלוקה ורישום

14. **הפקעה לצרכי ציבור**
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיפים 188 א' וב' ויירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 לחוק זה.
15. **תוקף התכנית**
 יציקת יסודות עבור 20% מיחיד המתוכננות בתוכנית תחשב כתחילת ביצוע התוכנית.
 באם לא הוחל בביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי התכנון והבניה (הוראות שעה), תש"ן-1990.
16. **ביצוע התכנית**
 לאחר אישור התכנית תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין.
17. **שלבי ביצוע**
 הזמן המשוער לביצוע כל התכנית הוא עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
18. **טבלת זכויות ותכליות מותרות**
 (ראה דפים 9-12)
- להלן הערות כלליות המתייחסות לנתוני הטבלא :
1. שטחי המבואות, מרתפים, חניות, מחסנים, חדרי מדרגות, חדרי גז, מרפסות פתוחות ומעברים ציבוריים מקורים כלולים כולם בשטחי הבניה המשניים בלבד.
 2. סה"כ שטח הבניה המירבי מורכב מסכום שטחי הבניה העיקרי והמשני יחד.
 3. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת יחיד למגרש עד 10% מסה"כ יחיד למגרש, ובתנאי שסה"כ שטח הבניה למגרש לא יעלה.
 4. קווי הבנין שאינם מצויינים בתשריט יחיו עפ"י תכנית בניו לביצוע שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
 5. גובה הבנין ימדד מהכניסה הקובעת ועד קצה הרכס בגג המשופע או קצה המעקה הגג העליון הגבוהה ביותר.
 6. בתחום התכנית תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים בכל מגרש ומגרש.
 7. ניתן לשנות בין השימושים לשטחים לבניני ציבור בין המגרשים המיועדים ליעוד זה.

עפ"י המתואר בתשריט הת.ב.ע. ובנספחי הבינוי															קווי בנין		
עפ"י תכנית הבינוי לבצוע המבוססת על נספח הבינוי המנחה למוטום															תכסית מירבית %		
3000	2180	2180	3550	4370	3280	4090	3820	3820	2460	3400	3000	3000	1640	3280	מעל מתחת	סה"כ	שטח בניה מירבי למגורים במ"ר
550	400	400	650	800	600	750	700	700	450	630	550	550	300	600	מעל מתחת	משני	
690	500	500	820	1010	760	940	880	880	570	780	690	690	380	760	מעל מתחת	עיקרי	
550	400	400	650	800	600	750	700	700	450	630	550	550	300	600	מעל מתחת		
2310	1680	1680	2730	3360	2520	3150	2940	2940	1890	2620	2310	2310	1260	2520	מעל מתחת		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--			
550														מעל מתחת	סה"כ	שטח בניה מירבי למשרדים אילמות במ"ר	
--														מעל מתחת	משני		
100														מעל מתחת	עיקרי		
--														מעל מתחת	סה"כ	שטח בניה מירבי למסחר כלל גלריות	
450														מעל מתחת	משני		
--														מעל מתחת	עיקרי		
850														מעל מתחת			
150														מעל מתחת			
150														מעל מתחת			
700														מעל מתחת			
--														מעל מתחת			
105 מ"ר																שטח יח"ד ממוצע במ"ר	
22	16	16	26	32	24	30	28	28	18	25	22	22	12	24		מס' יח"ד מירבי למגורים	
עד 5 קומות																מספר קומות או גובה מירבי	
																תכלית	
16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2		מספר מדרש	
איזור מגורים ג'															מיקום ביחס ל-0.00±	האיזור	

עפ"י המתואר בתשריט ח.ת.ב.ג. ובנספחי הבינוי															קווי בנין														
עפ"י תכנית הבינוי לבצוע המבוססת על נספח הבינוי למתחם															תכנית מירבית %														
2830	16930	16930	16930	16930	16930	14200	15800	6270	4910	4910	4910	4910	4910	4910	מעל מתחת	סה"כ	שטח בניה מירבי	למגורים במ"ר											
2350	3100	3100	3100	3100	3100	2600	--	1150	900	- 900	900	900	900	900															
2960	3910	3910	3910	3910	3910	3280	7300	1440	1130	1130	1130	1130	1130	1130	מעל מתחת	משני													
2350	3100	3100	3100	3100	3100	2600	--	1150	900	- 900	900	900	900	900															
9870	13020	13020	13020	13020	13020	10920	8500	4830	3780	3780	3780	3780	3780	3780	מעל מתחת	עיקרי													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--															
750	1050	1100	1100	1150	1000	900	↑	כלול							מעל מתחת	סה"כ	שטח בניה מירבי למשרדים												
--	--	--	--	--	--	--																							
150	200	250	250	250	200	200																							
--	--	--	--	--	--	--									מעל מתחת	משני	אולמות וכדו' במ"ר												
600	850	850	850	900	800	700									מעל מתחת	עיקרי													
--	--	--	--	--	--	--																							
1050	1420	1500	1420	1550	1370	1210	בשטח מירבי								מעל מתחת	סה"כ	שטח בניה מירבי למסחר כולל גלריות במ"ר												
400	450	500	450	500	450	400																							
100	120	150	120	150	120	110																							
400	450	500	450	500	450	400									מעל מתחת	משני													
950	1300	1350	1300	1400	1250	1100									מעל מתחת	עיקרי													
--	--	--	--	--	--	--																							
105 מ"ר								105 מ"ר										שטח יח"ד ממוצע במ"ר											
94	124	124	124	124	124	104	190	46	36	36	36	36	36	36				מס' יח"ד מירבי למגורים											
עד 18 קומות					עד 12 קומות		עד 6 קומות	עד 9 קומות												מספר קומות או גובה מירבי									
							בית אבות													תכלית									
37	36	35	34	33	32	31	27	26	25	24	23	22	21	20				מספר מגרש											
איזור מגורים מיוחד																												מיקום ביחס ל-0.00±	האיזור

עפ"י המתואר התשריט הת.ב.ע. ובנספחי הבינוי											קווי בנין		
עפ"י תכנית הבינוי לביצוע המבוססת על נספח הבינוי המחח למתחם											תכסית מירבית %		
260	2200	450	450	1950	980	800	800	800	800	980	מעל מתחת	סה"כ	שטח בניה מירבי במ"ר
--	500	50	50	100	130	100	100	100	100	130	מעל מתחת	משני	
60	500	100	100	450	230	200	200	200	200	230	מעל מתחת	עיקרי	
--	500	50	50	100	130	100	100	100	100	130	מעל מתחת		
200	1700	350	350	1500	750	600	600	600	600	750	מעל מתחת		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	מעל מתחת		
											מעל מתחת	סה"כ	שטח בניה מירבי במ"ר
											מעל מתחת	משני	
											מעל מתחת	עיקרי	
											מעל מתחת	סה"כ	שטח בניה מירבי במ"ר
											מעל מתחת	משני	
											מעל מתחת	עיקרי	
											שטח יח"ד ממוצע במ"ר		
											מספר יח"ד מירבי למגורים		
עפ"י נספח הבינוי המנחה למתחם											מס' קומות או גובה מירבי		
א.מ. א.מ. וילד	מתנ"ס	בתי-כנסת מקוה			מעון יום	גני-ילדים				מעון יום	תכלית		
65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	מספר מרש		
שטח לבנייני ציבור											מיקום ביחס ל-0.00±	האיזור	

		החברה											סוגי בנין					
													הכסיה מירבית %					
													סה"כ					
													שטח בניה					
													מירבני					
													במ"ר					
													משני					
													עיקרי					
													סה"כ					
													שטח בניה					
													במ"ר					
													משני					
													עיקרי					
													סה"כ					
													שטח בניה					
													מירבני					
													במ"ר					
													משני					
													עיקרי					
													שטח יח"ד ממוצע במ"ר					
													מספר יח"ד מירבני					
													למגורים					
													מס' קומות או גובה					
													מירבני					
													הכלית					
													מספר מגוש					
													האיזור					
ללא בית	36990	213640																
האבות	36990	54630																
בהתאם	-	164010	על-פי															
לאסדר	-	7600	הנחיות	כל	בניה	אסורה	פרט	לפיתוח	באיזור									
בהערות	-	1600	משרד															
הכליות	-	6000	החברה															
בסניף	3300	10370																
19 לעיל	3300	1020																
	-	9350																
		1615																
מחזות	מגל																	
±0.00-	±0.00-																	
סה"כ כלי			ד ר כ י ם	שבלים לחולבי רגל				שטח ציבורי מוחזק										

מלווה תשריט

תאור תכולת התכנית (הסבר תכנון)

התכנית המשתרעת על שטח של כ-178 דונם מכילה ארבעה מיתחמים עיקריים :-

1. מיתחם "B" :- המהווה איזור מגורים ואיזור לבית-אבות הכולל :- מגורים מסוגים שונים, חזית מסחרית, ובניני ציבור שונים וכ"ב שטח דיור מוגן ושטח ציבורי פתוח.
2. מיתחם "C" :- כמו מיתחם "B" למעט איזור דיור מוגן לקשישים.
3. מיתחם "D" :- כמו מיתחם "C".
4. מיתחם "E" :- כמו מיתחם "C".

תכנית מס' 4/במ/123

לב - אשקלון

אשקלון

עקרונות תכנון ונתונים פרוגרומטיים

1. כללי : מיתחם לב אשקלון ממוקם בקצה הצפון-מערבי של מע"ר הקיים. שטח המיתחם כ-178 דונם. התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר 101/02/4 על שינוייה. באזור קיימות מספר תכניות שמספריהן : 5/10703/4, 21/101/02/4, 16/101/02/4. התכנית החדשה הופכת חלק מהשטחים לשטחי מגורים: מסדירה את הגישה לחלקי המתחם ומייעדת בנייני ציבור ושטחים ירוקים. תוך המשכת המע"ר הקיים בקצה המזרחי של המיתחם.
2. גבולות המתחם : בצפון מזרח - רח' אלי כהן (דרך מס' 4), הממשיך מאזור המע"ר הקיים וגובל במיתחם אשכולי פז מצד אחד ובתכנית לב-אשקלון מן הצד השני.
- בדרום-מערב - שדרות בן-גוריון (דרך מס' 2), הציר הראשי המוביל תנועה מהכניסה לעיר אל הים.
- במזרח - תואי דרך המחבר את רח' אלי כהן עם שדי בן-גוריון (מזרח).
- במערב - תואי דרך המחבר את רח' אלי-כהן עם שדי בן-גוריון (מערב).
3. טופוגרפיה : המבנה הפיזי של אשקלון מאופיין על-ידי שני רכסים מקבילים לחוף הים. בין הרכסים נמצא עמק שתופר את שני הגושים. האתר נמצא ברכס הקרוב יותר לים והצופה אליו.
4. אקלים : אשקלון נמצאת בחוף המזרחי של הים התיכון והאקלים מושפע ע"י הים. בקיץ מזג האויר חם ובחורף מתון יותר וקריר בלילה. הרוח המגיעה מן הים מביאה להקלה מסויימת בעיקר בחודשי הקיץ.
5. גישה : הכניסות לאתר הינן משדרות בן-גוריון ומרח' אלי כהן המקביל.
6. אוכלוסיית יעד : הבנייה באתר מיועדת לאוכלוסייה משולבת : עולים חדשים המגיעים בגל העליה הנוכחי, זוגות צעירים, ומשפרי דור מהעיר או מיישובים אחרים באזור.

7. **בנייה קיימת :** באתר התכנית לא קיימים מבנים מכל סוג.
8. **בנייה למגורים :** קיבולת המגרשים המוצעים לבניית מגורים במתחם הינה 1615 יח"ד מסוגים שונים.
- אזור מגורים ג' - עד 5 קומות.
- אזור מגורים מיוחד - עד 18 קומות.
9. **מיתחמי התכנית :** התכנית מכילה 4 מתחמים עיקריים :-
- מיתחם "B" - המהווה איזור מגורים ואיזור לבית אבות הכולל : מגורים מסוגים שונים, חזית מסחרית, משרדים וכן שטח דיור מוגן, בית כנסת, שני גני ילדים או מעונות יום ושטח ציבורי פתוח.
- מיתחם "C" - כמו מיתחם "B" למעט איזור דיור מוגן לקשישים.
- מיתחם "D" - כמו מתחם "C".
- מיתחם "E" - כמו מיתחם "C" אך במימדים קטנים יותר.
10. **בניני ציבור :** כאמור, שטחי הבניה המיועדים לבנייני ציבור הינם גדולים למדי - כ-55 דונם. שטח זה מתפצל בין ארבעת מיתחמי המגורים, כך שבכל מיתחם יהיו בית כנסת וגני-ילדים (או מעון יום). נוסף על כך יועד שטח למתניס ומרכז אם וילד + מקווה.
- לגבי שטח לביתי ספר יסודיים (כיתות א-ו), הפתרון הינו במסגרת שטח המיועד לבנייני-ציבור הצמוד לשכונת אשכולי-פז מצפון. גודל המגרש כ-20 דונם (מתאים לשני בתי-ספר, 36 כיתות) כולל השטח בו ממוקם "בית-עלי".
11. **שטחי ציבור :** הציר הציבורי הירוק העובר לאורך כל התכנית מהווה מעין טיילת פנימית הצופה אל הים. פארק ציבורי נמצא בקצה הצפון מזרחי של התכנית בצמוד למתניס השכונתי.
12. **מסחר :** שטח המסחר יתרכז כולו בציר המתחיל בכיכר העירונית וממשיך לאורך שדרות בן-גוריון עד לאזור המלונאות ודרך הטייסים.
- החזית המסחרית לאורך הציר תכיל שתי קומות : קומת קרקע למסחר בלבד וקומה א' למסחר ו/או משרדים.
13. **אופי הבינוי :** החלק הצפון מזרחי של התכנית מתייחס לשכונת אשכולי פז ע"י בניה נמוכה ומדורגת היוצרת מיבנים בעלי חצר פנימית. החלק המזרחי ממשיך את המעיר הקיים. שד' בן-גוריון - ציר ראשי בעיר מקבל חיזוק ע"י טיילת מסחרית המגיעה עד הים.