

מחוז הדרום
 מרחב חבנון מקומי אשקלון
 הכניה מתאר מס' 73/101/02/4
 שינוי לתוכנית מתאר 00/101/02/4 על תיקוניה
 ולתכניה. ספורטת מס' 152/03/4 על תיקוניה
 אשקלון - שכונת שמשון, קטע.

20.9.92

הועדה המחוזית לתכנון
 נקראל מתאריך 21.6.92

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 4/101/73
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21/6/92 את התכנית.
 המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 תסקרת תכנית מס' 4/101/73
 זוהי תכנית-תוכנית לבניית ולבניה החליטה
 ביום 21/6/92 על ידי אגף התכנית.
 המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס' 4/101/73
 ס' 101/73/4
 4095
 28/3/92

חודש
 3958
 21/6/92

- 6.6.85 : תאריך
- 26.7.89 : תאריך עדכון
- 18.3.90 : תאריך עדכון
- 4.6.90 : תאריך עדכון
- 5.2.91 : תאריך עדכון
- 11.5.92 : תאריך עדכון

המחלקה לתכנון
 תוקן ע"פ דרישות הועדה
 מחוזית מיום 10/5/92
 10/6/92 בדק

מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי אשקלון
 תכנית מתאר מס' 73/101/02/4
 שינוי לתכנית מתאר 00/101/02/4 על תיקוניה
 ולתכנית מפורטת מס' 152/03/4 על תיקוניה
 אשקלון - שכ' שמשון, קטע.

1. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא בשם ת.מתאר מס' 73/101/02/4 שינוי לת. מתאר 00/101/02/4 על תיקוניה ולת.מתאר מס' 152/03/4 על תיקוניה, אשקלון - שכונת שמשון. קטע, ולהלן התכנית [להלן: חלה על אותן הקרקעות הכלולות בשטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. מטמכי התוכנית : התוכנית כוללת : 9 דפי הוראות בכתב [להלן הוראות התכנית], גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית [להלן: התשריט] ותכנית בינוי בקנ"מ 1:500 מנחה ומחייבת מבחינת קווי בנין והריסת בתים בלבד.

מחוז הדרום :		מחוז נפה :		מקום אשקלון :		מקום אשקלון, שכ' שמשון קטע, שד' בן גוריון, רח' ביאליק, רח' יהודה הלוי	
נושאים	1963	1962	1964	1930	1931	1230	1229
חלקות	2-120			111,108,106	120,113,105	111,107,99,97	56
חלקי חלקות :	83	120					

4. שטח התוכנית : 182.00 דונם.

5. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

6. יוזמי התוכנית : חברת אפרידר והוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון

7. המתכנת : ארנה כהן אדר', משרד י. פינטו, אשקלון.

8. מטרת התוכנית : תכנון מחדש של אזור המגורים על ידי שינוי ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.

9. יחס לתכניות אחרות : א. על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תכנית המתאר אשקלון 00/101/02/4 על תיקוניה ותכנית מפורטת מס' 152/03/4 על תיקוניה, פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו.

ב. מעמד תכנית הבינוי - תכנית הבינוי קובעת לענין קווי הבנין, הריסת מבנים שפלשו מעבר לגבולות המגרש. היחרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי ולפי מגבלות הבניה המצויינים כאן. בניינים קיימים החורגים מקווי הבניה המתוכננים ישארו, אולם כל תוספת או בנין חדש יתוכננו לפי קווי הבניה המתוכננים.

10. ציונים בתשריט : בהתאם למצוין בתשריט המצורף.

11. הוראות וזכויות בניה : ראה טבלת שטחים.

12. הפקעות : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית עפ"י סעי' 188 לחוק התכנון והבניה, חשכ"ה, 1965 וירשמו על שם עיריית אשקלון עפ"י סעי' 26 לחוק זה.

13. חלוקה ורשום: חלוקה מחדש של השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך בתכניה מדידה לצרכי רשום.

14. עבודות פתוח: חובה על מקבל היתר בניה להגיש תוכנית פתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה. כל תכנית פתוח חאוסר ותבוצע בהתאם להוראות מהנדס הוועדה המקומית ועל חשבון היזם.

15. חקן החניה: חקן החניה בשטח התוכנית יהיה בהתאם לחקן החניה של תוכנית המתאר אשקלון 4-23/101/02 בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. לגבי בנית חוספוח לבנייני מגורים קיימים לא תדרש הוספת למקומות חניה קיימים.

16. דרכי גישה: גישה מוטורית למגרשים 54, 57, 59, 71, 108, 109, 110 - דרך שביל הולכי רגל מס' 511, 58, 55, 119, 71, 511 בהתאם להוראות מחלקת התחבורה.

17. רשימת החכליות והשימושים המותרים בתחום התוכנית:

אזור מגורית ב' דירות למגורים שגובה הבניה 2 קומות ושתי יח"ד נפרדות (אחת בכל קומה), כאשר קומה עליונה ניתן יהיה לבנות כקוטג'.

אזור מגורים ג': דירות למגורים שגובה הבניה 3 עד 4 קומות על עמודים, או ללא קומת עמודים.

אזור מגורים מיוחד - דירות למגורים שגובה הבניה 8 קומות על עמודים.

שטח לבינויני ציבור - השטחים ישמשו להקמת בנייני צבור ומוסדות חנוך, דת וכד'.

אזור מסחרי - השטחים ישמשו למסחר.

שטח ציבורי פתוח - השטחים ישמשו לשטחים ציבוריים פתוחים, חותר בהם בנית מתקני ספורט, שעשועים ומעברים להולכי רגל, מתקנים הנדסיים וכל מתקן ציבורי אחר המשמש לטובת הציבור, הכל בהתאם לאשור הוועדה המקומית.

שביל הולכי רגל - שטח ציבורי המיועד למעבר הולכי רגל בלבד. השבילים ייחסמו במחסומי רכב.

שטח לתכנון בעתיד - היתרי בניה בשטח זה ינחנו על פי תכנית מפורטת שתוגש ותאושר בהתאם לחוק.

18. מגבלות כלליות : א. חדרי מדרגות ומרפסות יכללו באחוזי הבניה המותרים.

ב. באזור מגורים ב' - חותר בנית מחסנים כחלק מהמבנה העיקרי כחחום קו הבנין, או בנפרד בקו אחורי אפס. הכל לפי בינוי שיאושר על ידי הוועדה המקומית. שטח המחסן לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר לדירה כחלק מהאחוזים המותרים.

ג. באזור מגורים ג' - חותר בנית מחסנים רק כחלק מהמבנה העיקרי ובחחום קווי הבנין המותרים. כבינוינים פעלי קומת עמודים חותר בנית מחסן לשרות הריירים בקומת העמודים, כשהשטח המותר לא יעלה על 4 מ"ר לדירה (בנוסף לאחוזי הבניה המותרים). במידה ולא תהיה אפשרות לבנית מחסן דירתי, ייבנה מחסן קומתי או מחסן אחד ל - 2 יחידות דיור בקומת העמודים, הכל בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

ד. בכל מקרה של בקשה לבנית חוספת, תנאי חוקדם לקבלת היתר הוא פירוק כל החוספות והמחסנים, שהוקמו ללא היתר ואינם

עומדים במגבלות של תוכנית זו.

ה. המראה הארכיטקטוני של המבנה - המראה החיצוני, צורתו של המבנה וכן חומרי הגמר יהיו בהתאם לאשור מינהל הנדסה, אשר יוכל לסרב להוציא היתר או להתנות הוצאתו בשינויים מתאימים בהתחשב עם אופיו של המקום, או גודלו, או מטעמים אחרים.

חומרי הגמר במקרה של תוספות יהיו בהתאם לחומרי הגמר הקיימים ויהיו אחידים לכל גובה התוספת, לדוגמא : שפריץ בגוון וטקסטורה אחידים, תריסים באותו הצבע, מעקות, מסתורי כביסה זהים וכו', הכל בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

19. גימור :

20. הנחיות כלליות : א. הוועדה המקומית רשאית לדרוש במקרה של בנית תוספות, התחייבות בתנאי היתר להשתתפות המבקש בבניית אנטנה מרכזית ובפרוק האנטנות הקיימות, ופתרון ארכיטקטוני למערכת הסולרית והסתרתם ופרוק המתקנים הקיימים.

ב. תוספת בניה, המבוקשת על קווי תשתית קיימים, תחייב את בעל היתר להציע תשתית חליפית כחלק מהבקשה להיתר. ביצוע התשתית עד לחיבור העירוני תהיה על חשבון בעל היתר בתיאום עם המחלקת השונות.

ג. פגיעה בתשתיות, בפתוח או בנטיעות קיימות, תחוקן ע"י בעל היתר ועל חשבוננו בתיאום עם מינהל הנדסה.

ד. פטולת הבניה תחולק חתאחר ע"י בעל היתר ועל חשבוננו למקום שיועד לכך ע"י העירייה.

תוקף התוכנית ל - 10 שנים מיום אשור התכנית. לאחר תקופה זו יפוג תוקפה ולא ייחזק ההיתר היתר לפיה.

21. זמן ליצוע :

טבלת שטחים וזכויות בניה:

שם האזור	הצבע בתשריט מס'	מס' שטח	אחוזי מס'	קווי בנין	מס' הקומות	מס' המגרשים	מס' המגרשים	מס' המגרשים	מס' המגרשים
אזור מגורים ב' 2 קומות 2 יח"ד נפרדות (אחת בכל קומה)	תכלת	1963	93	ק' 1	קומה עליונה בקומה 100%	105,106	60% בקומה	91.92	94,99
						100,98			97
			17.473			103,104			
						40			
						48			
				ק' 2		44			
						46			
						42			
אזור מגורים ג' 4 - 3 קומות	צהוב	1963	30-27		ק' 3	25	40% לקומה	9.500	
			33-36			31	40% לקומה	7.833	
						32			
						37	30% לקומה	1.762	
						38	35% לקומה	1.435	
						61			
						62	40%	4.838	
						67			
						68			

ע"פ החסומן ענפי הביע'

שם האזור הצבע בחשירט מס' מס' שטח אחוזי מס' קווי בנין
 הגוש המגרשים המגרשים בניה קומות קדמי ייצודי אחורי
 בדונמים מירכיים קייב

שם האזור	צבע	שנת 1963	מס' 76	שטח 2.580	אחוזי 45 %	מס' 3 ק'	קווי בנין
אזור סגורים ג' 4 - 3			63	3.094	45 % לקומה	3 ק'	
			66				
			75		40 %		
קומות	צהוב		76	2.580	45 % לקומה	3 ק'	ע"פ המסומן צפונה היבוע
			77	0.991	50 % לקומה	3 ק'	
			88				
			89	3.830	40 % לקומה	3 ק'	
			90/1				
			120				
			3				
			5				
			7	6.214	50 % לקומה	3 ק'	
			9				
			11				
			19	2.235	30 % לקומה	4 ק'	
			23	1.526	40 % לקומה	4 ק'	
			22	1.037	50 % לקומה	4 ק'	
			53	4.721	30 % לקומה	4 ק'	
			78	7.697	35 % לקומה	4 ק' ע.ע	
			80	3.901	45 % לקומה	4 ק' ע.ע	
			81	3.345	50 % לקומה	4 ק' ע.ע	

שם האזור הצבע בתשריט מס' מס' שטח אחוזי מס' קווי בנין
 הגוש המגרשים המגרשים בניה קומות קדמי צדדי אחורי
 מירביים

אזור מגורים מיוחד	כתום כהה	כתום תחום	1963	86	1.098	50 %	7 ק' ע.ע.	5.0	0 , 6.0	8.0
-------------------	----------	-----------	------	----	-------	------	-----------	-----	---------	-----

- הערות כלליות: 1. קווי הבנין הקיימים בשטח יישארו בתוקפם. לגבי בניה חדשה ייחבדו קווי הבנין המופיעים בתקנון ובתשריטים.
 2. במגרשים 81,78, במקרה של תוספות לבנינים קיימים קובעים קווי הבנין המסומנים בת. הבינווי. לגבי בנינים חדשים קובעת תכנית המתאר - קו בנין - 20 מ'.
 3. קו בנין קדמי - הכוונה לחזית המבנה או דרך הגישה.
 4. במגרשים פינתיים יהיו 2 קווי בנין קדמיים ו-2 צדדיים.
 5. בענין קווי בנין יש לקרוא את הטבלה יחד עם תכנית הבינווי.

שטח ציבורי פתוח. (ש.צ.פ.)	ירוק	1963	20,21	17,85	52,73/1	111/א,64	102,96	הערות כלליות: תוחר הקמת מבניו הנדסיים, שכניים, או מתקני שעשועים וספורט, הכל בחאום עם מהנדס הוועדה המקומית.	12.74	50,71/ה
---------------------------	------	------	-------	-------	---------	----------	--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	---------

שביל הולכי רגל. (ש.ה.ר.) אדום	ירוק תחום	1963	51/1,107	55,119	2,58,65	10,8,6,4	26,18	45,47,49	39,41,43	79,71/ד
-------------------------------	-----------	------	----------	--------	---------	----------	-------	----------	----------	---------

אזור מסחרי	אפור כהה	אפור תחום	1963	24	0.049	100 %	2 ק' לקומה	0	0	0
				84	0.787	60 %	2 ק' לקומה	2.5	4.0,3.0	10
				60	4.490	35 %	2 ק' לקומה	0	12.5	5.0
				90/2	0.109	100 %	* לפי הקיים בשטח			
				73/2	0.005	100 %	בזמן הכנת התכנית			

* בהתאם למצב הקיים בשטח.

שטח לבנינוי צבד	חום חום	חום כהה	שטח	לבנינוי	צבד
לפי המסומן בתכנית הבינוי	ק' 2	לקומה	60 %	4.748	83,59
				54,56,	57 1963
לפי המסומן בתכנית הבינוי	ק' 4	40 %	14.498	69,72	
לפי המסומן בתכנית הבינוי	ק' 4	40 %	9.348	112	
לפי המסומן בתכנית הבינוי	ק' 2	לקומה	50 %	0.363	113
			1.053	71/ב	
			1.455	71/א	
4.0 3.0, 4.0 3.5	ק' 2	50 %	0.666	108	
4.0 4.0, 0 3.5	ק' 2	50 %	0.389	109	
4.0 0, 5.0 3.5	ק' 2	לקומה	0.350	110	

$2,600 = 6510 \times 40\%$
 $3,198 = 7980 \times 40\%$
 10416
 12500

הערות כלליות : קווי הבניה הקיימים בשטח לפני כניסת התוכנית לתוקף, יישמרו בעינם כל עוד הבנין קיים. לגבי בניה חדשה מחייבים קווי הבניה המופיעים בטבלה והמסומנים בתכנית הבינוי.

שם האזור הצבע בתשריט מס' מס' שטח הגוש מגרשים המגרשים בדונמים

שטח לחכנון בעתיד	פסים כתומים אלכסוניים	שטח	לחכנון	בעתיד
ההיתרים לבניה במגרשים אלו ינחנו על פי תכנית מפורטת שתוגש ותאושר בהתאם לחוק.	2.050	12-16	1963	

דרכים קיימות או מאושרות	חום	שטח	לחכנון	בעתיד
, 114 1963				
82, 117				
115, 116				
701, 118				
חלק 20 1962				
35.521 חלק 83 1964				
חלק 97 1931				
חלק 99				
חלק 107				
חלק 111				
חלק 56 1230				
חלק 106 1229				
חלק 108				
חלק 111				
1930				

דרכים מוצעות	אדום	שטח	לחכנון	בעתיד
		2.522	70/1	1963
			120	1962
			חלק	
		182.00		

חתימות :

חתימת היזם :

חתימת בעל הקרקע :

אדר כהן ארנה

מס' רשיון 25868
מס' רשיון 25868

חתימת המתכננת : ארנה כהן אדר', משרד י. פינטו, מס' רשיון 25868
רח' הנשיא-97 אשקלון, טל' 38604 - 051.

חותמת הוועדה המקומית :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס' 73/101/02/4

שני גומלי - בנייה, איתור ומקור
החלטה של הוועדה, שני יאיר

נדון בישיבה מס' 1190 ביום 4/1/90

הוחלט 1. לאשר 2. לדחות

להמליץ לוועדה המחוזית

יחסי האס הועדה
מהנדס הועדה
10/1/92

חותמת הוועדה המחוזית :