

המחלקה לתכנון
8/1/90.....התקבל

15.2.90

חידוש המהירות לתכנון
מקבל בתאריך 13.3.90

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
11.11.88, 2.10.89
המקומית מחזית מיום
בדסקינג תאריך 9.4.90

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשכול

מרחב תכנון מקומי - אשכול

תוכנית מפורטת מס': 79/147/83/4

שנתי : : לתוכנית מפורטת מס': 79/147/83/4

תשרד הפנים

חוק התכנון והבניה חס"ה-75
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תוכנית
הועדה המחוזית/משנה נכת
בישיבתה מס' 401
מיום 21/11/88
התוכנית הנוכחית לס' 3614
ע"י מנהל המחוז

תשרד הפנים

חוק התכנון והבניה חס"ה-75
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תוכנית
הועדה המחוזית/משנה נכת
בישיבתה מס' 2490
מיום 21/11/88
התוכנית הנוכחית לס' 3614
ע"י מנהל המחוז

27.6.88 תאריך עריכה
17.7.88 עודכן ב-
7.9.88 עודכן ב-
12.2.89 עודכן ב-
4.8.89 עודכן ב-

79/147/83/4
מיום 3422
הפרסומים מס'

79/147/83/4
מיום 3614
הפרסומים מס'

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תוכנית מפורטת אשקלון מס': 79/147/03/4

שנוי : לתוכנית מפורטת מס': 45/147/03/4

1. שם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תכ' בניין - עיר מפורטת מס': 79/147/03/4
2. מחוז : הדרום.
3. נפה : אשקלון.
4. מקום : אשקלון.
5. שכונה : אפריזר.
6. החלת התוכנית : גושים וחלקות : (א) 2873 (1932) : חלקות 12, 13, 14, 9, 10 ; חלקי חלקות: 11, 22 ;
(ב) 2874 (1942) : חלקי חלקות: 47 ;
(ג) (1960) : חלקי חלקות: 160 ;
7. גבולות התוכנית : הקו הכחול בתשריט.
8. מסמכי התוכנית : 9 דפי הוראות התוכנית, גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
1 מפה מצבית/טופוגרפית בק.מ. 1:500 ותוכניות בינוי רעיונית 1:500 גילגל המ"ג.
9. בעל הקרקע : אפריזר - חברה לשיכון ולפיתוח אשקלון בע"מ.
10. היוזם : אפריזר - חברה לשיכון ולפיתוח אשקלון בע"מ.
11. המתכנן : אדריכל שמואל גירון, אדר' ובונה ערים, אשקלון, כיכר צפניה 267 ; טל': 051-32951.
12. שטח התוכנית : 31,580 דונם.
13. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים המשולבים באיזורי מסחר ובבנייני - ציבור על-ידי השינויים הבאים:
א. שינוי מחניה ציבורית לשטח צבורי פתוח (שצ"פ).
ב. שינוי מאזור מסחרי לשטח ציבורי פתוח.
ג. שינוי מאזור מגורים ב' לחניה ציבורית, דרכים, שבילים, רחוב הולנדי וש.צ.פ.
ד. שינוי משטח ציבורי פתוח למגורים ב', למגורים מיוחד, לאזור מבני- ציבור, אזור מסחרי ושבילים.
ה. שינוי מאזור מגורים מיוחד לשבילים, רחוב הולנדי ודרכים.
ו. שינוי מחניה ציבורית למגורים מיוחד, לאזור מבני ציבור, שבילים וש.צ.פ.
ז. קביעת מגבלות בניה.

14. ציונים בתשריט :

ציון בתשריט :

פירוט הציון :

- א. גבול התכנית :
תיחום בקו כחול כהה .
- ב. איזור מגורים א' מיוחד :
כתום מותחם בכתום כהה.
- ג. איזור מגורים א :
כתום.
- ד. איזור מגורים ג' :
צהוב.
- ה. אזור מבני-ציבור :
חום מותחם בחום כהה.
- ו. איזור מסחרי :
אפור מותחם באפור כהה.
- ז. שטח ציבורי פתוח :
ירקרק.
- ח. דרך משוכללת (הולנדית) :
פסים ירוקים ואדומים אלכסוניים לסירוגין.
- ט. דרכים וחניות קיימים/מוצעים :
קיימים: חום בהיר; מוצעים: אדמדם.
- י. שביל הולכי רגל :
ירוק כהה מותחם באדום.
- יא. ביטול דרכים :
קוקו אלכסוני באדום.
- יב. מספר הדרך.
קוי בנין/מרווחים קדמיים.
רוחב הדרך.

15. יחס לתכניות קודמות : על תכנית זו תחולנה כל ההוראות הכלליות של תכנית מתאר אשקלון 101/02/4 על תיקונה , פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו.

כמו כן יחולו כל הוראות תכנית מפורטות מס' 45/147/03/4 פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו.

16. רשימת תכליות והגבלות :

- א. איזור מגורים א' מיוחד : מבנים רבי קומות בני 7 קומות על עמודים
- ב. איזור מגורים א' : מבנים בני קומה אחת וקוטג'ים, דו - משפחתיים.
- ג. איזור מגורים ג' : מבנים בני 3-4 קומות ע.ע .
- ד. אזור מבני ציבור : מבנים לאן ילדים, מועדון וכיוב' מבנים לצרכי- ציבור.
- ה. איזור מסחרי : מבנים אשר יעודם מסחר ומשרדים, ב: 2-3 קומות סמוך למרכז המסחרי הקיים וגם על המקלט הציבורי הקיים.

השטח יפותח כגן ציבורי, בו מדשאות, עצי-
נוי ושיחים, ברכות נוי ומתקנים למשחקי-
ילדים וכן מקלטים צבוריים.

ו. שטח ציבורי פתוח :

לפי תשריט מצורף, יועברו לבעלות
הרשות המקומית.

ז. דרכים וחניות :

ישמשו לתנועת הולכי-רגל בלבד. יש
לדאוג לחסימות לרכב.

ח. שבילים להולכי רגל :

דרך המיועדת לאיזור מגורים, בעלת
עיצוב ארכיטקטוני מיוחד (מרוצפת).
הגדרות הגובלים, גינון וכניסות
למגרשים, מיקום פחי-אשפה, "ריהוט רחוב"
(ספסלים), תאורת רחוב, וכו' - יבוצעו
באופן מבוקר ובתיאום עם מנהל ההנדסה
העירוני.

ט. דרך משוכלבת (הולנדית) :

לפני מתן היתר, תוגש תכנית בינוי
שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

י. תכנית בינוי :

17. הנחיות כלליות

ייקבעו סופית אחרי אישור התכנית
וביצוע פרצלציה ע"י מודד מוסמך שתאושר
ע"י הוועדה המקומית

א. שטחי החלקות :

בכל מגרש כפי שמופיע בטבלה המצורפת,
כולל מספר קומות.

ב. מספר מירבי של יח"ד :

תהיה בתחום המגרש על פי תקו החניה של
תכנית המתאר 23/101/02/4.
החניה תינתן לשימושי הקרקע השונים
בחלקות ובהתאם לדרישות התקן.
לא תותר כניסת כלי רכב לחניות במגרשים
109, 110, 111, 112 דרך רחוב אורט אלא
דרך הרחובות 122, 128 ו-123

ג. חניה לכלי רכב :

מרכזית לכל המיתחם- מיקומה יאושר ע"י
הוועדה המקומית ויתואם עם מנהל ההנדסה.

ד. אנטנת טלוויזיה :

תוגשנה תוכניות ביוב מרכזי ורשת אספקת
מים וכבוי- אש לאישור מנהל ההנדסה
העירוני.

ה. מערכת ביוב ומים :

- ו. גדרות וקירות תומכים : יבוצעו אחרי אישור תכניות פיתוח מפורטות ע"י מנהל ההנדסה, בתאום עם שבי"ל כניסה למבנים, לסככות רכב ומיתקן לאשפה.
- ז. ניקוז דרכים וכבישים : יאושרו ע"י מנהל ההנדסה ויועברו על שם עיריית אשקלון ללא תשלום.
- ח. תאורה : תוגש תוכנית תאורת הרחובות הפנימיים לאישור מנהל ההנדסה.
- ט. גגות : כסוי קוטג'ים ע"י רעפים שרופים וכן מבני המסחר הסמוכים למרכז המסחרי הקיים; שפוע 1:3. המבנים רבי-הקומות גגות שטוחים (בטון).
- י. מערכות סולריות : יתוכננו ויבוצעו בצורה מבוקרת ומאושרת יעשה שימוש במסתורים לסוגיהם ע"מ לשמור על המראה של המבנים מבחינה ארכיטקטונית.
- יא. היטל השבחה : בהתאם לחוק, ולהחלטת הועדה המקומית מס' 5/88 מיום 31/5/88.
- יב. רישום חלקות לצרכי ציבור : השטחים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית אשקלון, עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 לחוק זה.
- יג. אופי ארכיטקטוני וגימור : האופי הארכיטקטוני של המבנה וחומרי הגמר יתואמו עם מהנדס העיר; הועדה המקומית רשאית לדרוש שנויים בבנוי בחלוקת מגרשים ואחודם ובחומרי הגמר לפי שיקול דעתה מבלי לשנות הזכויות המאושרות. לפני מתן היתרי בניה תוגש תוכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית
- יד. כל עבודות הפיתוח והתשתית : בתחום התכנית תבוצענה ע"י היזם ובעל הקרקע ועל חשבוננו, כולל העתקת מערכות תשתית קיימות.
- טו. : הועדה המקומית לא תאשר היתרי בניה למבנים לפני מתן היתרי בניה לעבודות הפיתוח והתשתית.
- טז. : לגבי מגרשים 101, 102, 103 ו-104 יש לציין שהשטח המינימלי למגרש לבניית בית דו-משפחתי לא תקטן מ-700 מ"ר (בהתאם להחלטת הועדה המקומית 2/88 מיום 26/1/88)

18. טבלת היעודים וההגבלות

מס' האזור	מס' מקדש	שטח מקדש במ"ר בערך:	מס' קומות:	% בקומה:	סה"כ : %	מס' יח"ד:
1	17	1650 מ"ר	8 ע.ע.	25%	200%	30
	16	1850 מ"ר	7 ע.ע.	26%	182%	28
	109	1600 מ"ר	7 ע.ע.	26%	182%	27
	110	1600 מ"ר				27
	111	1600 מ"ר				27
	112	1600 מ"ר				27
2	101	700 מ"ר	2	30%	60%	2
	102	700 מ"ר				
	103	700 מ"ר				
	104	700 מ"ר				
3	14	1100 מ"ר	4	30%	120%	13
	15	1100 מ"ר	4	30%	120%	13
4	114	725 מ"ר	2	60%	120%	-
	105	160 מ"ר	1	60%	60%	
	113	1200 מ"ר	3	40%	120%	
5	107	כ-1500 מ"ר	1	50%	50%	-

מגורים
מיוחד :

מגורים א :

מגורים ג :

מסחרי :

מבני
ציבורי

מס'	האיזור	מגרש מס'	גובה מבנים	קווי - בניה			הערות
				קידמי	צדדי	אחורי	
		17	28 מ'	5.0	4.0	5.0	XX מבנה קיים ראה הערה א'
		16	25 מ'	14.0	4.0 X8.0	5.0	מבנה קיים
1	<u>מגורים</u> <u>מיוחד</u>	109		9.0	4.0	6.0	ראה הערה ב'
		110	25 מ'	9.0	4.0	6.0	ראה הערה ב'
		111		9.0	4.0	6.0	ראה הערה ב'
		112		9.0	4.0	6.0	ראה הערה ב'
2	<u>מגורים</u> א :	101		5.0	4.0	4.0	ראה הערה ג וד
		102	8.50 מ'	5.0	4.0	4.0	ראה הערה ג וד
		103		4.0	4.0	4.0	ראה הערה ג וד
		104		4.0	4.0	4.0	ראה הערה ג וד
3	<u>מגורים</u> ג	14	13 מ'	5.0	4.0	4.0	מבנים קיימים
		15	13 מ'	5.0	4.0	4.0	מבנים קיימים
4	<u>מסחרי</u> :	114	8.50 מ' ✓	5.0	2.0	2.0	ראה תשריט 1:1250
		105	3.60 מ'	0	0	0	
		113	11.50 מ'	3.0	3.0	3.0	
5	<u>מבני</u> <u>ציבורי</u>	107	7.20	5.0	לפי תשריט	3.0	המגרש ניתן לחלוקה למגרשים שלא יפחתו מ-500 מ"ר, כ"א. ראה הערה ה.

X קו בנין מתיחס לדרך 122 XX קווי בניין במבנים קיימים לפי המצב הקיים
ביום אישור התוכנית .

ה ע ר ו ת

א. להבניה אינם כוללים 6% משטח המגרש עבור מרפסות כפי שאושר ב:ת.ב.ע.
34/147/03/4 .

ב. רבי קומות : "מבנים מדורגים" מעל עמודים , לכוון רחוב אורט
(דרום/מזרח) המתכנן יתן ביטוי ארכיטקטוני באלמנטים
שונים, כמו: מרפסות, אדניות-פרחים וכו', תאפשר חלוקה
שונה של אחוזי הבניה בקומות , בתנאי שס"ה אחוזי-הבניה
לא יעלה על 182% במבנה כולו .

בנוסף ל- % המותרים, תורשה הקמת מועדון לדיירים בשטח
עד 40.0 מ"ר וכן חניה מקורה בקומת העמודים , במרתף
תורשה הקצאת מחסנים לדיירים בשטח 4.0 מ"ר כ"א , נוסף
למקלט.

ג. קוטג'ים מבנים דו-משפחתיים (8 יחידות); גגות רעפים שרופים בשפוע
1:3; תאופשר בנית סככת רכב עד 20 מ"ר בקו קדמי מאושר
וצדדי "אפס" (0) וכן מחסן של 10 מ"ר בתוך קווי הבנין
המותרים או במרתף עד 30% משטח ק.קרקע בנוסף לאחוזי
הבניה המותרים.

ד. ס"ה יחידות דיור מוצעות בשטח התכנית 194 , כולל הקיימות.

ה. במצב החלוקה , במידה ולא יהיה ניתן לממש את מלוא אחוזי הבניה , הועדה
המקומית תהיה רשאית לאפשר השלמת היתרה עד 50% בקומה נוספת.

ו. מדידת הגובה תהיה ביחס לגובה הממוצע של המדרכה הצמודה למבנה .

19. זמן ביצוע : 10 שנים .

