

התקבל בתאריך 27-01-1992
למחלקת התכנון

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת שעה תש"ן - 1990)

וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

תכנית מס' 85/במ/4

שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4

ולתכנית מפורטת מס' 11/139/03/4

ש כ ו נ ת ג ן ה ז ר ד י ם

א ש ק ל ו ן

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 תפקדת תכנית מס. 85/במ/4
 הועדה לבניה למגורים (מס' 18)
 החליטה ביום 15.12.91 להסגיר את התכנית.
 יו"ר הועדה לבנייה
 [חתימה]

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. 85/במ/4
 הועדה לבניה למגורים (מס' 39)
 החליטה ביום 15.12.91 להסגיר את התכנית.
 סגן מנהל מחוז הדרום
 [חתימה]

תאריך: 10.1.91

שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4 ולתכנית מפורטת מס' 11/139/03/4.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה תש"ן - 1990),

וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 85/במ/4 שכונת גן הורדים - אשקלון, (להלן - "התכנית").
2. מסמכי התכנית : א. 10 דפי הוראות לתכנית (להלן - "התקנון").
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 בעזרת מחשב המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - "התשריט").
ג. תכנית בינוי בק.מ. 1:1250 מנחה בלבד ובלתי מחייבת.
ד. הנחיות תכנון ופיתוח.
3. מקום : מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : א. אשקלון, דרומית לשד' בן-גוריון ומזרחית לרח' ביאליק, צפונית לרח' עופר ומערבית לדרך מס' 4.
ב. שטח בין קואורדינטות אורך 108950 ו- 109650 ובין קואורדינטות רוחב 119000 ו- 118250.
חלקי גושים 1229, 1930, 1931, 1466.
חלקות קיימות: (* - חלקה חלקית)
גוש 1229: *1, *2, *3, *4, *5, *6, *8, *9, *10, *11, *12, *13,
*14, *15, *16, *17, *33, *42, *47
גוש 1330: *120, *105
גוש 1466: *1, *2, *3, *4, *5, *6, *9, *26.
4. שטח התכנית : כ-285 דונם.
5. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון.
8. המתכנן : פטר קינן, אדריכל.
רח' נרקיס 42, ירושלים. 94546.
9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מתאר אשקלון 101/02/4 על שינוייה, פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו. התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/139/03/4.
10. מטרת התכנית : א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. היתרים והגבלות : א. כללי :
1. תכנית בינוי מנחה :
א. היתרי בניה יוצאו על-פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינוי בבינוי ובחומרי הגמר לפי שיקול דעתה, מבלי לשנות הזכויות המאושרות.

2. תכנית לעבודות פיתוח : חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון וע"י מתכנן הנוף של האתר.
3. חניה : תתוכנן על-פי תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 ועל-פי אישור משרד התחבורה, בתחומי המגרש הפרטי.
- הערה : על המגרשים 9, 10, 24, תרשם זיקת הנאה לזכות מעבר, לטובת המגרשים 21, 22, בהתאמה. עד למועד רישום זיקת הנאה זו בלשכת רישום המקרקעין (גושים וחלקות), ירשמו בחוזה הפיתוח הוראות זיקת ההנאה.
- ג. אזור מגורים ג' : (כמסומן בתשריט בקוים צהובים אנכיים)
1. באזור זה תותר בנית מבני מגורים עד 4 קומות כאשר : בקומת הקרקע, תותר בניית דירות עם חצר צמודה, בנוסף לחדרי הגז, המדרגות, המחסנים, הכניסה הראשית והמקלט. בקומה ג' תותר בניית דירות קוטג' יחד עם קומה ד'.
 2. קוי החזית הארוכים של המבנים יוצבו במקביל לציר הרחוב, להגדרת חלל הרחוב. במגרשים פינתיים (מס' 1, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 14, 15, 26) יהיו למבנים שני קוי חזית ארוכים, להגדרת הפינה.
 3. גודל השטח שיוצמד לדירות קומת הקרקע, יקבע על-פי הצרכים המשותפים לכל הדיירים, וישאיר מספיק מקום לכניסה הראשית, חדרי המדרגות, חדרי הגז, המקלטים והחניה.
 4. מספר חדרי המדרגות במבנה אחד לא יעלה על שלוש.
 5. בשלב א' תנתן אפשרות לבניית שלוש קומות בלבד. בשלב ב' ניתן לבנות קומה נוספת ליחידת הדיוור העליונה ליצירת קוטג', וזאת על-פי תכנית בינוי לתוספת, שתוגש ותאושר בשלב א' יחד עם הבקשה להיתר בניה. בכל מקרה, ישמרו אחוזי הבניה וזכויות הבניה המותרים ויוגדרו מראש בתכנית שטח הגג הפרטי ושטח הגג המשותף.
 6. במידה ותהיה בניה בשלבים, יש לשוות לכל שלב חזות של מבנה גמור.
 7. המערכות הסולאריות ישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה, ביתרת הגג המשותף.
 8. גמר המבנים יהיה מחומרים בני-קיימא שיתואמו עם מהנדס העיר.
 9. זכויות ומגבלות בניה על-פי הטבלה.

- ג. אזור מגורים מיוחד : (כמסומן בתשריט בקוים כתומים אנכיים מצטלבים)
1. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים עד 9 קומות על עמודים, כאשר :
במבנים עד 6 קומות על עמודים, תותר בניית דירות בקומת הקרקע עם חצר צמודה.
בכל המבנים, בקומות הלפני עליונות, תותר בניית דירת קוטג' יחד עם הקומות העליונות, כאשר המפלס התחתון של דירת הקוטג' יבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית הפונה לרחוב.
במגרש מס' 4 תותר בנית חנות מכולת אחת בלבד, בקומת הקרקע בשטח של עד 60 מ"ר.
 2. גודל השטח שיוצמד לדירות קומת הקרקע, יקבע על-פי הצרכים המשותפים לכל הדיירים, וישאיר מספיק מקום לחצר כניסה משותפת, לובי, חדרי מדרגות, חדרי הגז, מחסנים, מקלטים וחניה.
 3. המערכות הסולאריות ישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה, ביתרת הגג המשותף.

4. החזיתות הראשיות של המבנים, לא תהינה רציפות אלא מדורגות בנטיגות, היוצרות מרפסות לא מקורות. מרפסות זיזיות לא תהינה בחפיפה מלאה אחת מעל השניה, אלא אם בהפרש של שתי קומות לפחות ביניהן.
5. גמר המבנים יהיה מחומרים בני-קיימא שיתואמו עם מהנדס העיר.
6. זכויות ומגבלות בניה על-פי הטבלה.

ד. אזור לבניני ציבור : (כמסומן בתשריט בקוים חומים מצטלבים אלכסוניים)

1. באזור זה תותר בניה רב תכליתית ושלוב מספר פונקציות בבנין אחד.
2. באזור זה תותר הקמת מוסדות חינוך, בריאות, דת, סעד, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, מעונות לילדים, נוער, ומבוגרים, גלריות לאומנות, מוסדות מנהל ושירות ציבורי.
3. התכנון והעיצוב האדריכלי של מבני הציבור יעשה בתאום עם מהנדס העיר ויאושר ע"י הועדה המקומית.
4. המגרשים המיועדים למבני ציבור מפורטים בטבלה.
5. זכויות ומגבלות בניה על-פי טבלה.
6. באזור זה יאוותרו חדרי מאגד לטלפונים בתאום עם חברת בזק ובאישור הועדה המקומית.

ה. אזור מסחרי : (כמסומן בתשריט בקוים שחורים אנכיים מקבילים)

1. באזור זה תותר הקמת מבנים לשמושי מסחר ומשרדים בלבד. גובה המבנים עד 2 קומות.
2. גמר המבנים יהיה מחומרים מעולים בני-קיימא, שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
3. שיפוע המבנה הקיים במגרש מס' 700, יעשה בתאום עם מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.
4. במגרש מס' 400 יאוותרו חדרי מאגד לטלפונים בתאום עם חברת בזק ובאישור הועדה המקומית.

ו. אזור ציבורי פתוח : (כמסומן בתשריט בקוים ירוקים אנכיים מקוקוים)

1. באזור תותר הקמת גינות ציבוריות, שדרות, שירותים, מקלטים, פסלים, מתקני משחק וספורט לילדים ולנוער, פינות ישיבה ופרגולות על-פי תכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ז. אזור פארק ציבורי : (כמסומן בתשריט בקוים ירוקים מצטלבים ומסגרת בקו ירוק)

1. האזור יתוכנן ויפותח כפארק ציבורי ויוקמו בו גינות ציבוריות, שירותים מתקני משחק וספורט לילדים ולנוער, פינות ישיבה ופרגולות. במגרש מס' 407 תותר הקמת בית קפה ובו דוכן פיס, וזאת על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. בסמכות הועדה המקומית לאתר תכנית חלוקה שתגדיר את מגרש בית הקפה כמגרש נפרד.
2. זכויות ומגבלות בניה על-פי טבלה.

ח. דרכים קיימות/מוצעות : (כמסומן בתשריט בקוים חומים או אדומים מקבילים אנכיים)

1. השטחים הצבועים בתשריט בקוים חומים מקבילים אנכיים הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.
2. השטחים הצבועים בתשריט בקוים אדומים מקבילים אנכיים הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
3. הדרכים שתוכננה על-פי דרישות משרד התחבורה ויאושרו על-ידו.

ט. דרך משולבת : (כמסומן בתשריט בקוים אדומים וירוקים מצטלבים)

1. בדרך זו ינועו הולכי רגל וכלי רכב באותו שטח תוך מתן עדיפות להולכי רגל. הרחוב יקבל עיצוב מיוחד : שילוב ריצופים, צמחיה, ריהוט רחוב וכו'. התכנית תתואם ותאושר ע"י משרד התחבורה.

י. שביל להולכי רגל : (כמסומן בתשריט בקוים ירוקים מצטלבים בצפיפות)

1. שטחים אלו ישמשו כמעברים ציבורים להולכי רגל בלבד.

יא. דרך לביטול : (כמסומן בתשריט בקוים אדומים מקבילים אופקיים)

1. שטחים אלו הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות המיועדות לביטול. יחול עליהם היעוד החדש.

יב. שטח לתחנת דלק קיימת : (כמסומן בתשריט בקוים אדומים מצטלבים)

1. על-פי תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק מס' ת/מ/א/18 במגרש מס' 401 תותר הקמת מזנון ומשרד לתחנה.
2. לא יותרו בשטח זה שרותי שיכה ומוסכים לתקוני רכב.
3. זכויות ומגבלות בניה על-פי הטבלה.
4. בגדר המזרחית של תחנת הדלק יש לבנות קיר מבניה קשה אשר יפריד בין החומר הדליק לבניין המגורים. גובהו יהיה 2.5 מ' לפחות ובזווית שתכסה את הבניינים מהמיכל, בהתאם לדרישת אגוד ערים אזור אשקלון (שרותי כבאות).

יג. חניה ציבורית : (כמסומן בתשריט בקוים אדומים מצטלבים)

1. השטח הזה ישמש לחנייה ציבורית ולחניה למשאיות, אוטובוסים, ורכב כבד.

יד. חזית מסחרית : (כמסומן בתשריט במשולשים שחורים)

1. במגרש מס' 4 תותר בניית מכולת אחת בלבד, שתשתלב בקומת העמודים של אחד המבנים, בשטח כולל של עד 60 מ"ר.

12. הנחיות כלליות לתשתית : א. פיתוח : הפיתוח יעשה על-פי הנחיות הפיתוח המצורפות.

ב. חשמל : תכניות החשמל יתואמו עם מתכנן החשמל של האתר ויאושרו ע"י חברת חשמל כמשק תת קרקעי למתח נמוך בלבד.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך: 2 מטרים

ברשת מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.50 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. תקשורת : תכניות התקשורת, והטלפון יתואמו ויאושרו ע"י חברת "בזק" ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.

- ד. אנטנות: מיקום ואופי אנטנה לטלויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר. לא תאושר יותר מאנטנה אחת לכל בנין.
- ה. טל"כ: יש לתכנן ולתאם את מערכת הטלויזיה בכבלים באתר ובכל המבנים על-פי הנחיות משהב"ש עם החברה בעלת הזכיון להפעלת המערכת באשקלון.
- ו. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ז. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. קו הביוב ופס הירק המופיע במצב הקיים הינם לביטול.
- ח. מים: תכניות המים יתואמו עם מתכנן המים של האתר ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ט. אשפה: יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.
- י. לא תורשה כל בניה על קו תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל היתר, על חשבונו, בתאום עם מנהל ההנדסה.
- יא. גז: הספקת הגז לדירות תבוצע ע"י מכלי גז קבורים. בכל מגרש יוצב מיכל גז תת קרקעי בתאום ובאישור משרד העבודה.
13. הוראות עיצוב: א. אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן 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.
- ג. חיבורי צנרת: כל בנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש של כבלי חשמל, טלפון, כבלים, טלויזיה, מים, גז וכו'.
- ד. השלמת בנינים: יש לשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה.
- ה. קומת הקרקע: הבנין יגע ברובו בקרקע באמצעות מסדים מלאים וקירות.
- ו. ארובות: תותר התקנת ארובות בתנאי שישולבו בבנין ויעמדו בדרישות החוק.
- ז. כניסות לבנינים: הכניסות תהינה קלות לזיהוי מהרחוב. מספר הבנין יהי בולט, ברור, אחיד ובמקום אחיד. יתוכנן מקום לחנית אופניים ועגלות ילדים.
- ח. הכנה למיזוג אויר: בכל הבנינים יצויין מיקום מתוכנן למערכות מיזוג אויר.

14. תנאים למתן היתר בניה : היתרים יוצאו על-פי תכנית בינוי והנחיות תכנון שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
15. חלוקה ורישום : חלוקה מחדש של השטחים תעשה על-פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מזידה לצרכי רישום.
16. הפקעה לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, שטרם הופקעו יופקעו ע"י הועדה המקומית על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'. השטחים המופקעים ירשמו על שם עיריית אשקלון על-פי סעיף 26 לחוק זה.
17. פיתוח השטחים הציבוריים : הפיתוח יתוכנן ויבוצע ע"י יוזם התכנית בתאום עם מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.
18. תוקף התכנית : סיום עבודת התשתית עבור 25% מיחידות הדיור המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה תפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.
19. שלבוי ביצוע התכנית : הזמן המשוער לביצוע התכנית הוא עשר שנים מיום אישורה.

טבלת זכויות ומגבלות בניה

אזור	מגוש סט	סט מבנים למגוש	סט יחיד למגוש	סט נוסף (למטה או מצד)	אחוז בניה (למטה או מצד)	אחוז בניה	קוד בנין	הערות
מאזרים 2	12346	3	30	4	25%	100%	12346	ראה הערות סט 12346
	12346	2	46	4	25%	100%	12346	ראה הערות סט 12346
	12346	5	55	4	25%	100%	12346	ראה הערות סט 12346
	20,21	1	12	4	25%	100%	12346	ראה הערות סט 12346
	22,23,24,25	3	30	4	25%	100%	12346	ראה הערות סט 12346
סדנ יחיד - 275								
מאזרים מיוחד	123	2	38	6 ק.ק.	20%	120%	12346	ראה הערות סט 12346
	4,5,6,7	2	52	9 ק.ק.	20%	180%	12346	ראה הערות סט 12346
	8	6	120	6 ק.ק.	18%	126%	12346	ראה הערות סט 12346
	10	2	38	6 ק.ק.	25%	190%	12346	ראה הערות סט 12346
	13,16	3	102	9 ק.ק.	20%	180%	12346	ראה הערות סט 12346
	14	3	54	6 ק.ק.	20%	120%	12346	ראה הערות סט 12346
	15	2	36	6 ק.ק.	20%	120%	12346	ראה הערות סט 12346
	17	1	34	9 ק.ק.	20%	180%	12346	ראה הערות סט 12346
	18,18A	2	48	6 ק.ק.	20%	120%	12346	ראה הערות סט 12346
	19	2	38	6 ק.ק.	20%	120%	12346	ראה הערות סט 12346
	26	1	18	6 ק.ק.	20%	120%	12346	ראה הערות סט 12346
	סדנ יחיד - 960							
בניני ציבור	304,306,309	(לא מוגדר)	-	3	30%	90%	12346	קיים ראה הערות סט 4.5.6
	305	1	-	3	30%	90%	12346	ראה הערות סט 4.6
	310	1	-	1	45%	45%	12346	מרכזיות מלפני, ראה הערות סט 6.7
	321	(לא מוגדר)	-	2	50%	100%	12346	ראה הערות סט 4.6
	322	1	-	2	30%	60%	12346	מפני יום, ראה הערות סט 4.6
	323,324,327	1	-	2	30%	60%	12346	גני ילדים ראה הערות סט 4.6
	329,331	1	-	2	30%	60%	12346	גני ילדים ראה הערות סט 4.6
	325,326,330	1	-	2	50%	100%	12346	מני כנסת, ראה הערות סט 4.6
מסורי	400	1	-	1	30%	60%	12346	מגרש רחבי, ראה הערות סט 4.6
	700	1	-	2	40%	80%	12346	קיים, ראה הערות סט 4.5.6.8
חזית מסחרית	(4)	1	-	1	60 מר	60 מר	12346	ראה הערה סט 8.9
פארק ציבורי	405	1	-	1	52	52	12346	ראה הערות סט 6.8
	407,408	-	-	-	-	-	12346	ראה הערה סט 6
ציבורי פתוח	409	-	-	-	-	-	12346	ראה הערה סט 6
	501,502,503	-	-	-	-	-	12346	ראה הערה סט 6
	504,505,506	-	-	-	-	-	12346	ראה הערה סט 6
	507,508,509	-	-	-	-	-	12346	ראה הערה סט 6
	510,511,512	-	-	-	-	-	12346	ראה הערה סט 6
	513,514,515	-	-	-	-	-	12346	ראה הערה סט 6
תחנת דלק	401	2	-	1	25%	25%	12346	קיים, ראה הערות סט 6.8
תחנה ציבורית	402	-	-	-	-	-	12346	קיים, ראה הערה סט 6

ראה הערות בדף מספר 9

הערות לטבלה : (למגרשים המצוינים בטבלה בלבד)

1. בנוסף לאחוזי הבניה, תותר בניית מחסן דירתי בגודל של עד 4 מ"ר לכל יח"ד. המחסן יבנה בכל דירה או בקומת העמודים, כחלק אינטגרלי מהמבנה. בשום אופן לא תותר בניית מחסנים בחצרות הצמודות הפרטיות ו/או המשותפות.
2. מרפסות פתוחות, מקלטים, כניסות למבנים וקומות מפולשות לא יכללו באחוז הבניה.
3. תותר גמישות במספר יח"ד למגרש עד כדי הוספת 10% למספר בטבלה בתנאי שאין תוספת באחוזי הבניה וניתן לספק את מספר החניות הנדרש.
4. ניתן להעביר אחוזי בניה מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה למגרש לא יעלה על המקסימום.
5. קוי בנין למבנים קיימים ישארו בתוקף על-פי המצב הקיים ביום אישור התכנית.
6. שטח המגרש מופיע בטבלה שעל-גבי התשריט.
7. במגרש מס' 310 גובה הקומה יקבע על-פי המצב הקיים ביום אישור התכנית.
8. אחוזי הבנייה כוללים את כל מבני העזר.
9. החנות כלולה במגרש מס' 4, שהוא באזור מגורים מיוחד.

חתימות :

משרד המיסים
מחוז ירושלים
18-01-1992

הינוס : _____

עמנוס המרמו
אדרתל המחוז
מחוז ירושלים

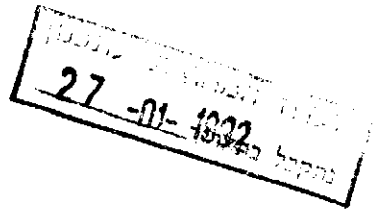
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה
גדוואכת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עכנו הסכם
מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנזון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוות דעשי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה
ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלן בגלל הפרתו עיי מי שרשש
מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת הצומרת לנו מכה הסכם. אמור דעשי כל דין,
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק :
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

בעל הקרקע
אשרתל
אדרתל
רח נרשש 48
ירושלים
טל 248480-248404
חתימת

תארי 21-01-1992

ועדה מחוזית :

ועדה מקומית :



תכנית מס' 85/במ/4

שכונת גן הורדים - אשקלון

עקרונות תכנון ונתונים פרוגרמטיים

1. כללי:
שכונת גן הורדים ממוקמת בקצה הצפון-מזרחי של שכונת שמשון.
שטח המתחם כ- 285 דונם.
באזור קיימת תב"ע מס' 11/139/03/4 מאושרת. התב"ע החדשה הופכת חלק מהשטחים המיועדים למוסדות עבור לשטחים למגורים; מסדירה את הגישה למיתחמים ומייעדת מוסדות ציבור ושטחים ירוקים לכל רובע בנפרד.
2. גבולות המתחם: בצפון - שדרות בן-גוריון, הציר הראשי המוביל תנועה מהכניסה לעיר אל הים.
בדרום - שדרות עופר, כביש המחבר את שכונת שמשון לשכונת גבעת ציון.
במערב - רחוב ביאליק.
במזרח - תוואי כביש מס' 4 המתוכנן.
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 בשולי העמק. קרקע הרכס כמעט שטוחה ומתאימה לכל סוגי הבניה.
4. אקלים:
אשקלון נמצאת בחוף המזרחי של הים התיכון והאקלים מושפע ע"י הים. בקיץ מזג האוויר חם מאד ולח ובחורף מתון וקריר בלילה. הרוח המגיעה מן הים מביאה להקלה מסוימת בעיקר בחודשי הקיץ.
5. גישה:
הכניסות לאתר הינן מרחוב ביאליק במערב ומרחוב העופר בדרום.
6. אוכלוסיית היעד: הבניה באתר מיועדת לאוכלוסיה משולבת, כלומר עולים חדשים המגיעים בגל העליה הנוכחי, זוגות צעירים, משפרי דיוור מהעיר או מישובים אחרים באזור.

7. בניה קיימת באחר: סוג הבניה

מיקום	שטח המגרש	מס' מגרש	סוג הבניה
	<u>בקירוב</u>		
רח' ביאליק	2.4 דונם	401	תחנת דלק
רח' החשמל	6.5 דונם	700	בנין מסחרי
כביש 4 מתוכנן	15 דונם	309	מרכז נוער
שד' עופר	17 דונם	306,304	בי"ס לחניכים
רח' ביאליק	2.8 דונם	310	מרכזית טלפון

8. מגרשים לבניית מגורים: קיבולת המגרשים המוצעים לבניית מגורים במיתחם
 הינה 1235 יח"ד מסוגים שונים - בניה רוויה, בנית מגדלים
 ובנינים פינתיים.

אזור מגורים מיוחד - עד 9 קומות - 960 יח"ד
 אזור מגרים ג' - עד 4 קומות - 275 יח"ד

השכונה בנויה מ- 4 רובעים:

רובע צפוני - מגרשים 12-18, 26 - 497 יח"ד
 רובע מרכזי - מגרשים 8, 10, 11, 20, 21 - 228 יח"ד
 רובע דרומי - מגרשים 9, 22-25 - 150 יח"ד
 רובע דר' מזרחי - מגרשים 1-7, 19 - 360 יח"ד

8.1 רובע צפוני - אזור מגורים מיוחד:

מגרשים 13, 16, 17 : בניינים בני 9 קומות ע.ג. קומת
 עמודים.
 מגרשים 14, 15 : בניינים בני 6 קומות וקומת קרקע,
 כולל בניינים פינתיים.
 מגרשים 18, 18א, 26: בניינים בני 6 קומות עם קומת קרקע.
 (3 ו-4 דירות בקומה)

אזור מגורים ג':

מגרש מס 12 : בניינים בני 3 קומות עם אפשרות
 לתוספת קומה עבור יח"ד העליונות
 וגינות צמודות ליח"ד בקומת הקרקע.

8.2 רובע מרכזי - אזור מגורים מיוחד:

מגרשים 8,6 : בניינים בני 6 קומות וקומת קרקע,
כולל בניינים פינתיים.

אזור מגורים ג'

מגרשים 21,20,11 : בניינים בני 4 קומות עם 2 או 3
כניסות לבניין, ובניינים בני 3 קומות
עם אפשרות לתוספת קומה.

8.3 רובע דרומי - אזור מגורים ג':

מגרשים 25-22,9 : בניינים בני 3 קומות עם אפשרות
לתוספת קומה עבור יח"ד העליונה
וגינות צמודות ליח"ד בקומת קרקע.

8.4 רובע זר' מזרחי - אזור מגורים מיוחד:

מגרשים 7-4 : בכל מגרש: בניין בן 9 קומות וקומת
עמודים ובניין פינתי בן 6 קומות
וקומת קרקע.

מגרשים 19,3,2 : בניינים בני 6 קומות וקומת קרקע.
מגרש מס' 1 : בניינים בני 6 קומות וקומת קרקע
כולל בניין פינתי אחד.

8.5 התפלגות הדירות בכל המגרשים לבנית מגורים :

רובעים צפוני ודר' מזרחי:

דירות בנות 2-2.5 חדרים : 5%
דירות בנות 3 חדרים : 45%
דירות בנות 3.5-4 חדרים : 40%
דירות בנות 4.5-5 חדרים : 10%

רובעים מרכזי ודרומי:

דירות בנות 2-2.5 חדרים : 5%
דירות בנות 3 חדרים : 40%
דירות בנות 3.5-4 חדרים : 40%
דירות בנות 4.5-5 חדרים : 15%

על בעל המגרש לקבל אישור שנוי ההתפלגות ממש"ש.

9. בניני ציבור: כאמור, שטחי הבניה המיועדים למוסדות ציבור הינם גדולה למדי (כ- 56 דונם). מוצעים כ- 47 דונם בלבד (בנוסף לקיים). שטחים אלו מתפצלים בין ארבעת הרובעים של השכונה, כך שכל רובע מכיל בניני ציבור המשרתים את תושביו - גני ילדים ובתי כנסת. מגרש 305 הינו מגרש רזרבי ובו יבנה במידת הצורך גן ילדים או מעון יום נוסף.

10. שטח ציבורי פתוח ופארק: הגן הציבורי במרכז השכונה, מגרש מס' 407 (כ- 10.4 דונם) מהווה את לב השכונה. גינות נוספות נמצאות בצפון השכונה, מגרש מס' 405 (כ 8 דונם) ובדרומה - מגרש מס' 408 (כ- 1.3 דונם) שה"כ שטח פתוח (שצ"פ גינות ציבוריות ושבילים) הינו כ- 28.3 דונם.

11. מסחר: מאחר ותבוצע תכנית לבניית קניון של 1800 מ"ר בשכונת זבוטינסקי הממוקמת כ- 500 מ' מאתר התכנון שטח המסחר בשכונה יצומצם לבניין הקיים במגרש מס' 700 ולבניין נוסף שיבנה במגרש מס' 400 לידו. בנוסף לכך תתוכנן חנות מכולת בשטח של 60 מ"ר במגרש מס' 4 בחזית בניין המגורים. חנות זו תספק מוצרים יומ-יומיים לתושבי השכונה.

12. אופי הבינוני: החלק הצפוני של השכונה מתייחס לשד' בן-גוריון ולשני הצמחים החשובים, עם רח' ביאליק וכביש מס' 4. החלק המרכזי מוגדר ע"י קרבתו לפארק הגובל עם רח' ביאליק. גובה הבניינים עולה בהדרגה מכוון הפארק לכוון מזרח, צפון ודרום, כך שלמעשה הפארק מהווה את לב ליבה של השכונה.